

Số: 18 /2026/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 19 tháng 6 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai áp dụng trên địa bàn thành phố Đồng Nai

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15, Luật số 58/2024/QH15, Luật số 71/2025/QH15, Luật số 84/2025/QH15, Luật số 93/2025/QH15, Luật số 95/2025/QH15, Luật số 146/2025/QH15 và Luật số 147/2025/QH15;

Căn cứ Nghị định số 63/2010/NĐ-CP của Chính phủ về kiểm soát thủ tục hành chính được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 48/2013/NĐ-CP, Nghị định số 92/2017/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 78/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội về cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

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

1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định trình tự, thủ tục thực hiện các thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của cơ quan nhà nước trên địa bàn thành phố Đồng Nai theo quy định tại khoản 1 Điều 15 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, bao gồm:

- a) Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;
- b) Đăng ký biến động đất đai, chỉnh lý hồ sơ địa chính;
- c) Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;
- d) Thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;
- đ) Các thủ tục hành chính khác về đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của cơ quan nhà nước tại địa phương theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP.

2. Đối tượng áp dụng

- a) Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan, đơn vị có liên quan đến việc giải quyết thủ tục hành chính đất đai trên địa bàn thành phố Đồng Nai;
- b) Ủy ban nhân dân thành phố, Ủy ban nhân dân cấp xã; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã; các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân thành phố và Ủy ban nhân dân cấp xã;
- c) Văn phòng đăng ký đất đai và các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;
- d) Cơ quan tiếp nhận và trả kết quả thành phố và cấp xã.
- đ) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, tổ chức kinh tế và các đối tượng khác có liên quan đến việc thực hiện thủ tục hành chính về đất đai.

Điều 2. Nguyên tắc thực hiện

1. Bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật đất đai, pháp luật về thủ tục hành chính và các quy định pháp luật có liên quan.
2. Công khai, minh bạch, đúng thẩm quyền, đúng trình tự, thời hạn giải quyết; bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.
3. Thực hiện cơ chế một cửa, một cửa liên thông trong giải quyết thủ tục hành chính; tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin, dịch vụ công trực tuyến và chuyển đổi số trong lĩnh vực đất đai; bảo đảm giải quyết thủ tục hành chính trên môi trường điện tử, liên thông dữ liệu giữa các cơ quan nhà nước.
4. Phân định rõ trách nhiệm giữa các cơ quan, đơn vị, cá nhân trong từng khâu giải quyết hồ sơ; bảo đảm phối hợp chặt chẽ, không chồng chéo, không đùn đẩy trách nhiệm.
5. Hồ sơ, kết quả giải quyết thủ tục hành chính được quản lý thống nhất, cập nhật đầy đủ vào hệ thống hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai.
6. Việc tiếp nhận, xử lý, luân chuyển hồ sơ phải bảo đảm thuận lợi cho người dân, doanh nghiệp trong tiếp cận và thực hiện thủ tục hành chính, cắt giảm tối đa thành phần hồ sơ giấy, ưu tiên sử dụng thông tin đã có trong Cơ sở dữ liệu đất đai, Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư và các Cơ sở dữ liệu dùng chung khác để giải quyết thủ tục hành chính, rút ngắn thời gian giải quyết, giảm chi phí tuân thủ cho người dân và doanh nghiệp.

7. Thời gian giải quyết thủ tục hành chính theo quy định tại Quyết định này được tính kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ; không bao gồm thời gian cơ quan có thẩm quyền xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian người sử dụng đất thỏa thuận để thực hiện tích tụ đất nông nghiệp, góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai, thời gian trích đo địa chính thửa đất, thời gian trưng cầu giám định, thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng, thời gian thực hiện thủ tục chia thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

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

9. Các cơ quan liên quan đến quá trình thực hiện trình tự, thủ tục quy định tại Quyết định này không được quy định thêm thủ tục và không được thực hiện thêm bất kỳ thủ tục nào khác ngoài các thủ tục quy định tại Quyết định này.

Điều 3. Trình tự, thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai áp dụng trên địa bàn thành phố Đồng Nai

Trình tự, thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai được thực hiện theo Phụ lục kèm theo Quyết định này.

Điều 4. Tổ chức thực hiện

1. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường là cơ quan đầu mối tham mưu Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố công bố thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật về kiểm soát thủ tục hành chính; tổ chức triển khai thực hiện quyết định này, theo dõi, hướng dẫn, tổng hợp khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện, tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo xử lý theo quy định.

2. Ủy ban nhân dân cấp xã:

a) Thực hiện giải quyết các thủ tục hành chính theo nội dung được Ủy ban nhân dân thành phố phân cấp, ủy quyền theo quy định;

b) Tuyên truyền, hướng dẫn người dân thực hiện thủ tục hành chính đất đai đúng quy định.

3. Cơ quan Thuế và các sở, ban, ngành có liên quan phối hợp giải quyết thủ tục hành chính đất đai theo chức năng, nhiệm vụ được giao, đảm bảo tối đa thực hiện việc trao đổi, liên thông hồ sơ trên môi trường điện tử, hạn chế yêu cầu luân chuyển hồ sơ giấy.

Điều 5. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2026 và được áp dụng đến hết ngày 28 tháng 02 năm 2027.

Trong quá trình thực hiện, nếu văn bản quy phạm pháp luật được viện dẫn tại Quyết định này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì thực hiện theo văn bản quy phạm pháp luật mới.

Điều 6. Trách nhiệm thi hành

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường; Thủ trưởng các Sở, ban ngành, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và các cơ quan, tổ chức, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Điều 7. Điều khoản chuyển tiếp

1. Các trường hợp quy định tại Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP đang thực hiện trước ngày Nghị định số 49/2026/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì cơ quan, người có thẩm quyền tiếp tục giải quyết theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật đất đai trước ngày Nghị định số 49/2026/NĐ-CP có hiệu lực thi hành.

2. Các trường hợp quy định tại Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP đang thực hiện từ ngày Nghị định số 49/2026/NĐ-CP có hiệu lực thi hành đến trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì cơ quan, người có thẩm quyền tiếp tục thực hiện các công việc tiếp theo theo trình tự, thủ tục quy định tại Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 6;
- Chính phủ;
- Cục KTVB& TCTHPL - Bộ Tư pháp;
- Vụ Pháp chế - Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cổng thông tin điện tử của Bộ NNMT;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND thành phố;
- Sở Tư pháp;
- Báo và phát thanh, truyền hình Đồng Nai;
- Công báo điện tử thành phố;
- Lưu: VT, HCC, KTNS, KTN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Tuấn Anh

Phụ lục I

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

(Ban hành kèm theo Quyết định số 18/2026/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai)

Phần I

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THU HỒI ĐẤT, BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ

I. TRÌNH TỰ THU HỒI ĐẤT DO VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI QUY ĐỊNH TẠI ĐIỀU 81 LUẬT ĐẤT ĐAI

1. Cơ quan, người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính gửi văn bản kiến nghị hoặc cơ quan thanh tra, kiểm tra có thẩm quyền gửi kết luận thanh tra, kiểm tra đến cơ quan, người có thẩm quyền thu hồi đất cấp tỉnh/xã nơi có đất bị thu hồi.

2. Cơ quan, người có thẩm quyền thu hồi đất cấp tỉnh/xã giao cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cùng cấp lập hồ sơ thu hồi đất.

3. Trong thời hạn không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được chỉ đạo của cơ quan, người có thẩm quyền thu hồi đất, cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường lập hồ sơ thu hồi đất trình cơ quan, người có thẩm quyền thu hồi đất. Hồ sơ gồm:

- Tờ trình về việc thu hồi đất;
- Dự thảo Quyết định thu hồi đất theo Mẫu số 32 ban hành kèm theo Quyết định này;
- Các tài liệu khác có liên quan (nếu có).

4. Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan, người có thẩm quyền thu hồi đất có trách nhiệm thông báo thu hồi đất cho người có đất bị thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có), trong đó có quy định thời hạn xử lý tài sản trên đất. Người có đất bị thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đối với tài sản có trách nhiệm xử lý tài sản trên đất theo thời hạn quy định tại thông báo thu hồi đất kể từ ngày nhận được thông báo thu hồi đất.

Đối với tài sản gắn liền với đất thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 105 Luật Đất đai thì người có đất bị thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đối với tài sản có trách nhiệm xử lý tài sản trên đất theo thời hạn quy định tại thông báo thu hồi

đất kể từ ngày nhận được thông báo thu hồi đất nhưng không quá 45 ngày, trừ trường hợp quy định tại khoản 8 mục này.

5. Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn thông báo thu hồi đất, cơ quan, người có thẩm quyền thu hồi đất có trách nhiệm ban hành quyết định thu hồi đất và chỉ đạo việc tổ chức thực hiện quyết định thu hồi đất. Trường hợp người sử dụng đất không chấp hành thì bị cưỡng chế thi hành quyết định thu hồi đất.

6. Trách nhiệm của người có đất bị thu hồi

a) Chấp hành quyết định thu hồi đất;

b) Thực hiện bàn giao đất, giấy tờ về quyền sử dụng đất cho cơ quan, người có thẩm quyền được quy định tại quyết định thu hồi đất.

7. Trách nhiệm của cơ quan, người có thẩm quyền thu hồi đất

a) Thông báo việc thu hồi đất cho người sử dụng đất và đăng trên cổng hoặc trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cùng cấp;

b) Chỉ đạo xử lý phần giá trị còn lại của giá trị đã đầu tư vào đất hoặc tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo quy định của pháp luật;

c) Tổ chức cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất theo quy định tại Điều 39 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ;

d) Bố trí kinh phí thực hiện cưỡng chế thu hồi đất.

8. Xử lý tài sản trên đất, giá trị tài sản còn lại của người có đất bị thu hồi

a) Trường hợp thu hồi đất theo quy định tại khoản 6 Điều 81 Luật Đất đai thì giá trị tài sản được xác định tại thời điểm quyết định thu hồi đất do Hội đồng định giá tài sản xác định. Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày có quyết định thu hồi đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình cấp có thẩm quyền thu hồi đất thành lập Hội đồng định giá tài sản.

Giá trị tài sản còn lại sau khi trừ đi các chi phí để thu hồi đất, bao gồm chi phí lập hồ sơ thu hồi đất, chi phí cưỡng chế thu hồi đất (nếu có), chi phí định giá tài sản và các chi phí khác để thu hồi đất, được hoàn trả cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất bị thu hồi trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày nhà đầu tư khác được Nhà nước giao đất, cho thuê đất nộp nghĩa vụ tài chính bằng hoặc lớn hơn số tiền hoàn trả nêu trên;

b) Trường hợp thu hồi đất theo quy định tại khoản 7 Điều 81 Luật Đất đai thì trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày có quyết định thu hồi đất theo quy định, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất bị thu hồi được thực hiện bán tài sản theo quy định của pháp luật. Khi hết thời hạn nêu trên, người sử dụng đất bị thu

hồi không thực hiện được việc bán tài sản của mình gắn liền với đất thì Nhà nước không bồi thường đối với tài sản gắn liền với đất. Chủ sở hữu tài sản phải tự tháo dỡ tài sản trả lại mặt bằng cho Nhà nước theo thời hạn ghi trong quyết định thu hồi đất, trường hợp không thực hiện thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền cưỡng chế thu hồi đất theo quy định.

Trường hợp nhà đầu tư mua lại tài sản gắn liền với đất của người có đất bị thu hồi thì được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật.

II. TRÌNH TỰ THU HỒI ĐẤT DO CHẤM DỨT VIỆC SỬ DỤNG ĐẤT THEO PHÁP LUẬT, TỰ NGUYỆN TRẢ LẠI ĐẤT, CÓ NGUY CƠ ĐE DỌA TÍNH MẠNG CON NGƯỜI, KHÔNG CÒN KHẢ NĂNG TIẾP TỤC SỬ DỤNG QUY ĐỊNH TẠI KHOẢN 1, 2 VÀ 3 ĐIỀU 82 LUẬT ĐẤT ĐAI

1. Cơ quan, người có thẩm quyền gửi một trong các văn bản, giấy tờ sau đến cơ quan, người có thẩm quyền thu hồi đất cấp tỉnh/xã:

a) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền giải quyết đã có hiệu lực pháp luật đối với trường hợp tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất bị giải thể, phá sản hoặc bị chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật;

b) Giấy chứng tử hoặc quyết định tuyên bố một người là đã chết theo quy định của pháp luật đối với trường hợp cá nhân sử dụng đất chết mà không có người nhận thừa kế sau khi đã thực hiện nghĩa vụ về tài sản theo quy định của pháp luật về dân sự;

c) Quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn sử dụng đất;

d) Văn bản chấm dứt dự án đầu tư đối với trường hợp thu hồi đất trong trường hợp chấm dứt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư;

đ) Văn bản thu hồi rừng đối với trường hợp thu hồi đất trong trường hợp đã bị thu hồi rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp;

e) Văn bản trả lại đất của người sử dụng đất đối với trường hợp người sử dụng đất giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất và có đơn tự nguyện trả lại đất;

g) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác định mức độ ô nhiễm môi trường, sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đối với trường hợp các trường hợp thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người hoặc

không còn khả năng tiếp tục sử dụng.

2. Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản, giấy tờ nêu tại khoản 1 mục này, cơ quan, người có thẩm quyền thu hồi đất cấp tỉnh/xã có trách nhiệm thông báo thu hồi đất cho người có đất bị thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có), trong đó có quy định thời hạn xử lý tài sản trên đất.

3. Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn xử lý tài sản quy định tại thông báo thu hồi đất, cơ quan, người có thẩm quyền thu hồi đất cấp tỉnh/xã giao cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cùng cấp tham mưu ban hành quyết định thu hồi đất và chỉ đạo việc tổ chức thực hiện quyết định thu hồi đất.

Trường hợp người sử dụng đất không chấp hành thì bị cưỡng chế thi hành quyết định thu hồi đất.

4. Trường hợp thu hồi đất theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 82 Luật Đất đai đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, tổ chức được giao rừng không thu tiền và phải thu hồi rừng thì cơ quan, người có thẩm quyền thu hồi đất thực hiện thu hồi đất đồng thời với thu hồi rừng. Trách nhiệm của người có đất bị thu hồi thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về lâm nghiệp”.

5. Trách nhiệm của người có đất bị thu hồi thực hiện theo quy định tại khoản 6 mục I phần này.

6. Trách nhiệm của cơ quan, người có thẩm quyền thu hồi đất thực hiện theo quy định tại khoản 7 mục I phần này.

III. TRÌNH TỰ THU HỒI ĐẤT ĐỐI VỚI CÁC TRƯỜNG HỢP QUY ĐỊNH TẠI KHOẢN 1 ĐIỀU 48 LUẬT ĐẤT ĐAI

1. Trong thời hạn không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày phát hiện người sử dụng đất là người dân tộc thiểu số thuộc trường hợp chết mà không có người thừa kế thuộc hàng thừa kế là đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 16 Luật Đất đai, hoặc trường hợp người sử dụng đất chuyển khỏi địa bàn cấp tỉnh nơi có đất đến nơi khác sinh sống hoặc không còn nhu cầu sử dụng mà không tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người thuộc hàng thừa kế là đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 16 Luật Đất đai, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất giao cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã lập hồ sơ trình cơ quan, người có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

2. Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan, người có thẩm quyền có trách nhiệm ban hành quyết định thu hồi đất trong đó có nội dung giao cơ quan có chức năng quản lý đất đai cùng cấp

trình cơ quan, người có thẩm quyền thành lập Hội đồng định giá tài sản để xác định giá trị tài sản gắn liền với đất, bồi thường cho người có đất bị thu hồi hoặc người được hưởng thừa kế.

3. Việc xác định giá trị tài sản gắn liền với đất để bồi thường quy định tại khoản 3 Điều này được thực hiện như đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 78 và Điều 79 Luật Đất đai. Kinh phí bồi thường được sử dụng từ ngân sách nhà nước bố trí cho việc thực hiện chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số.

IV. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ, THU HỒI ĐẤT VÌ MỤC ĐÍCH QUỐC PHÒNG, AN NINH; PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI VÌ LỢI ÍCH QUỐC GIA, CÔNG CỘNG

1. Xây dựng kế hoạch thu hồi đất:

Đơn vị, tổ chức có trách nhiệm thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan xem xét các căn cứ, điều kiện thu hồi đất quy định tại Điều 80 Luật Đất đai để xây dựng kế hoạch thu hồi đất.

2. Tổ chức họp với người có đất trong khu vực thu hồi:

Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi chủ trì phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cùng cấp, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các cơ quan có liên quan, tổ chức họp với người có đất trong khu vực thu hồi để phổ biến, tiếp nhận ý kiến về các nội dung liên quan đến việc thu hồi đất bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án;

Ý kiến của người dân phải được tổng hợp, lập thành biên bản; cơ quan chủ trì có trách nhiệm tiếp nhận, giải thích, hướng dẫn, tổng hợp và xử lý các ý kiến thuộc phạm vi giải quyết theo quy định.

3. Thông báo thu hồi đất và gửi Thông báo thu hồi đất:

a) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành thông báo thu hồi đất;

b) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi gửi thông báo thu hồi đất đến từng người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có), đồng thời niêm yết thông báo thu hồi đất và danh sách người có đất thu hồi trên địa bàn quản lý;

Trường hợp không liên lạc được, không gửi được thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có) thì thông báo trên một trong các báo hàng ngày của trung ương và cấp tỉnh trong 03 số liên tiếp và phát sóng trên đài phát thanh hoặc truyền hình của trung ương và cấp tỉnh 03 lần trong 03 ngày liên tiếp; niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi, đăng tải lên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp

xã trong suốt thời gian bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà không phải gửi thông báo thu hồi đất lại.

4. Điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm:

a) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi phối hợp với đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, các cơ quan có liên quan và người có đất thu hồi thực hiện việc điều tra, khảo sát, ghi nhận hiện trạng, đo đạc, kiểm đếm, thống kê, phân loại diện tích đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi; xác định nguồn gốc đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi;

b) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi phối hợp với đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư điều tra, xác định, thống kê đầy đủ các thiệt hại thực tế về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thu hồi; xác định người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; thu nhập từ việc sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thu hồi, nguyện vọng tái định cư, chuyển đổi nghề;

c) Trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản không phối hợp trong việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì thực hiện như sau:

- Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì, phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vận động, thuyết phục để tạo sự đồng thuận trong thực hiện điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm. Việc tổ chức vận động, thuyết phục được tiến hành trong thời gian 15 ngày và phải được thể hiện bằng văn bản;

- Quá thời hạn 10 ngày sau khi kết thúc thời gian vận động, thuyết phục mà người có đất thu hồi vẫn không phối hợp thì Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc. Người có đất thu hồi có trách nhiệm thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc;

- Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc đối với trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản không chấp hành quyết định kiểm đếm bắt buộc và tổ chức thực hiện cưỡng chế theo quy định.

5. Lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

6. Niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi, đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp xã trong thời gian 10 ngày;

Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm bảo đảm việc công khai được thực hiện đầy đủ, liên tục trong thời gian niêm yết; tạo điều kiện để người dân

tiếp cận thông tin, tham gia góp ý kiến đối với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

Thời hạn tổ chức đối thoại trong trường hợp còn có ý kiến không đồng ý về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là không quá 30 ngày kể từ ngày tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

7. Lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

Ngay sau khi hết thời hạn niêm yết công khai, tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo hình thức tổ chức họp trực tiếp với người dân trong khu vực có đất thu hồi. Trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản không tham gia họp trực tiếp có lý do chính đáng thì gửi ý kiến bằng văn bản;

Việc tổ chức lấy ý kiến phải được lập thành biên bản, ghi rõ số lượng ý kiến đồng ý, số lượng ý kiến không đồng ý, số lượng ý kiến khác đối với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý; có xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã, đại diện những người có đất thu hồi;

Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm chủ trì tổng hợp ý kiến góp ý; phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã giải thích, tiếp thu, giải trình các nội dung thuộc phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; thông báo công khai kết quả tiếp thu, giải trình bằng hình thức phù hợp;

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày tổ chức lấy ý kiến, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức đối thoại trong trường hợp còn có ý kiến không đồng ý về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý về dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư; hoàn chỉnh phương án để trình cơ quan có thẩm quyền.

8. Thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

- Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gửi hồ sơ thẩm định đến cơ quan có thẩm quyền;

- Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gửi đến, cơ quan, người có thẩm quyền chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

- Nội dung thẩm định bao gồm: việc tuân thủ quy định pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các nội dung khác có liên quan đến phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

9. Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

10. Phổ biến, niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã phổ biến, niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi.

11. Gửi phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gửi phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt đến từng người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong đó ghi rõ về mức bồi thường, hỗ trợ, bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có), thời gian, địa điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ; thời gian bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có) và thời gian bàn giao đất đã thu hồi cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

12. Thực hiện bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư:

Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt.

13. Ban hành quyết định thu hồi đất:

a) Trước khi ban hành quyết định thu hồi đất, cơ quan có thẩm quyền gửi thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có) biết chậm nhất là 60 ngày đối với đất nông nghiệp và 120 ngày đối với đất phi nông nghiệp;

Thời hạn quy định tại điểm này không áp dụng đối với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 85 của Luật Đất đai;

b) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất theo quy định.

14. Trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng ý hoặc không phối hợp thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã phê duyệt thì thực hiện như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì, phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vận động, thuyết phục để tạo sự đồng thuận trong thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Việc tổ chức vận động, thuyết phục được tiến hành trong thời gian 10 ngày và phải được thể hiện bằng văn bản;

Trong quá trình vận động, thuyết phục, Ủy ban nhân dân cấp xã và đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm tổ chức đối thoại, giải thích căn cứ pháp lý, chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; ghi nhận đầy đủ ý kiến của người có đất thu hồi và lập biên bản làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo;

b) Quá thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc vận động, thuyết phục mà người có đất thu hồi vẫn không đồng ý hoặc không phối hợp thực hiện thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất.

15. Trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì thực hiện như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì, phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vận động, thuyết phục để người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Việc tổ chức vận động, thuyết phục được tiến hành trong thời gian 10 ngày và phải được thể hiện bằng văn bản;

b) Quá thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc vận động, thuyết phục mà người có đất thu hồi vẫn không chấp hành việc bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất và tổ chức thực hiện việc cưỡng chế theo quy định tại Điều 89 của Luật Đất đai.

16. Quản lý đất đã được thu hồi:

Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý đất đã được thu hồi trong khi chưa giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 5 Điều 86 của Luật Đất đai.

Phần II

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC GIAO ĐẤT; CHO THUÊ ĐẤT; CHO PHÉP CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT; GIAO ĐẤT VÀ GIAO RỪNG; CHO THUÊ ĐẤT VÀ CHO THUÊ RỪNG; CHUYỂN HÌNH THỨC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT; ĐIỀU CHỈNH QUYẾT ĐỊNH GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHO PHÉP CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT; GIA HẠN SỬ DỤNG ĐẤT; ĐIỀU CHỈNH THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA DỰ ÁN.

I. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT KHÔNG ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, KHÔNG ĐẤU THẦU LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN CÓ SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TRƯỜNG HỢP GIAO

ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT THÔNG QUA ĐẤU THẦU LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN CÓ SỬ DỤNG ĐẤT; GIAO ĐẤT VÀ GIAO RỪNG; CHO THUÊ ĐẤT VÀ CHO THUÊ RỪNG

1. Trình tự thực hiện

a) Người đề nghị nộp hồ sơ theo quy định tại mục 3 nội dung thủ tục này đến Trung tâm Phục vụ hành chính công. Trung tâm Phục vụ hành chính công chuyển hồ sơ đến Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường.

b) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường thực hiện:

- Rà soát, kiểm tra hồ sơ; hướng dẫn người nộp hồ sơ làm lại hồ sơ hoặc bổ sung hồ sơ đối với trường hợp hồ sơ không đầy đủ, không hợp lệ;

- Kiểm tra thực địa; trường hợp giao đất và giao rừng, cho thuê đất và cho thuê rừng thì cơ quan lâm nghiệp kiểm tra thực địa hiện trạng khu rừng giữa hồ sơ và thực địa dự kiến giao;

- Chuyển thông tin đến các cơ quan chuyên môn có liên quan để thực hiện thủ tục xác định trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có);

- Hoàn thiện hồ sơ trình cơ quan, người có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, giao rừng, cho thuê rừng.

Hồ sơ gồm: đơn và giấy tờ quy định tại mục 3 nội dung thủ tục này; trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất; tờ trình theo Mẫu số 05 ban hành kèm theo Quyết định này; dự thảo quyết định theo Mẫu số 06 ban hành kèm theo Quyết định này;

c) Cơ quan, người có thẩm quyền xem xét ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, giao rừng, cho thuê rừng.

d) Các cơ quan chuyên môn thực hiện như sau:

- Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường chuyển thông tin theo Mẫu số 11 ban hành kèm theo Quyết định này đến Cơ quan Tài chính đối với trường hợp phải nộp tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa. Cơ quan Tài chính xác định và ban hành Thông báo số tiền phải nộp theo Mẫu số 12 ban hành kèm theo Quyết định này.

- Cơ quan Xây dựng xác định chi phí xây dựng hạ tầng theo quy định của pháp luật về xây dựng và chuyển thông tin đến cơ quan thuế đối với trường hợp phải xác định chi phí xây dựng hạ tầng.

- Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường tổ chức việc xác định giá đất theo quy định đối với trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và chuyển thông tin theo Mẫu số 10 ban hành kèm theo Quyết định này đến cơ quan thuế.

đ) Cơ quan thuế thực hiện thủ tục xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; các nghĩa vụ tài chính khác phải nộp theo quy định; ban hành thông báo nộp tiền gửi cho người sử dụng đất. Người sử dụng đất nộp các nghĩa vụ tài chính theo thông báo của cơ quan thuế và thông báo của Cơ quan Tài chính (nếu có). Cơ quan thuế và Cơ quan Tài chính (nếu có) xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính và gửi thông báo kết quả cho Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường;

e) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường thực hiện:

- Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp cơ quan, người có thẩm quyền cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, giao rừng, cho thuê rừng.

- Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất; trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp cơ quan, người có thẩm quyền cấp xã quyết định giao đất, cho thuê đất, giao rừng, cho thuê rừng.

- Chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính và cơ quan chuyên môn về lâm nghiệp để cập nhật, lưu trữ hồ sơ theo pháp luật về lâm nghiệp;

- Bàn giao đất, bàn giao rừng trên thực địa thực hiện theo Mẫu số 13 ban hành kèm theo Quyết định này và trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất.

2. Thời hạn giải quyết: Không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Đối với các xã miền núi, biên giới; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện được tăng thêm không quá 10 ngày làm việc so với tổng thời gian thực hiện thủ tục này.

Các cơ quan liên quan đến quá trình thực hiện trình tự, thủ tục không được quy định thêm thủ tục và không được thực hiện thêm bất kỳ thủ tục nào khác ngoài thủ tục quy định nêu trên.

3. Thành phần hồ sơ

Hồ sơ gồm: đơn theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Quyết định này; bản trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính và một trong các loại giấy tờ sau đây:

- a) Văn bản phê duyệt dự án đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, quyết định chấp thuận nhà đầu tư, văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đầu tư công, pháp luật về

đầu tư theo phương thức đối tác công tư hoặc các văn bản, giấy tờ có giá trị pháp lý tương đương theo quy định của pháp luật;

Trường hợp trong các văn bản quy định tại điểm này không thể hiện năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư thì phải có các tài liệu chứng minh năng lực tài chính.

b) Bản sao văn bản của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất về kết quả đấu giá quyền sử dụng đất không thành quy định tại điểm b khoản 6 Điều 125 của Luật Đất đai;

c) Bản sao các văn bản theo quy định của pháp luật đối với trường hợp quy định tại điểm i khoản 1 Điều 133 của Luật Đất đai mà phải thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất cho tổ chức, cá nhân sau chia tách, sáp nhập, chuyển đổi mô hình tổ chức;

d) Bản sao Phương án sử dụng đất đã được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt đối với tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành đối với trường hợp quy định tại Điều 180 của Luật Đất đai (nếu có);

đ) Bản sao Phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp tại địa phương đã được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt đối với trường hợp quy định tại Điều 181 của Luật Đất đai (nếu có);

e) Bản sao Phương án sử dụng đất đã được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt đối với diện tích đất thu hồi của công ty nông, lâm nghiệp quản lý, sử dụng để giao đất, cho thuê đất quy định tại các điểm c, d và đ khoản 2 Điều 181 của Luật Đất đai (nếu có);

g) Bản sao văn bản về kết quả thực hiện việc nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 124 Luật Đất đai;

h) Đối với trường hợp giao rừng, cho thuê rừng thì phải có thêm các tài liệu sau:

h1) Báo cáo điều tra, đánh giá hiện trạng rừng và bản đồ hiện trạng rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp đối với trường hợp giao đất và giao rừng;

h2) Kết quả đấu giá thuê rừng; biên bản đấu giá cho thuê rừng; danh sách người trúng đấu giá thuê rừng; thông báo hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với người trúng đấu giá thuê rừng đối với trường hợp cho thuê đất và cho thuê rừng; dự án đầu tư đối với khu rừng đề nghị thuê; báo cáo điều tra, đánh giá hiện trạng rừng và bản đồ hiện trạng rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp đối với trường hợp cho thuê đất và cho thuê rừng.

i) Văn bản đề nghị giao đất, cho thuê đất để thanh toán hợp đồng dự án BT của cơ quan ký kết Hợp đồng dự án BT theo Mẫu số 14 kèm theo Quyết định này đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 4 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội.

k) Giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính (nếu có)

II. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT; CHUYỂN HÌNH THỨC SỬ DỤNG ĐẤT; GIA HẠN SỬ DỤNG ĐẤT KHI HẾT THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT; ĐIỀU CHỈNH THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA DỰ ÁN ĐẦU TƯ.

1. Trình tự thực hiện

a) Người đề nghị nộp hồ sơ theo quy định tại mục 3 nội dung thủ tục này đến Trung tâm Phục vụ hành chính công. Trung tâm Phục vụ hành chính công chuyển hồ sơ đến Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường.

b) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường thực hiện:

- Rà soát, kiểm tra hồ sơ; hướng dẫn người nộp hồ sơ làm lại hồ sơ hoặc bổ sung hồ sơ đối với trường hợp hồ sơ không đầy đủ, không hợp lệ;

- Kiểm tra thực địa thửa đất trừ trường hợp quy định tại khoản 2 mục II Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ.

- Chuyển thông tin đến các cơ quan chuyên môn có liên quan để thực hiện thủ tục xác định trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có);

- Hoàn thiện hồ sơ trình cơ quan, người có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất.

Hồ sơ gồm: đơn và giấy tờ quy định tại mục 3 nội dung thủ tục này; trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất; tờ trình theo Mẫu số 05 ban hành kèm theo Quyết định này; dự thảo quyết định theo (Mẫu số 07 đối với trường hợp cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; Mẫu số 08 đối với trường hợp chuyển hình thức sử dụng đất; Mẫu số 15 đối với trường hợp gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất và Mẫu số 16 đối với trường hợp điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư ban hành kèm theo Quyết định này);

c) Cơ quan, người có thẩm quyền xem xét ban hành Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất.

d) Các cơ quan chuyên môn thực hiện như sau:

- Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường chuyển thông tin theo Mẫu số 11 ban hành kèm theo Quyết định này đến Cơ quan Tài chính đối với trường hợp phải nộp tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa. Cơ quan Tài chính xác định và ban hành Thông báo số tiền phải nộp theo Mẫu số 12 ban hành kèm theo Quyết định này.

- Cơ quan Xây dựng xác định chi phí xây dựng hạ tầng theo quy định của pháp luật về xây dựng và chuyển thông tin đến cơ quan thuế đối với trường hợp phải xác định chi phí xây dựng hạ tầng.

- Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường tổ chức việc xác định giá đất theo quy định đối với trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và chuyển thông tin theo Mẫu số 10 ban hành kèm theo Quyết định này đến cơ quan thuế.

đ) Cơ quan thuế thực hiện thủ tục xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; các nghĩa vụ tài chính khác phải nộp theo quy định; ban hành thông báo nộp tiền gửi cho người sử dụng đất. Người sử dụng đất nộp các nghĩa vụ tài chính theo thông báo của cơ quan thuế và thông báo của Cơ quan Tài chính (nếu có). Cơ quan thuế và Cơ quan Tài chính (nếu có) xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính và gửi thông báo kết quả cho Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường;

e) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường:

- Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh ký hợp đồng thuê đất hoặc điều chỉnh hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất; cấp 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 cơ quan, người có thẩm quyền cấp tỉnh quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; chuyển hình thức sử dụng đất; gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất; điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư.

- Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký hợp đồng thuê đất hoặc điều chỉnh hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất; trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã cấp 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 cơ quan, người có thẩm quyền cấp xã quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; chuyển hình thức sử dụng đất; gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất; điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư.

Chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

2. Thời hạn giải quyết: Không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Đối với các xã miền núi, biên giới; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện được tăng thêm không quá 10 ngày làm việc so với tổng thời gian thực hiện thủ tục này.

Các cơ quan liên quan đến quá trình thực hiện trình tự, thủ tục không được quy định thêm thủ tục và không được thực hiện thêm bất kỳ thủ tục nào khác ngoài thủ tục quy định nêu trên.

3. Thành phần hồ sơ

(1) Hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất gồm:

a) Đơn theo Mẫu số 02 ban hành kèm theo Quyết định này;

b) Một trong các giấy chứng nhận quy định tại khoản 21 Điều 3, khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 Luật Đất đai hoặc quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ;

c) Bản trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính.

d) Giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính (nếu có)

(2) Hồ sơ đề nghị chuyển hình thức sử dụng đất gồm:

a) Đơn theo Mẫu số 03 ban hành kèm theo Quyết định này;

b) Một trong các giấy chứng nhận quy định tại khoản 21 Điều 3, khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 Luật Đất đai;

c) Quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đất đai qua các thời kỳ;

d) Bản trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính.

(3) Hồ sơ đề nghị gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất gồm:

a) Đơn theo Mẫu số 17 ban hành kèm theo Quyết định này

b) Một trong các giấy chứng nhận quy định tại khoản 21 Điều 3, khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai;

c) Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ;

d) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép gia hạn thời hạn hoạt động của dự án đầu tư hoặc thể hiện thời hạn hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư;

đ) Bản trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính.

(4) Hồ sơ đề nghị điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư gồm:

a) Đơn theo Mẫu số 18 ban hành kèm theo Quyết định này

b) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép thay đổi thời hạn hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư;

c) Một trong các giấy chứng nhận: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất đã được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

d) Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ;

đ) Bản trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính.

III. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐIỀU CHỈNH QUYẾT ĐỊNH GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHO PHÉP CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT.

1. Trình tự thực hiện

a) Người đề nghị nộp hồ sơ theo quy định tại mục 3 nội dung thủ tục này đến Trung tâm Phục vụ hành chính công. Trung tâm Phục vụ hành chính công chuyển hồ sơ đến Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường.

b) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường thực hiện:

- Rà soát, kiểm tra hồ sơ; hướng dẫn người nộp hồ sơ làm lại hồ sơ hoặc bổ sung hồ sơ đối với trường hợp hồ sơ không đầy đủ, không hợp lệ;

- Kiểm tra thực địa thửa đất;

- Chuyển thông tin đến các cơ quan chuyên môn có liên quan để thực hiện thủ tục xác định trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có);

- Hoàn thiện hồ sơ trình cơ quan, người có thẩm quyền ban hành quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Hồ sơ gồm: đơn và giấy tờ quy định tại mục 3 nội dung thủ tục này; trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất; tờ trình theo Mẫu số 05 ban hành kèm theo Quyết định này; dự thảo quyết định theo mẫu số 09 ban hành kèm theo Quyết định này

c) Cơ quan, người có thẩm quyền xem xét ban hành Quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

d) Các cơ quan chuyên môn thực hiện như sau:

- Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường chuyển thông tin theo Mẫu số 11 ban hành kèm theo Quyết định này đến Cơ quan Tài chính đối với trường hợp phải nộp tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa. Cơ quan Tài chính xác định và ban hành Thông báo số tiền phải nộp theo Mẫu số 12 ban hành kèm theo Quyết định này.

- Cơ quan Xây dựng xác định chi phí xây dựng hạ tầng theo quy định của pháp luật về xây dựng và chuyển thông tin đến cơ quan thuế đối với trường hợp phải xác định chi phí xây dựng hạ tầng.

đ) Cơ quan thuế thực hiện thủ tục xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; các nghĩa vụ tài chính khác phải nộp theo quy định; ban hành thông báo nộp tiền gửi cho người sử dụng đất. Người sử dụng đất nộp các nghĩa vụ tài chính theo thông báo của cơ quan thuế và thông báo của Cơ quan Tài chính (nếu có). Cơ quan thuế và Cơ quan Tài chính (nếu có) xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính và gửi thông báo kết quả cho Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường;

e) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường:

- Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh ký hợp đồng thuê đất hoặc điều chỉnh hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất; cấp 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 cơ quan, người có thẩm quyền cấp tỉnh quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

- Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký hợp đồng thuê đất hoặc điều chỉnh hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất; trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã cấp 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 cơ quan, người có thẩm quyền cấp xã quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

- Bàn giao đất, bàn giao rừng trên thực địa thực hiện đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, giao đất và giao rừng, cho thuê đất và cho thuê rừng nhưng chưa bàn giao đất, bàn giao rừng, thực hiện theo Mẫu số 13 ban hành kèm theo Quyết định này và trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất.

2. Thời hạn giải quyết: Không quá 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Đối với các xã miền núi, biên giới; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện được tăng thêm không quá 10 ngày làm việc so với tổng thời gian thực hiện thủ tục này.

Các cơ quan liên quan đến quá trình thực hiện trình tự, thủ tục không được quy định thêm thủ tục và không được thực hiện thêm bất kỳ thủ tục nào khác ngoài thủ tục quy định nêu trên.

3. Thành phần hồ sơ

a) Đơn theo Mẫu số 04 ban hành kèm theo Quyết định này;

b) Một trong các giấy chứng nhận quy định tại khoản 21 Điều 3, khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 Luật Đất đai hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ.

c) Văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có nội dung làm thay đổi căn cứ quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (đối với trường hợp thay đổi căn cứ quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất);

d) Bản trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính.

IV. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC GIAO ĐẤT Ở CÓ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT KHÔNG THÔNG QUA ĐẤU GIÁ, KHÔNG ĐẤU THẦU LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN CÓ SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI CÁ NHÂN LÀ CÁN BỘ, CÔNG CHỨC, VIÊN CHỨC, SĨ QUAN TẠI NGŨ, QUÂN NHÂN CHUYÊN NGHIỆP, CÔNG CHỨC QUỐC PHÒNG, CÔNG NHÂN VÀ VIÊN CHỨC QUỐC PHÒNG, SĨ QUAN, HẠ SĨ QUAN, CÔNG NHÂN CÔNG AN, NGƯỜI LÀM CÔNG TÁC CƠ YẾU VÀ NGƯỜI LÀM CÔNG TÁC KHÁC TRONG TỔ CHỨC CƠ YẾU HƯỞNG LƯƠNG TỪ NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC MÀ CHƯA ĐƯỢC GIAO ĐẤT Ở, NHÀ Ở; GIÁO VIÊN, NHÂN VIÊN Y TẾ ĐANG CÔNG TÁC TẠI CÁC XÃ BIÊN GIỚI, HẢI ĐẢO THUỘC VÙNG CÓ ĐIỀU KIỆN KINH TẾ - XÃ HỘI KHÓ KHĂN, VÙNG CÓ ĐIỀU KIỆN KINH TẾ - XÃ HỘI ĐẶC BIỆT KHÓ KHĂN NHƯNG CHƯA CÓ ĐẤT Ở, NHÀ Ở TẠI NƠI CÔNG TÁC HOẶC CHƯA ĐƯỢC HƯỞNG CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ VỀ NHÀ Ở THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ NHÀ Ở; CÁ NHÂN THƯỜNG TRÚ TẠI XÃ MÀ KHÔNG CÓ ĐẤT Ở VÀ CHƯA ĐƯỢC NHÀ NƯỚC GIAO ĐẤT Ở HOẶC CHƯA ĐƯỢC HƯỞNG CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ VỀ NHÀ Ở THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ NHÀ Ở

1. Trình tự thực hiện

a) Hằng năm, Ủy ban nhân dân cấp xã thông báo cho cá nhân có nhu cầu sử dụng đất nộp hồ sơ đề nghị giao đất ở (căn cứ vào chỉ tiêu sử dụng đất trong phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai của quy hoạch tỉnh được phân bổ đến đơn vị hành chính cấp xã và quỹ đất đã được xác định vào mục đích đất ở theo quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn mà chưa giao tại địa phương thuộc trường hợp giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu giá quyền sử dụng đất ở cho cá nhân không thành do không có người tham gia);

b) Cá nhân có nhu cầu sử dụng đất nộp đơn đề nghị giao đất ở tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Quyết định này.

c) Ủy ban nhân dân cấp xã thành lập Hội đồng xét duyệt giao đất không

đấu giá quyền sử dụng đất.

d) Hội đồng xét duyệt cá nhân đủ điều kiện giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất. Cá nhân được xem xét là các cá nhân thường trú hoặc công tác tại địa bàn xã thuộc các đối tượng gồm:

- Cán bộ, công chức, viên chức, sĩ quan tại ngũ, quân nhân chuyên nghiệp, công chức quốc phòng, công nhân và viên chức quốc phòng, sĩ quan, hạ sĩ quan, công nhân công an, người làm công tác cơ yếu và người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước mà chưa được giao đất ở, nhà ở;

- Cá nhân là giáo viên, nhân viên y tế đang công tác tại các xã biên giới, hải đảo thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn nhưng chưa có đất ở, nhà ở tại nơi công tác hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở;

- Cá nhân thường trú tại xã thuộc các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về đất ở, nhà ở theo quy định pháp luật mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở;

đ) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã hoàn thiện hồ sơ để trình cơ quan, người có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất cho cá nhân đủ điều kiện.

e) Các cơ quan chuyên môn thực hiện như sau:

- Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường chuyên thông tin theo Mẫu số 11 ban hành kèm theo Quyết định này đến cơ quan tài chính đối với trường hợp phải nộp tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa. Cơ quan tài chính xác định và ban hành Thông báo số tiền phải nộp theo Mẫu số 12 ban hành kèm theo Quyết định này.

- Cơ quan xây dựng xác định chi phí xây dựng hạ tầng theo quy định của pháp luật về xây dựng và chuyển thông tin đến cơ quan thuế đối với trường hợp phải xác định chi phí xây dựng hạ tầng.

- Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường tổ chức việc xác định giá đất theo quy định đối với trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và chuyển thông tin theo Mẫu số 10 ban hành kèm theo Quyết định này đến cơ quan thuế.

g) Cơ quan thuế thực hiện thủ tục xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; các nghĩa vụ tài chính khác phải nộp theo quy định; ban hành thông báo nộp tiền gửi cho người sử dụng đất. Người sử dụng đất nộp các nghĩa vụ tài chính theo thông báo của cơ quan thuế và thông báo của Cơ quan Tài chính (nếu có). Cơ quan thuế và Cơ quan Tài chính (nếu có) xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính và gửi thông báo kết quả cho Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường;

- h) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường
 - Trình cơ quan, người có thẩm quyền ký Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật đất đai;
 - Chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính;
 - Bàn giao đất trên thực địa thực hiện theo Mẫu số 13 ban hành kèm theo Quyết định này và trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất.

2. Thời hạn giải quyết: không quá 35 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Đối với các xã miền núi, biên giới; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện được tăng thêm không quá 10 ngày làm việc so với tổng thời gian thực hiện thủ tục này.

Các cơ quan liên quan đến quá trình thực hiện trình tự, thủ tục không được quy định thêm thủ tục và không được thực hiện thêm bất kỳ thủ tục nào khác ngoài thủ tục quy định nêu trên.

3. Thành phần hồ sơ

- Đơn theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Quyết định này;
- Giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính (nếu có)
- Giấy tờ khác có liên quan (nếu có).

Phần III

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG, THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, NHẬN GÓP VỐN BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ; THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT; SỬ DỤNG ĐẤT ĐA MỤC ĐÍCH; GÓP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, ĐIỀU CHỈNH LẠI ĐẤT ĐAI.

I. TỔ CHỨC KINH TẾ NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG, THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, NHẬN GÓP VỐN BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ

1. Trình tự thực hiện

a) Tổ chức kinh tế có yêu cầu nộp hồ sơ theo quy định tại mục 3 nội dung thủ tục này đến Trung tâm Phục vụ hành chính công. Trung tâm Phục vụ hành chính công chuyển hồ sơ đến Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường.

b) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan thẩm định hồ sơ, có văn bản thẩm định trình cơ quan, người có thẩm quyền. Văn bản thẩm định gồm các nội dung sau:

- Điều kiện về sự phù hợp với chỉ tiêu sử dụng đất trong phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai của quy hoạch tỉnh được phân bổ đến đơn vị hành chính cấp xã sau sắp xếp và quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Việc đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm c khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai;

- Việc đáp ứng các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai;

- Các thông tin trong hồ sơ địa chính của thửa đất, khu đất mà nhà đầu tư đề xuất thực hiện dự án;

- Kết luận về việc đủ điều kiện cho phép tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp không đủ điều kiện thì nêu rõ lý do;

- Đề xuất việc chấp thuận hay không chấp thuận cho nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

c) Cơ quan, người có thẩm quyền xem xét có văn bản chấp thuận hoặc không chấp thuận tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

d) Tổ chức kinh tế thực hiện việc nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

2. Thời hạn giải quyết: Thời gian thực hiện: không quá 20 ngày làm việc. Đối với các xã miền núi, biên giới; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện được tăng thêm không quá 10 ngày làm việc so với tổng thời gian thực hiện thủ tục này.

3. Thành phần hồ sơ

- Văn bản đề nghị chấp thuận cho tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo Mẫu số 20 ban hành kèm theo Quyết định này.

- Trích lục vị trí khu đất mà nhà đầu tư đề xuất thực hiện dự án.

II. THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Trình tự thực hiện

a) Tổ chức đang quản lý, sử dụng đất mà có nguồn gốc nông, lâm trường nộp hồ sơ theo quy định tại mục 3 nội dung thủ tục này đến Sở Nông nghiệp và Môi trường.

b) Sở Nông nghiệp và Môi trường gửi hồ sơ phương án sử dụng đất đến

các sở, ban, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để lấy ý kiến và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập Hội đồng thẩm định trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ.

Thành phần Hội đồng thẩm định bao gồm: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc 01 Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch Hội đồng, Thủ trưởng cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh làm Phó Chủ tịch Hội đồng, các thành viên là đại diện lãnh đạo các sở, ban, ngành có liên quan, đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất.

c) Các sở, ban, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất gửi ý kiến bằng văn bản đến Sở Nông nghiệp và Môi trường trong thời hạn không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ lấy ý kiến.

d) Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện như sau:

- Tổ chức họp Hội đồng để thẩm định trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý kiến.

- Trường hợp hồ sơ phương án sử dụng đất không phải chỉnh sửa: trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày thẩm định.

- Trường hợp hồ sơ phương án sử dụng đất phải chỉnh sửa:

- + Thông báo cho tổ chức lập phương án để hoàn thiện hồ sơ trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày thẩm định, nếu hồ sơ phương án sử dụng đất phải chỉnh sửa, bổ sung.

- + Trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt phương án sử dụng đất trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày tổ chức lập phương án hoàn thiện hồ sơ và nộp lại.

e) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, phê duyệt phương án sử dụng đất trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ phương án sử dụng đất do cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trình.

2. Thời hạn giải quyết

- Thời gian thực hiện điểm b không quá 05 ngày làm việc.

- Thời gian thực hiện điểm c không quá 10 ngày làm việc.

- Thời gian thực hiện điểm d:

- + Thời gian tổ chức họp Hội đồng để thẩm định không quá 05 ngày làm việc.

- + Thời gian trình phê duyệt không quá 05 ngày làm việc.

- + Thời gian thông báo cho tổ chức lập phương án để hoàn thiện hồ sơ không quá 03 ngày làm việc.

- Thời gian thực hiện điểm e không quá 05 ngày làm việc.

Đối với các xã miền núi, biên giới; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện được tăng thêm không quá 10 ngày làm việc so với tổng thời gian thực hiện thủ tục này.

3. Thành phần hồ sơ

- Văn bản đề nghị thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất theo Mẫu số 19 ban hành kèm theo Quyết định này
- Phương án sử dụng đất; nội dung phương án sử dụng đất gồm:
 - + Căn cứ lập phương án sử dụng đất.
 - + Phân tích, đánh giá về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh.
 - + Định hướng sử dụng đất, phương hướng nhiệm vụ, phương án sản xuất, kinh doanh cụ thể của tổ chức đang quản lý, sử dụng đất.
 - + Đánh giá tác động của phương án sử dụng đất đến kinh tế - xã hội, môi trường, quốc phòng, an ninh và phương án sản xuất, kinh doanh.
 - + Các giải pháp tổ chức thực hiện đối với phần diện tích đất tổ chức giữ lại.
 - + Xác định vị trí, ranh giới, diện tích đất, hiện trạng sử dụng đất khu vực đất bàn giao cho địa phương theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 181 Luật Đất đai.
 - + Thuyết minh phương án sử dụng đất.
- Bản đồ địa chính có thể hiện ranh giới sử dụng đất hoặc hồ sơ ranh giới sử dụng đất; bản tổng hợp diện tích các loại đất.
- Tài liệu khác có liên quan (nếu có).

III. SỬ DỤNG ĐẤT KẾT HỢP ĐA MỤC ĐÍCH, GIA HẠN PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT KẾT HỢP ĐA MỤC ĐÍCH

1. Trình tự thực hiện

a) Người sử dụng đất có nhu cầu sử dụng đất kết hợp đa mục đích, gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp nộp hồ sơ theo quy định tại mục 3 nội dung thủ tục này đến Trung tâm Phục vụ hành chính công. Trung tâm Phục vụ hành chính công chuyển hồ sơ đến Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường.

Đối với trường hợp đã có nội dung sử dụng đất lâm nghiệp kết hợp để xây dựng công trình phục vụ du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp được thể hiện ở phương án quản lý rừng bền vững và đề án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí của khu rừng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì người sử dụng đất không phải lập phương án sử dụng đất

kết hợp đa mục đích.

b) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan kiểm tra thực địa, thẩm định phương án sử dụng đất kết hợp trình cơ quan, người có thẩm quyền xem xét, chấp thuận hoặc không chấp thuận phương án sử dụng đất kết hợp, gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp.

c) Cơ quan, người có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét, chấp thuận hoặc không chấp thuận phương án sử dụng đất kết hợp, gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp.

d) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường tổ chức việc xác định giá đất theo quy định đối với trường hợp phải nộp tiền thuê đất và chuyển thông tin theo Mẫu số 10 ban hành kèm theo Quyết định này đến cơ quan thuế.

đ) Cơ quan thuế thực hiện thủ tục xác định tiền thuê theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; các nghĩa vụ tài chính khác phải nộp theo quy định; ban hành thông báo nộp tiền gửi cho người sử dụng đất. Người sử dụng đất nộp các nghĩa vụ tài chính theo thông báo của cơ quan thuế. Cơ quan thuế xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính và gửi thông báo kết quả cho Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường;

e) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường chuyển hồ sơ cho Trung tâm Phục vụ hành chính công để trả kết quả sau khi Cơ quan thuế xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

2. Thời hạn giải quyết:

Thời gian thực hiện việc thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất kết hợp không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ hợp lệ.

Trước khi hết thời gian sử dụng đất kết hợp 30 ngày làm việc, người sử dụng đất nếu có nhu cầu gia hạn thì gửi văn bản đề nghị gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp. Thời gian thẩm định, xem xét gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp là không quá 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ hợp lệ.

Đối với các xã miền núi, biên giới; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện được tăng thêm không quá 10 ngày làm việc so với tổng thời gian thực hiện thủ tục này.

3. Thành phần hồ sơ

(1) Hồ sơ đề nghị phê duyệt phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích:

- Văn bản đề nghị sử dụng đất kết hợp đa mục đích theo Mẫu số 21 ban hành kèm theo Quyết định này.

- Phương án sử dụng đất kết hợp kèm Tờ trích lục, biên vẽ bản đồ địa chính xác định quy mô, ranh giới đề xuất sử dụng đất kết hợp đa mục đích.

- Giấy chứng nhận đã cấp hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (nếu có).

(2) Hồ sơ gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích: Văn bản đề nghị gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp.

IV. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC GÓP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, ĐIỀU CHỈNH LẠI ĐẤT ĐAI ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ

1. Các chủ sử dụng đất trong phạm vi khu vực dự kiến thực hiện góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai bàn bạc, thống nhất đồng thuận thực hiện, ký kết hợp đồng hợp tác; lựa chọn chủ đầu tư thực hiện phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai là người đại diện các chủ sử dụng đất hoặc liên doanh, liên kết với chủ đầu tư khác đã có tư cách pháp nhân.

2. Chủ đầu tư lập phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai theo nội dung quy định tại khoản 4 Điều 219 Luật Đất đai trình Cơ quan, người có thẩm quyền quy định tại điểm b khoản 3 Điều 219 Luật Đất đai.

Trường hợp phải lập dự án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai thì thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

3. Cơ quan, người có thẩm quyền quy định tại điểm b khoản 3 Điều 219 Luật Đất đai phê duyệt phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai.

Trường hợp tập trung đất nông nghiệp để thực hiện sản xuất theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 219 Luật Đất đai thì phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai do cơ quan, người có thẩm quyền cấp xã phê duyệt đối với trường hợp góp quyền sử dụng đất của cá nhân; do cơ quan, người có thẩm quyền cấp tỉnh phê duyệt đối với trường hợp góp quyền sử dụng đất có đối tượng là tổ chức tham gia.

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai, cơ quan, người có thẩm quyền phải có văn bản phê duyệt, trường hợp không phê duyệt thì phải trả lời bằng văn bản và nêu rõ lý do.

Thủ tục lập, phê duyệt dự án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

4. Cơ quan, người có thẩm quyền tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với diện tích đất quy định tại điểm b khoản 5 Điều 219 Luật Đất đai. Việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Mục 4 Chương VI Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP). Tiền thu được từ việc đấu giá quyền sử dụng đất được sử dụng để thực hiện dự án.

5. Cơ quan, người có thẩm quyền chỉ đạo tiếp nhận các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, môi trường, dịch vụ công cộng để quản lý, phục vụ chung cho cộng đồng.

6. Cơ quan, người có thẩm quyền thực hiện việc ký cấp Giấy chứng nhận trên cơ sở phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp; chuyển 01 bộ hồ sơ kèm theo 01 bản sao Giấy chứng nhận đã cấp đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

Phần IV

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT.

I. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI LẦN ĐẦU ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP ĐƯỢC NHÀ NƯỚC GIAO ĐẤT ĐỂ QUẢN LÝ

1. Trình tự thực hiện:

a) Người được Nhà nước giao quản lý đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 7 Luật Đất đai nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công hoặc Trung tâm Phục vụ hành chính công xã, phường trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện: Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ; cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả và chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai.

c) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

Kiểm tra hồ sơ; Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện đăng ký quản lý theo quy định của Luật Đất đai thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trả hồ sơ cho người được Nhà nước giao quản lý đất và thông báo rõ lý do không đủ điều kiện;

Lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;

Thông báo kết quả đăng ký đất đai đến người được Nhà nước giao quản lý đất.

2. Thời hạn giải quyết: Không quá 17 ngày làm việc.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 22 ngày làm việc.

3. Thành phần hồ sơ:

a) Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định.

- b) Báo cáo kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất theo quy định.
- c) 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 (nếu có).

II. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC XÓA ĐĂNG KÝ THUÊ, CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG DỰ ÁN XÂY DỰNG KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG

1. Trình tự thực hiện:

- a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công.
- b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện: Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ; cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả và chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai.
- c) Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh thực hiện:

Kiểm tra hồ sơ; trường hợp không đủ điều kiện theo quy định của Luật Đất đai thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Văn phòng đăng ký đất đai trả hồ sơ cho người sử dụng đất và thông báo rõ lý do không đủ điều kiện.

Chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;

Xác nhận xóa cho thuê, cho thuê lại vào Giấy chứng nhận đã cấp của chủ đầu tư dự án; thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp của bên thuê, bên thuê lại đất, chuyển hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công để trao Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư dự án;

Đối với trường hợp chậm đăng ký biến động đất đai thì thực hiện các công việc quy định tại điểm này sau khi có Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và giấy tờ chứng minh đã thực hiện quyết định xử phạt (nếu có).

2. Thời hạn giải quyết: không quá 02 ngày làm việc.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 07 ngày làm việc.

3. Thành phần hồ sơ:

- a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định;
- b) Giấy chứng nhận đã cấp (bản gốc);
- c) Văn bản về việc xóa cho thuê, xóa cho thuê lại quyền sử dụng đất;
- d) Quyết định 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 và giấy tờ chứng minh đã thực hiện quyết định xử phạt (nếu có);

đ) 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 (nếu có).

III. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG ĐỐI VỚI 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

1. Trình tự thực hiện:

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công hoặc Trung tâm Phục vụ hành chính công xã, phường trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện: Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ; cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả và chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai.

c) Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện:

c1) Đối với 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, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh thực hiện:

Kiểm tra hồ sơ; trường hợp không đủ điều kiện theo quy định của Luật Đất đai thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trả hồ sơ cho người sử dụng đất và thông báo rõ lý do.

Kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất hoặc 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 đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc chưa sử dụng trích đo bản đồ địa chính thửa đất hoặc 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 (nếu có).

Chỉnh 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 khi có thông tin

từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính (nếu có), chuyển hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công để trao cho người được cấp.

c2) 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 tỉnh hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện:

Kiểm tra hồ sơ; trường hợp không đủ điều kiện theo quy định của Luật Đất đai thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trả hồ sơ cho người sử dụng đất và thông báo rõ lý do.

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 khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, chuyển hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công để trao cho người được cấp.

2. Thời hạn giải quyết: Không quá 07 ngày làm việc.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 12 ngày làm việc.

3. Thành phần hồ sơ:

- a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định.
- b) Giấy chứng nhận đã cấp (bản gốc).
- c) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.
- d) Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất theo quy định (nếu có).
- đ) Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất (nếu có).
- e) 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.
- g) Văn bản về việc chấm dứt hoạt động của doanh nghiệp tư nhân theo quy định của pháp luật.
- h) Quyết định 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 và giấy tờ chứng minh đã thực hiện quyết định xử phạt (nếu có).
- i) Tờ khai thuế theo quy định của pháp luật thuế hiện hành (nếu có).

k) 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.

IV. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP ĐỔI GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Trình tự thực hiện:

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công hoặc Trung tâm Phục vụ hành chính công xã, phường trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện: Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ; cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả và chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc Văn phòng Đăng ký đất đai.

c) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

Kiểm tra hồ sơ; trường hợp không đủ điều kiện theo quy định của Luật Đất đai thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trả hồ sơ cho người sử dụng đất và thông báo rõ lý do.

Trường hợp vị trí thửa đất trên Giấy chứng nhận đã cấp không chính xác so với vị trí thực tế sử dụng đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận đã cấp thì thực hiện kiểm tra thực địa và đối chiếu với hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đã cấp để xác định đúng vị trí thửa đất.

Trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất và trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp bị ố, nhòe, rách, hư hỏng thì thực hiện: kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất hoặc 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 đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc chưa sử dụng trích đo bản đồ địa chính thửa đất hoặc 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 (nếu có).

Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 26 ban hành kèm theo Quyết định này đến cơ quan thuế để xác định và thông báo nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có);

Chỉnh 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 khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, chuyển hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công để trao cho người được cấp.

Trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp do đo đạc lập bản đồ địa chính mà bên nhận thế chấp đang giữ Giấy chứng nhận đã cấp thì Văn phòng đăng ký đất đai thông báo danh sách các trường hợp làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho bên nhận thế chấp; xác nhận việc đăng ký thế chấp vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp. Việc trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được thực hiện đồng thời giữa ba bên gồm Trung tâm Phục vụ hành chính công, người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất và bên nhận thế chấp; người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất ký, nhận Giấy chứng nhận mới đến Trung tâm Phục vụ hành chính công để trao cho bên nhận thế chấp; bên nhận thế chấp có trách nhiệm nộp Giấy chứng nhận cũ đang thế chấp đến Trung tâm Phục vụ hành chính công để quản lý.

2. Thời hạn giải quyết:

a) Không quá 05 ngày làm việc, tại các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 10 ngày làm việc đối với các trường hợp sau:

Người sử dụng đất có nhu cầu đổi Giấy chứng nhận đã cấp trước ngày 01 tháng 01 năm 2025 sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Giấy chứng nhận đã cấp bị ố, nhòe, rách, hư hỏng.

Giấy chứng nhận đã cấp chung cho nhiều thửa đất mà thực hiện cấp riêng cho từng thửa đất theo nhu cầu của người sử dụng đất và trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp có nhiều thửa đất cấp chung 01 Giấy chứng nhận mà có một hoặc một số thửa đất thuộc trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận.

Mục đích sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận đã cấp khác với mục đích sử dụng đất theo phân loại đất quy định.

Vị trí thửa đất trên Giấy chứng nhận đã cấp không chính xác so với vị trí thực tế sử dụng đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận đã cấp.

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản 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 của

chồng, nay có yêu cầu cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng.

Giấy chứng nhận đã cấp ghi tên hộ gia đình, nay các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình đó có yêu cầu cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để ghi đầy đủ tên thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình.

b) Không quá 10 ngày làm việc đối với trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận do thay đổi kích thước các cạnh, diện tích, số hiệu của thửa đất do đo đạc lập bản đồ địa chính, trích đo địa chính thửa đất mà ranh giới thửa đất không thay đổi.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 15 ngày làm việc.

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

Thời gian kiểm tra thực địa đối với trường hợp vị trí thửa đất trên Giấy chứng nhận đã cấp không chính xác so với vị trí thực tế sử dụng đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận không tính vào thời gian giải quyết thủ tục hành chính.

3. Thành phần hồ sơ:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu quy định.

b) Giấy chứng nhận đã cấp (bản gốc).

c) Tờ khai thuế theo quy định của pháp luật thuế hiện hành (nếu có).

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

đ) 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 (nếu có).

e) Tờ khai thuế theo quy định của pháp luật thuế hiện hành (nếu có).

V. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC TÁCH THỬA HOẶC HỢP THỬA ĐẤT

1. Trình tự thực hiện:

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công hoặc Trung tâm Phục vụ hành chính công xã, phường trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện: Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ; cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả và chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc Văn phòng Đăng ký đất đai.

c) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

c1) Trường hợp tách thửa đất, hợp thửa đất mà không thay đổi người sử dụng đất thì Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

Kiểm tra hồ sơ; Kiểm tra thông tin về người sử dụng đất, ranh giới, diện tích, loại đất của các thửa đất trên hồ sơ lưu trữ; đối chiếu quy định tại Điều 220 của Luật Đất đai; khoản 3 Điều 11 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 10 tháng 11 năm 2025 và theo quy định điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn thành phố Đồng Nai do UBND tỉnh ban hành. Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trả hồ sơ cho người sử dụng đất và thông báo rõ lý do không đủ điều kiện.

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

Trường hợp hồ sơ đủ điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận đủ điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất kèm các thông tin thửa đất vào Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất, đồng thời xác nhận vào Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất để hoàn thiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất sau tách thửa, hợp thửa, trừ trường hợp Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện.

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

Việc tách thửa đất, hợp thửa đất quy định tại điểm d khoản 1 Điều 220 của Luật Đất đai phải bảo đảm có lối đi kết nối với đường giao thông công cộng hoặc được người sử dụng đất liên kế đồng ý cho đi qua để kết nối với đường giao thông công cộng. Trường hợp người sử dụng đất dành một phần diện tích của thửa đất ở hoặc thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất để làm lối đi, khi thực hiện việc tách thửa đất hoặc hợp thửa đất thì không bắt

buộc thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất để làm lối đi đó.

Trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất thì không bắt buộc thực hiện tách thửa. Việc hợp các thửa đất không bắt buộc cùng mục đích sử dụng đất, cùng hình thức trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, cùng thời hạn sử dụng đất.

Trường hợp phân chia quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án mà việc phân chia không bảo đảm các điều kiện, diện tích, kích thước tách thửa theo quy định tại Điều 220 của Luật Đất đai; Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 10 tháng 11 năm 2025 và theo quy định điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn thành phố Đồng Nai do UBND tỉnh ban hành thì không thực hiện tách thửa, trừ trường hợp bản án, quyết định của tòa án có hiệu lực thi hành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024.

Chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;

Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho các thửa đất sau khi tách thửa đất, hợp thửa đất; chuyển Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đến cơ quan tiếp nhận hồ sơ trao cho người được cấp.

c2) Trường hợp tách thửa đất, hợp thửa đất mà có thay đổi người sử dụng đất thì thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định.

Kiểm tra hồ sơ; Kiểm tra thông tin về người sử dụng đất, ranh giới, diện tích, loại đất của các thửa đất trên hồ sơ lưu trữ; đối chiếu quy định tại Điều 220 của Luật Đất đai; khoản 3 Điều 11 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 10 tháng 11 năm 2025 và theo quy định điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn thành phố Đồng Nai do UBND tỉnh ban hành. Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trả hồ sơ cho người sử dụng đất và thông báo rõ lý do không đủ điều kiện.

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

Trường hợp hồ sơ đủ điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất Văn phòng

đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận đủ điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất kèm các thông tin thửa đất vào Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất, đồng thời xác nhận vào Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất chuyển hồ sơ đến cơ quan tiếp nhận trao cho người sử dụng đất để người sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định.

2. Thời hạn giải quyết: Không quá 12 ngày làm việc.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 17 ngày làm việc.

3. Thành phần hồ sơ:

- a) Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất theo Mẫu quy định.
- b) Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất lập theo Mẫu quy định.
- c) Giấy chứng nhận đã cấp (bản gốc).
- d) Các văn bản của cơ quan có thẩm quyền có thể hiện nội dung tách thửa đất, hợp thửa đất (nếu có).
- đ) Văn bản cam kết về việc người sử dụng đất liền kề đồng ý cho đi qua để kết nối với đường giao thông công cộng (nếu có).
- e) 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 (nếu có).

VI. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP ĐÃ CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRƯỚC NGÀY 01 THÁNG 8 NĂM 2024 MÀ BÊN CHUYỂN QUYỀN ĐÃ ĐƯỢC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN NHƯNG CHƯA THỰC HIỆN THỦ TỤC CHUYỂN QUYỀN THEO QUY ĐỊNH

1. Trình tự thực hiện:

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công hoặc Trung tâm Phục vụ hành chính công xã, phường trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện: Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ; cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả và chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai.

c) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

Kiểm tra hồ sơ; trường hợp không đủ điều kiện theo quy định của Luật

Đất đai thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trả hồ sơ cho người sử dụng đất và thông báo rõ lý do.

Kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất hoặc 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 đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc chưa sử dụng trích đo bản đồ địa chính thửa đất hoặc 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 (nếu có).

Văn phòng đăng ký đất đai thông báo bằng văn bản cho bên chuyển quyền và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để thực hiện niêm yết công khai 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 thì Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc cơ quan, đơn vị có thẩm quyền đăng tin phải thông báo bằng văn bản cho Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai về kết quả niêm yết, kết quả đăng tin.

Trường hợp không có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 26 ban hành kèm theo Quyết định này đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định; người nhận chuyển quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận trên giấy chứng nhận đã cấp cho bên nhận chuyển quyền khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính; trường hợp bên chuyển quyền không nộp Giấy chứng nhận đã cấp thì thực hiện việc hủy Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định.

Đối với trường hợp chậm đăng ký biến động đất đai thì thực hiện các

công việc quy định tại điểm này sau khi có Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và giấy tờ chứng minh đã thực hiện quyết định xử phạt (nếu có).

Trường hợp có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì hướng dẫn các bên nộp đơn đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định.

2. Thời hạn giải quyết: Không quá 08 ngày làm việc.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 13 ngày làm việc.

3. Thành phần hồ sơ:

a) Trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 nhưng chỉ có hợp đồng, văn bản về chuyển quyền sử dụng đất đã lập theo quy định mà bên chuyển quyền không trao Giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển quyền thì hồ sơ gồm:

a1) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu quy định.

a2) Hợp đồng, văn bản về chuyển quyền sử dụng đất đã lập theo quy định.

a3) Quyết định 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 và giấy tờ chứng minh đã thực hiện quyết định xử phạt (nếu có).

a4) Tờ khai thuế theo quy định của pháp luật thuế hiện hành.

a5) 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.

b) Trường hợp bên nhận chuyển quyền sử dụng đất chỉ có Giấy chứng nhận đã cấp của bên chuyển quyền nhưng không có hợp đồng, văn bản về chuyển quyền sử dụng đất theo quy định thì hồ sơ gồm:

b1) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu quy định.

b2) Giấy chứng nhận đã cấp (bản gốc).

b3) Giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có đủ chữ ký của bên chuyển quyền và bên nhận chuyển quyền.

b4) Quyết định 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 và giấy tờ chứng minh

đã thực hiện quyết định xử phạt (nếu có).

b5) Tờ khai thuế theo quy định của pháp luật thuế hiện hành.

b6) 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.

VII. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP LẠI GIẤY CHỨNG NHẬN DO BỊ MẤT

1. Trình tự thực hiện:

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công hoặc Trung tâm Phục vụ hành chính công xã, phường trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện: Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ; cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả và chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai.

c) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

c1) Trường hợp mất Giấy chứng nhận:

Kiểm tra hồ sơ, kiểm tra thông tin về Giấy chứng nhận đã cấp mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất khai báo bị mất trong hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, trường hợp không đủ điều kiện theo quy định của Luật Đất đai thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trả hồ sơ cho người sử dụng đất và thông báo rõ lý do không đủ điều kiện.

Trường hợp phát hiện thửa đất, tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận đã được chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc đang thế chấp tại các tổ chức tín dụng, tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật thì thông báo, trả lại hồ sơ cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất;

Trường hợp mất Giấy chứng nhận của tổ chức, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì thực hiện đăng tin 03 lần trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương trong thời gian 15 ngày; chi phí đăng tin do người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chi trả.

Trường hợp mất Giấy chứng nhận của cá nhân, cộng đồng dân cư thì chuyển thông tin đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để thực hiện niêm yết công khai về việc mất Giấy chứng nhận đã cấp tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã về việc mất Giấy chứng nhận trong thời gian 15 ngày; đồng thời Ủy ban nhân

dân cấp xã tiếp nhận phản ánh trong thời gian niêm yết công khai về việc mất Giấy chứng nhận đã cấp; Ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản kết thúc niêm yết trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày kết thúc thời gian niêm yết và chuyển kết quả về đơn vị xử lý hồ sơ là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện các bước tiếp theo.

Thực hiện hủy Giấy chứng nhận đã cấp; cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được cấp.

Trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất thì thực hiện: kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất hoặc 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 đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc chưa sử dụng trích đo bản đồ địa chính thửa đất hoặc 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 (nếu có).

c2) Trường hợp Trang bổ sung của Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày 01/01/2025 bị mất thì thực hiện:

Kiểm tra thông tin của Trang bổ sung trong hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; thực hiện cấp lại Giấy chứng nhận theo quy định với các thông tin cập nhật của Giấy chứng nhận đã cấp và thông tin trên Trang bổ sung theo quy định.

2. Thời hạn giải quyết: không quá 10 ngày làm việc.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 15 ngày làm việc.

3. Thành phần hồ sơ:

a) Đối với trường hợp cấp lại Giấy chứng nhận bị mất:

a1) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu quy định.

a2) Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất (nếu có).

a3) Tờ khai thuế theo quy định của pháp luật thuế hiện hành (nếu có).

a4) Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp thực hiện thủ tục thông qua người đại diện.

b) Đối với trường hợp mất Trang bổ sung:

b1) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu quy định.

b2) Giấy chứng nhận đã cấp (bản gốc).

b3) Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất (nếu có).

b4) Tờ khai thuế theo quy định của pháp luật thuế hiện hành (nếu có).

b5) Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp thực hiện thủ tục thông qua người đại diện.

VIII. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CHO NGƯỜI NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

1. Trình tự thực hiện:

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công.

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện: Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ; cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả và chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai.

c) Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

Kiểm tra hồ sơ, kiểm tra điều kiện thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, trường hợp không đủ điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trả hồ sơ cho người sử dụng đất và thông báo rõ lý do không đủ điều kiện.

Trường hợp hồ sơ đủ điều kiện, đối với hồ sơ do người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng trực tiếp thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà không cung cấp đủ thành phần hồ sơ theo quy định thì trong thời gian không quá 03 ngày làm việc, Văn phòng đăng ký đất đai thông báo cho chủ đầu tư cung cấp các giấy tờ pháp lý của dự án quy định.

Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 26 ban hành kèm theo Quyết định này đến cơ quan thuế để xác định

và thông báo nghĩa vụ tài chính cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng;

Cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

Cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng; xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư, trong đó phần diện tích thuộc quyền sử dụng chung với người khác thì được chỉnh lý biến động để chuyển sang hình thức sử dụng chung sau khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

Chuyển Giấy chứng nhận đến Trung tâm Phục vụ hành chính công để trao cho chủ đầu tư đối với trường hợp chủ đầu tư nộp hồ sơ hoặc trao cho người được cấp đối với trường hợp người được cấp nộp hồ sơ.

2. Thời hạn giải quyết: Không quá 08 ngày làm việc.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 13 ngày làm việc.

3. Thành phần hồ sơ:

a) Đối với trường hợp chủ đầu tư dự án nộp hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng:

a1) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định do người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng kê khai.

a2) Văn bản về việc nhà ở, công trình xây dựng đã được nghiệm thu đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng đối với trường hợp có nhận chuyển nhượng nhà ở, công trình xây dựng kèm theo bản vẽ hoàn công công trình xây dựng hoàn thành đưa vào sử dụng theo mẫu quy định.

a3) Văn bản về việc đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và quy định khác của pháp luật có liên quan.

a4) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng theo quy định của pháp luật.

a5) Biên bản bàn giao nhà, đất, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng.

a6) Giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư dự án (bản gốc).

a7) Hồ sơ pháp lý về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết, kèm bản vẽ nhà mẫu của dự án.

a8) Chứng từ chứng minh việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp Văn phòng đăng ký đất đai nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc dự án được điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết mà làm phát sinh nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

a9) Tờ khai thuế theo quy định của pháp luật thuế hiện hành.

b) Đối với trường hợp người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng trực tiếp thực hiện:

b1) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định.

b2) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng theo quy định của pháp luật.

b3) Biên bản bàn giao nhà, đất, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng.

b4) Giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư dự án (bản gốc).

b5) Tờ khai thuế theo quy định của pháp luật thuế hiện hành.

b6) Chứng từ chứng minh việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp Văn phòng đăng ký đất đai nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc dự án được điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết mà làm phát sinh nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật (nếu có).

b7) Văn bản về việc nhà ở, công trình xây dựng đã được nghiệm thu đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng đối với trường hợp có nhận chuyển nhượng nhà ở, công trình xây dựng kèm theo bản vẽ hoàn công công trình xây dựng hoàn thành đưa vào sử dụng theo mẫu quy định (nếu có).

b8) Văn bản về việc đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản (nếu có).

b9) Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp thực hiện thủ tục thông qua người đại diện.

IX. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐÍNH CHÍNH GIẤY CHỨNG NHẬN ĐÃ CẤP

1. Trình tự thực hiện:

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công hoặc Trung tâm Phục vụ hành chính công xã, phường trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện: Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ; cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả và chuyển hồ sơ đến Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường; Ủy ban nhân dân cấp xã; Văn

phòng Đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai.

c) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã; Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

c1) Trường hợp người được cấp giấy chứng nhận phát hiện Giấy chứng nhận cấp lần đầu có sai sót thì Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện:

Kiểm tra hồ sơ, trường hợp không đủ điều kiện theo quy định của Luật Đất đai thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã trả hồ sơ cho người sử dụng đất và thông báo rõ lý do.

Thông báo cho Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai chuyển hồ sơ cấp Giấy chứng nhận đến Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường;

Lập biên bản kết luận về nội dung và nguyên nhân sai sót;

Trình cơ quan, người có thẩm quyền đính chính giấy chứng nhận đã cấp có sai sót; thu hồi, hủy Giấy chứng nhận đã cấp và cấp lại 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 hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai để chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; chuyển hồ sơ đến cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

c2) Trường hợp người được cấp giấy chứng nhận phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất có sai sót thì Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

Kiểm tra, trường hợp không đủ điều kiện theo quy định của Luật Đất đai thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trả hồ sơ cho người sử dụng đất và thông báo rõ lý do không đủ điều kiện.

Lập biên bản kết luận về nội dung và nguyên nhân sai sót;

Xác nhận nội dung đính chính trên Giấy chứng nhận đã cấp hoặc cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

Chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; chuyển hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công để trao cho người được cấp.

c3) Trường hợp cơ quan, người có thẩm quyền phát hiện Giấy chứng nhận

đã cấp có sai sót thì thông báo cho người được cấp Giấy chứng nhận và đề nghị nộp lại bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp để thực hiện đính chính, trình tự thực hiện theo quy định tại điểm c1,c2 mục này.

2. Thời hạn giải quyết: không quá 08 ngày làm việc.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 13 ngày làm việc.

3. Thành phần hồ sơ:

- a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu quy định
- b) Giấy chứng nhận đã cấp (bản gốc).
- c) Giấy tờ chứng minh sai sót thông tin của người được cấp Giấy chứng nhận so với thông tin tại thời điểm đề nghị đính chính hoặc sai sót thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất so với thông tin trên Giấy chứng nhận đã cấp.
- d) Văn bản về việc ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp thực hiện thủ tục thông qua người đại diện.

X. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THU HỒI, HỦY GIẤY CHỨNG NHẬN ĐÃ CẤP KHÔNG ĐÚNG QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI VÀ CẤP LẠI GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT SAU KHI THU HỒI

1. Trình tự thực hiện:

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công hoặc Trung tâm Phục vụ hành chính công xã, phường trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện: Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ; cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả và chuyển hồ sơ đến Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh; Ủy ban nhân dân cấp xã; Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai.

c) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã; Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

c1) Đối với trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy tại điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai:

Kiểm tra hồ sơ, trường hợp không đủ điều kiện theo quy định của Luật Đất đai thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã, Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trả hồ

sơ cho người sử dụng đất và thông báo rõ lý do không đủ điều kiện.

Trường hợp đủ điều kiện thì thực hiện như sau:

Đối với Giấy chứng nhận bị thu hồi là Giấy chứng nhận cấp lần đầu thì Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thông báo Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chuyển hồ sơ cấp Giấy chứng nhận đến để thực hiện kiểm tra hồ sơ, xác định lại thông tin theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai theo đúng quy định tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận, xem xét quyết định thu hồi giấy chứng nhận đã cấp, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất sau khi thu hồi, thực hiện chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định.

Đối với Giấy chứng nhận bị thu hồi là Giấy chứng nhận được cấp trong trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra hồ sơ đã cấp Giấy chứng nhận xác định lại thông tin quy định tại điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai theo đúng quy định tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận, xem xét quyết định thu hồi giấy chứng nhận đã cấp, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất sau khi thu hồi, thực hiện chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

Cơ quan, người có thẩm quyền không xác định lại các thông tin khác trên Giấy chứng nhận đã được cơ quan, người có thẩm quyền xác lập phù hợp với quy định của pháp luật;

c2) Đối với trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định tại điểm đ và điểm e khoản 2, khoản 3 và khoản 5 Điều 152 Luật Đất đai:

Kiểm tra hồ sơ, trường hợp không đủ điều kiện theo quy định của Luật Đất đai thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã, Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trả hồ sơ cho người sử dụng đất và thông báo rõ lý do không đủ điều kiện.

Trường hợp đủ điều kiện thì thực hiện như sau:

Đối với Giấy chứng nhận bị thu hồi là Giấy chứng nhận cấp lần đầu thì Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định thu hồi giấy chứng nhận đã cấp, thực hiện cấp giấy chứng nhận theo quy định pháp luật, thực hiện chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định.

Trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không nộp giấy chứng nhận thì Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã

quyết định hủy giấy chứng nhận đã cấp và thực hiện cấp giấy chứng nhận theo quy định pháp luật, thực hiện chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và lập danh sách giấy chứng nhận bị hủy gửi Bộ Nông nghiệp và Môi trường để thông báo công khai trên trang thông tin điện tử.

Đối với Giấy chứng nhận bị thu hồi là Giấy chứng nhận được cấp trong trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất quyết định thu hồi giấy chứng nhận đã cấp, thực hiện cấp giấy chứng nhận theo quy định pháp luật chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

Trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không nộp giấy chứng nhận thì Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất quyết định hủy giấy chứng nhận đã cấp và thực hiện cấp giấy chứng nhận theo quy định pháp luật và lập danh sách giấy chứng nhận bị hủy gửi Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh, Bộ Nông nghiệp và Môi trường để thông báo công khai trên trang thông tin điện tử.

d) Đối với trường hợp có nhiều thửa đất cấp chung 01 Giấy chứng nhận mà có một hoặc một số thửa đất thuộc một trong các trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận quy định tại các điểm d, đ, e khoản 2 và khoản 5 Điều 152 Luật Đất đai thì thực hiện thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo đúng quy định của pháp luật đối với các thửa đất này; cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định.

đ) Đối với trường hợp tại thời điểm thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp mà quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đang được thế chấp và bên nhận thế chấp đang giữ Giấy chứng nhận thì cơ quan, người có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận có trách nhiệm thông báo cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất và bên nhận thế chấp. Bên nhận thế chấp có trách nhiệm nộp Giấy chứng nhận đã cấp cho cơ quan, người có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

2. Thời hạn giải quyết:

a) Thời gian thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không quá 25 ngày làm việc.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 27 ngày làm việc.

b) Thời gian thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận sau thu hồi:

b1) Trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp lần đầu thì thời gian thực hiện đăng ký, cấp lại Giấy chứng nhận không quá 20 ngày làm việc;

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 25 ngày làm việc.

b2) Thời gian thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận sau thu hồi đối với trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất là thời gian tương ứng đối với thủ tục đăng ký biến động đất đai quy định tại Quyết định này.

3. Thành phần hồ sơ:

a) Văn bản kiến nghị việc cấp Giấy chứng nhận không đúng quy định của pháp luật đất đai đối với trường hợp do người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phát hiện (bản chính).

b) Giấy chứng nhận đã cấp (bản gốc).

c) Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp thực hiện thủ tục thông qua người đại diện.

XI. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT TRONG CÁC TRƯỜNG HỢP CHUYỂN ĐỔI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP MÀ KHÔNG THEO PHƯƠNG ÁN DÒN ĐIỀN, ĐỔI THỬA; 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; CHO THUÊ, CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG DỰ ÁN XÂY DỰNG KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG; BÁN HOẶC TẶNG CHO HOẶC ĐỂ THỪA KẾ HOẶC GÓP VỐN BẰNG TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT THUÊ CỦA NHÀ NƯỚC THEO HÌNH THỨC THUÊ ĐẤT TRẢ TIỀN HÀNG NĂM; CHUYỂN QUYỀN KHAI THÁC KHOÁNG SẢN THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ ĐỊA CHẤT VÀ KHOÁNG SẢN

1. Trình tự thực hiện:

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công hoặc Trung tâm Phục vụ hành chính công xã, phường trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện: Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ; cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả và chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai.

c) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai

thực hiện:

c1) Đối với trường hợp chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng; bán hoặc thừa kế hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm; chuyển quyền khai thác khoáng sản theo quy định của pháp luật về địa chất và khoáng sản; tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà không thuộc điểm (c2) thì thực hiện như sau:

Kiểm tra hồ sơ; Kiểm tra các điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai, trường hợp không đủ điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trả hồ sơ cho người sử dụng đất và thông báo rõ lý do không đủ điều kiện.

Kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất hoặc 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 đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc chưa sử dụng trích đo bản đồ địa chính thửa đất hoặc 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 (nếu có).

Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định.

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

Trường hợp bán hoặc tặng cho hoặc để thừa kế hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm, chuyển quyền khai thác khoáng sản theo quy định của pháp luật về địa chất và khoáng sản thì chuyển hồ sơ đến Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh đối với hồ sơ của tổ chức, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài hoặc UBND cấp xã nơi có đất đối với hồ sơ của cá nhân, cộng đồng dân cư để ký hợp đồng thuê đất theo thẩm quyền cho bên mua, bên nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm, chuyển quyền khai thác khoáng sản theo quy định của pháp luật về địa chất và khoáng sản mà không phải ban hành lại quyết định cho thuê đất;

Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định. Đồng thời thông báo bằng văn bản cho cơ quan thuế về việc hết hiệu lực của hợp đồng thuê đất đối

với bên chuyển quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, bên chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản.

Trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng thì cấp mới Giấy chứng nhận cho bên thuê, bên thuê lại và xác nhận cho thuê, cho thuê lại vào giấy chứng nhận đã cấp của chủ đầu tư dự án sau khi nhận được thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính (nếu có); chuyển đến Trung tâm Phục vụ hành chính công để trao cho người được cấp.

Đối với trường hợp chậm đăng ký biến động đất đai thì thực hiện các công việc quy định tại điểm này sau khi có Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và giấy tờ chứng minh đã thực hiện quyết định xử phạt (nếu có).

c2) Đối với trường hợp người sử dụng đất tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước hoặc cộng đồng dân cư hoặc mở rộng đường giao thông đối với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận thì

Sau khi tiếp nhận ý kiến bằng văn bản của Ủy ban nhân dân cấp xã về việc chấp thuận tặng cho quyền sử dụng đất kèm theo Giấy chứng nhận đã cấp và hồ sơ liên quan thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký đất đai tổ chức thực hiện:

Đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính;

Chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp tặng cho một phần diện tích thửa đất. Trường hợp người sử dụng đất tặng cho toàn bộ diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận thì thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp để quản lý, chuyển Giấy chứng nhận tới Ủy ban nhân dân cấp xã để trao cho người được cấp.

2. Thời hạn giải quyết:

a) Không quá 08 ngày làm việc đối với 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; bán, thừa kế, tặng cho hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm;

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 13 ngày làm việc.

b) Không quá 04 ngày làm việc đối với thủ tục cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng;

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 09 ngày làm việc.

c) Không quá 20 ngày làm việc đối với thủ tục chuyển quyền khai thác khoáng sản;

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 25 ngày làm việc.

3. Thành phần hồ sơ:

a) Đối với trường hợp chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng; bán hoặc thừa kế hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm; chuyển quyền khai thác khoáng sản theo quy định của pháp luật về địa chất và khoáng sản; tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất:

a1) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu quy định.

a2) Giấy chứng nhận đã cấp (bản gốc).

a3) Hợp đồng hoặc văn bản về việc chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

a4) Hợp đồng hoặc văn bản về việc bán hoặc tặng cho hoặc để thừa kế hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp đất thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm.

a5) Văn bản chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền đối với trường hợp chuyển quyền khai thác khoáng sản.

a6) Văn bản về việc cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đối với trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng.

a7) Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất theo Mẫu quy định đối với trường hợp đăng ký biến động đất đai mà phải tách thửa đất, hợp thửa đất (nếu có).

a8) Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của

thửa đất (nếu có).

a9) Văn bản thỏa thuận về việc cấp chung một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp có nhiều người nhận chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

a10) 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 đối với 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, 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.

a11) Văn bản của bên nhận thế chấp về việc đồng ý cho bên thế chấp được chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với 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, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

a12) Quyết định 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 và giấy tờ chứng minh đã thực hiện quyết định xử phạt (nếu có).

a13) Tờ khai thuế theo quy định của pháp luật thuế hiện hành.

a14) 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;

b) Trường hợp người sử dụng đất tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước hoặc cộng đồng dân cư hoặc mở rộng đường giao thông đối với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận:

b1) Văn bản tặng cho quyền sử dụng đất hoặc biên bản họp giữa đại diện thôn, ấp, làng, bản, buôn, bom, phum, sóc, tổ dân phố, điểm dân cư với người sử dụng đất về việc tặng cho quyền sử dụng đất và bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

b2) Trường hợp có biên bản họp giữa Ủy ban nhân dân cấp xã với người sử dụng đất về việc tặng cho quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất chỉ nộp bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất

XII. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP ĐỔI TÊN HOẶC THAY ĐỔI THÔNG TIN VỀ NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, CHỦ SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT HOẶC THAY ĐỔI SỐ HIỆU HOẶC ĐỊA CHỈ CỦA THỬA ĐẤT; 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 KÈ; GIẢM DIỆN TÍCH THỬA ĐẤT DO SẠT LỖ TỰ NHIÊN

1. Trình tự thực hiện:

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công hoặc Trung tâm Phục vụ hành chính công xã, phường trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện: Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ; cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả và chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai.

c) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

Kiểm tra hồ sơ, trường hợp không đủ điều kiện theo quy định của Luật Đất đai thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trả hồ sơ cho người sử dụng đất và thông báo rõ lý do không đủ điều kiện.

Kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất hoặc 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 đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc chưa sử dụng trích đo bản đồ địa chính thửa đất hoặc 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 hoặc thuộc trường hợp giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên (nếu có).

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.

Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định (nếu có).

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

Cấp mới Giấy chứng nhận hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp; chuyển hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công để trao cho người được cấp.

Đối với trường hợp chậm đăng ký biến động đất đai thì thực hiện các công việc quy định tại điểm này sau khi có Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và giấy tờ chứng minh đã thực hiện quyết định xử phạt (nếu có).

2. Thời hạn giải quyết:

a) Không quá 04 ngày làm việc đối với thủ tục đổi tên hoặc thay đổi thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thay đổi số hiệu hoặc địa chỉ của thửa đất;

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 09 ngày làm việc.

b) Không quá 05 ngày làm việc đối với thủ tục 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;

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 10 ngày làm việc.

c) Không quá 10 ngày làm việc đối với thủ tục giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên;

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 15 ngày làm việc.

3. Thành phần hồ sơ:

a) Đối với trường hợp đổi tên hoặc thay đổi thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất:

a1) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo mẫu quy định.

a2) Giấy chứng nhận đã cấp (bản gốc).

a3) Bản sao hoặc 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 đối với trường hợp không khai thác, sử dụng thông tin trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư.

a4) 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 đối với tổ chức, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.

a5) Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất (nếu có).

a6) 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.

a7) Quyết định 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 và giấy tờ chứng minh đã thực hiện quyết định xử phạt (nếu có).

a8) Tờ khai thuê theo quy định của pháp luật thuê hiện hành (nếu có).

b) Đối với trường hợp thay đổi số hiệu hoặc địa chỉ của thửa đất

b1) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu quy định.

b2) Giấy chứng nhận đã cấp (bản gốc).

b3) Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất (nếu có).

b4) 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.

c) Đối với trường hợp 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

c1) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu quy định.

c2) Giấy chứng nhận đã cấp (bản gốc).

c3) Văn bản về việc thay đổi quyền của người có quyền lợi liên quan theo quy định của pháp luật dân sự.

c4) Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất (nếu có).

c5) 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.

d) Đối với trường hợp giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên:

d1) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu quy định.

d2) Giấy chứng nhận đã cấp (bản gốc).

d3) Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của

thửa đất (nếu có).

d4) 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.

XIII. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG 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, CHUYỂN ĐỔI LOẠI HÌNH DOANH NGHIỆP THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ DOANH NGHIỆP; ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH XÂY DỰNG CHI TIẾT; CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN CHO TỪNG THỬA ĐẤT THEO QUY HOẠCH XÂY DỰNG CHI TIẾT CHO CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN CÓ NHU CẦU

1. Trình tự thực hiện:

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công.

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện: Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ; cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả và chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh.

c) Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh thực hiện:

Kiểm tra hồ sơ; trường hợp không đủ điều kiện theo quy định của Luật Đất đai thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trả hồ sơ cho người sử dụng đất và thông báo rõ lý do không đủ điều kiện.

Trường hợp đủ điều kiện thì chuyển hồ sơ cho Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh để ký lại hợp đồng thuê đất theo quy định đối với trường hợp thuê đất trả tiền hằng năm.

Kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất hoặc 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 đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc chưa sử dụng trích đo bản đồ địa chính thửa đất hoặc 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 (nếu có).

Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Chỉnh 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 khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, chuyển hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công để trao cho người được cấp.

Đối với trường hợp chậm đăng ký biến động đất đai thì thực hiện các công việc quy định tại điểm này sau khi có Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và giấy tờ chứng minh đã thực hiện quyết định xử phạt (nếu có).

2. Thời hạn giải quyết:

a) Không quá 08 ngày làm việc đối với trường hợp thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi mô hình tổ chức, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 13 ngày làm việc.

b) Không quá 05 ngày làm việc đối với trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy hoạch xây dựng chi tiết hoặc điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 10 ngày làm việc.

3. Thành phần hồ sơ:

a) Đối với 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, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp:

a1) Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định.

a2) Giấy chứng nhận đã cấp (bản gốc).

a3) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc văn bản về việc thành lập tổ chức sau khi thay đổi.

a4) 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, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp 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, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp.

a5) Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất theo quy định đối với trường hợp phải tách thửa đất, hợp thửa đất.

a6) 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.

a7) Quyết định 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 và giấy tờ chứng minh đã thực hiện quyết định xử phạt (nếu có).

a8) Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất (nếu có).

a9) Tờ khai thuế theo quy định của pháp luật thuế hiện hành (nếu có).

b) Đối với trường hợp điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết:

b1) Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định.

b2) Giấy chứng nhận đã cấp (bản gốc).

b3) 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.

b4) 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.

c) Đối với trường hợp cấp Giấy chứng nhận cho từng thửa đất theo quy hoạch xây dựng chi tiết cho chủ đầu tư dự án có nhu cầu:

c1) Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định.

c2) Giấy chứng nhận đã cấp (bản gốc).

c3) 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.

c4) 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.

XIV. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG ĐỐI VỚI 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; 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; 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; 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 HOẶC BẢN ÁN, QUYẾT ĐỊNH CỦA TÒA ÁN, QUYẾT ĐỊNH THI HÀNH ÁN CỦA CƠ QUAN THI HÀNH ÁN ĐÃ ĐƯỢC THI HÀNH; 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; 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

1. Trình tự thực hiện:

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công hoặc Trung tâm Phục vụ hành chính công xã, phường trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện: Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ; cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả và chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai.

c) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

c1) 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; 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; 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; 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 hoặc bản án, quyết định của Tòa án, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; 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; 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, Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

Kiểm tra hồ sơ; 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, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất. Trường hợp không đủ điều kiện thực hiện quyền thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trả hồ sơ cho người sử dụng đất và thông báo rõ lý do không đủ điều kiện.

Kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất hoặc 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 đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc chưa sử dụng trích đo bản đồ địa chính thửa đất hoặc 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 (nếu có).

Trường hợp nhận tài sản gắn liền với đất thuê trả tiền thuê đất hằng năm thì chuyển hồ sơ đến Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh đối với hồ sơ của tổ chức, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài, UBND cấp xã nơi có đất đối với hồ sơ của cá nhân, cộng đồng dân cư để ký hợp đồng thuê đất theo thẩm quyền mà không phải ban hành lại quyết định cho thuê đất; đồng thời thông báo bằng văn bản cho cơ quan thuế về việc hết hiệu lực của hợp đồng thuê đất đối với bên chuyển quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Chỉnh 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 khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, chuyển hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công để trao cho người được cấp.

Đối với trường hợp chậm đăng ký biến động đất đai thì thực hiện các công việc quy định tại điểm này sau khi có Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và giấy tờ chứng minh đã thực hiện quyết định xử phạt (nếu có).

c2) Trường hợp hủy kết quả đăng ký biến động đất đai

* Kết quả đăng ký biến động đất đai đã được Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đúng quy định của pháp luật chỉ được hủy khi Văn phòng đăng ký đất đai nhận được văn bản của các cơ quan có thẩm quyền sau đây:

- Bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật có quyết định về việc đăng ký biến động đất đai phải bị hủy toàn bộ hoặc một phần;

- Quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai có nội dung phải hủy toàn bộ hoặc một phần kết quả đăng ký biến động đất đai;

- 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 có nội dung phải hủy toàn bộ hoặc một phần kết quả đăng ký biến động đất đai.

- Văn phòng Đăng ký Đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

Thông báo bằng văn bản về việc hủy kết quả đăng ký biến động đất đai cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất và các bên có liên quan. Trường hợp người sử dụng đất không giao nộp Giấy chứng nhận thì việc hủy kết quả đăng ký đất đai vẫn có hiệu lực.

Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp theo nội dung hủy kết quả đăng ký biến động;

Trường hợp kết quả đăng ký biến động đất đai đã bị hủy mà Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai nhận được văn bản của các cơ quan có thẩm quyền về việc khôi phục lại kết quả đăng ký biến động đất đai đã bị hủy thì thực hiện các công việc sau:

Thông báo bằng văn bản về việc khôi phục kết quả đăng ký cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất và các bên có liên quan; văn bản thông báo phải nêu rõ căn cứ khôi phục kết quả đăng ký và thể hiện nội dung yêu cầu người đang giữ Giấy chứng nhận nộp lại giấy này để Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc khôi phục kết quả đăng ký biến động. Trường hợp Giấy chứng nhận không được nộp lại thì việc khôi phục kết quả đăng ký đất đai vẫn có hiệu lực;

Trường hợp thực hiện việc hủy đăng ký biến động đất đai theo quy định tại mục này mà nội dung bị hủy chưa được xác nhận trên Giấy chứng nhận và Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai nhận được văn bản của các cơ quan có thẩm quyền quy định tại mục này về việc khôi

phục lại kết quả đăng ký biến động đất đai thì thông báo bằng văn bản cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người đang giữ Giấy chứng nhận và các bên liên quan biết về việc kết quả đăng ký biến động đất đai ghi trên Giấy chứng nhận không bị thay đổi hoặc không bị chấm dứt hiệu lực của đăng ký.

2. Thời hạn giải quyết:

a) Không quá 08 ngày làm việc đối với thủ tục đăng ký biến động đối với trường hợp thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do sự thỏa thuận của các thành viên hộ gia đình hoặc của vợ và chồng; thủ tục đăng ký biến động đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai hoặc bản án, quyết định của Tòa án, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; 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; thủ tục đăng ký biến động đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do xử lý tài sản thế chấp.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 13 ngày làm việc.

b) Không quá 10 ngày làm việc đối với trường hợp thay đổi về quyền sử dụng đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm, quyền sở hữu công trình ngầm; 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.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 15 ngày làm việc.

3. Thành phần hồ sơ:

a) *Đối với 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:*

a1) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu quy định.

a2) Giấy chứng nhận đã cấp (bản gốc).

a3) Văn bản thỏa thuận về việc 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.

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.

a4) Bản sao hoặc xuất trình Giấy chứng nhận kết hôn hoặc ly hôn hoặc giấy tờ khác chứng minh về tình trạng hôn nhân đối với trường hợp không thể khai thác được thông tin trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư.

a5) Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất theo Mẫu quy định đối với trường hợp đăng ký biến động đất đai mà phải tách thửa đất, hợp thửa đất;

a6) 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.

a7) Tờ khai thuế theo quy định của pháp luật thuế hiện hành.

b) Đối với trường hợp thay đổi 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:

b1) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu quy định.

b2) Giấy chứng nhận đã cấp (bản gốc).

b3) Văn bản về việc cho phép thay đổi 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 của cơ quan, người có thẩm quyền.

b4) Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất theo Mẫu quy định đối với trường hợp đăng ký biến động đất đai mà phải tách thửa đất, hợp thửa đất.

b5) 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.

b6) Tờ khai thuế theo quy định của pháp luật thuế hiện hành.

c) Đối với 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:

c1) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu quy định.

c2) Giấy chứng nhận đã cấp (bản gốc).

c3) 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.

c4) Hợp đồng mua bán tài sản công là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đối với trường hợp bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản công.

c5) Quyết định 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 và giấy tờ chứng minh đã thực hiện quyết định xử phạt (nếu có).

c6) Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất theo Mẫu quy định đối với trường hợp đăng ký biến động đất đai mà phải tách thửa đất, hợp thửa đất.

c7) 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.

c8) Tờ khai thuê theo quy định của pháp luật thuế hiện hành.

d) Đối với 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 hoặc bản án, quyết định của Tòa án, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; 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:

d1) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu quy định.

d2) Giấy chứng nhận đã cấp (bản gốc, trừ trường hợp thực hiện quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, Quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã có hiệu lực thi hành, hoặc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của Tòa án nhân dân, cơ quan thi hành án mà không thu hồi được bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp).

d3) Một trong các văn bản sau:

- Biên bản hòa giải thành hoặc văn bản công nhận kết quả hòa giải thành được cơ quan có thẩm quyền công nhận.

- 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.

- 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.

- 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.

- Quyết định 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 và giấy tờ chứng minh đã thực hiện quyết định xử phạt (nếu có).

d4) Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất theo Mẫu quy định đối với trường hợp đăng ký biến động đất đai mà phải tách thửa đất, hợp thửa đất.

d5) Bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật có quyết định về việc đăng ký biến động đất đai phải bị hủy toàn bộ hoặc một phần;

d6) Quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai có nội dung phải hủy toàn bộ hoặc một phần kết quả đăng ký biến động đất đai;

d7) 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 có nội dung phải hủy toàn bộ hoặc một phần kết quả đăng ký biến động đất đai.

d8) 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.

d9) Tờ khai thuế theo quy định của pháp luật thuế hiện hành.

đ) Đối với 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:

đ1) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu quy định.

đ2) Giấy chứng nhận đã cấp (bản gốc).

đ3) Một trong các văn bản sau:

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- Quyết định 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 và giấy tờ chứng minh đã thực hiện quyết định xử phạt (nếu có).

đ4) Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất theo Mẫu quy định đối với trường hợp đăng ký biến động đất đai mà phải tách thửa đất, hợp thửa đất.

đ5) 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.

đ6) Tờ khai thuê theo quy định của pháp luật thuê hiện hành.

XV. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT KHÔNG PHẢI XIN PHÉP CƠ QUAN NHÀ NƯỚC CÓ THẨM QUYỀN

1. Trình tự thực hiện:

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công hoặc Trung tâm Phục vụ hành chính công xã, phường trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện: Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ; cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả và chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai.

c) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

Kiểm tra hồ sơ, trường hợp không đủ điều kiện theo quy định của Luật Đất đai thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trả hồ sơ cho người sử dụng đất và thông báo rõ lý do không đủ điều kiện

Kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất hoặc 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 đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc chưa sử dụng trích đo bản đồ địa chính thửa đất hoặc 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 (nếu có).

Gửi văn bản lấy ý kiến Ủy ban nhân dân cấp xã về sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất các cấp hoặc một trong các quy hoạch theo quy định của

pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

Gửi văn bản lấy ý kiến Sở Tài chính đối với hồ sơ tổ chức đăng ký biến động chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật đầu tư.

Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 26 ban hành kèm theo Quyết định này đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Chỉnh 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 khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, chuyển hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công để trao cho người được cấp.

2. Thời hạn giải quyết: Không quá 07 ngày làm việc

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 12 ngày làm việc.

3. Thành phần hồ sơ:

- a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu quy định.
- b) Giấy chứng nhận đã cấp (bản gốc).
- c) 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.
- d) Tờ khai thuế theo quy định của pháp luật thuế hiện hành.

XVI. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÓ SỬ DỤNG ĐẤT

1. Trình tự thực hiện:

- a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công.
- b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện: Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ; cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả và chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh.
- c) Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh thực hiện:
 - c1) Trường hợp bên nhận chuyển nhượng dự án không phải là tổ chức

kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài và đất để thực hiện dự án đã được cấp Giấy chứng nhận thì thực hiện các công việc sau:

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

Kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất hoặc 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 đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc chưa sử dụng trích đo bản đồ địa chính thửa đất hoặc 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 (nếu có).

Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định.

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 khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, chuyển hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công để trao cho người được cấp.

Đối với trường hợp chậm đăng ký biến động đất đai thì thực hiện các công việc quy định tại điểm này sau khi có Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và giấy tờ chứng minh đã thực hiện quyết định xử phạt (nếu có).

c2) Trường hợp bên nhận chuyển nhượng dự án bất động sản không phải là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài và đất để thực hiện dự án chưa được cấp Giấy chứng nhận thì thực hiện các công việc sau:

Kiểm tra hồ sơ; 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.

Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, Văn phòng Đăng ký đất

đại hoàn thiện hồ sơ, chuyển hồ sơ đến Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai.

Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện việc lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và chuyển hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công để trao cho người được cấp.

c3) Trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm thì thực hiện các công việc sau:

Kiểm tra hồ sơ; 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 đủ điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai thì trình hồ sơ cho Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh ký hợp đồng thuê đất với tổ chức nhận chuyển nhượng và chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai; đồng thời thông báo bằng văn bản cho cơ quan thuế về việc chấm dứt quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng dự án trong hợp đồng thuê đất.

Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 26 ban hành kèm theo Quyết định này đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Chỉnh 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 khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, chuyển hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công để trao cho người được cấp.

Đối với trường hợp chậm đăng ký biến động đất đai thì thực hiện các công việc quy định tại điểm này sau khi có Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và giấy tờ chứng minh đã thực hiện quyết định xử phạt (nếu có).

c4) Trường hợp bên nhận chuyển nhượng dự án bất động sản là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thì việc đăng ký đất đai được thực hiện theo trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định.

2. Thời hạn giải quyết:

a) Đối với trường hợp đất để thực hiện dự án chưa được cấp Giấy chứng nhận thì thời gian giải quyết không quá 20 ngày làm việc.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 25 ngày làm việc.

b) Đối với trường hợp đất để thực hiện dự án đã được cấp Giấy chứng nhận thì thời gian giải quyết không quá 08 ngày làm việc.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 13 ngày làm việc.

3. Thành phần hồ sơ:

a) Đối với trường hợp đất để thực hiện dự án chưa được cấp Giấy chứng nhận:

a1) Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất.

a2) Chứng từ chứng minh việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng dự án, quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án.

a3) Văn bản cho phép chuyển nhượng dự án hoặc một phần dự án của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

a4) Hợp đồng chuyển nhượng dự án hoặc một phần dự án theo quy định của pháp luật.

a5) Mảnh trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp chuyển nhượng một phần dự án mà quyền sử dụng đất để thực hiện dự án chưa được cấp Giấy chứng nhận đã được Văn phòng đăng ký đất đai ký duyệt theo quy định.

a6) Quyết định 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 và giấy tờ chứng minh đã thực hiện quyết định xử phạt (nếu có).

a7) Tờ khai thuế theo quy định của pháp luật thuế hiện hành.

b) Đối với trường hợp đất để thực hiện dự án đã được cấp Giấy chứng nhận:

b1) Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định.

b2) Giấy chứng nhận đã cấp (bản gốc).

b3) Chứng từ chứng minh việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp có thay đổi nghĩa vụ tài chính (trừ trường hợp được miễn hoặc chậm nộp theo quy định của pháp luật).

b4) Văn bản cho phép chuyển nhượng dự án hoặc một phần dự án của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

b5) Hợp đồng chuyển nhượng dự án hoặc một phần dự án theo quy định của pháp luật.

b6) Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất theo quy định đối với trường hợp chuyển nhượng một phần dự án mà quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đã được cấp Giấy chứng nhận.

b7) Quyết định 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 và giấy tờ chứng minh đã thực hiện quyết định xử phạt (nếu có).

b8) Tờ khai thuê theo quy định của pháp luật thuê hiện hành.

XVII. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC 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 SỞ HỮU NỘI DUNG ĐÃ ĐĂNG KÝ, 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 NỘI DUNG ĐÃ ĐĂNG KÝ

1. Trình tự thực hiện:

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công hoặc Trung tâm Phục vụ hành chính công xã, phường trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện: Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ; cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả và chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai.

c) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

Kiểm tra hồ sơ; trường hợp không đủ điều kiện theo quy định của Luật Đất đai thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trả hồ sơ cho người sử dụng đất và thông báo rõ lý do không đủ điều kiện.

Kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất hoặc 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 đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc chưa sử dụng trích đo bản đồ địa chính thửa đất hoặc 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

(nếu có).

Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Chỉnh 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 khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, chuyển hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công để trao cho người được cấp.

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 chỉnh 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 khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, chuyển hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công để trao cho người được cấp.

2. Thời hạn giải quyết:

a) Không quá 08 ngày làm việc đối với trường hợp đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với thửa đất đã cấp Giấy chứng nhận, gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở của tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 13 ngày làm việc.

b) Không quá 05 ngày làm việc đối với trường hợp đăng ký thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 10 ngày làm việc.

3. Thành phần hồ sơ:

a) Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định.

b) Giấy chứng nhận đã cấp (bản gốc).

c) Một trong các loại giấy tờ theo quy định tại các Điều 148, Điều 149 của Luật Đất đai (nếu có).

d) Sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng, trừ trường hợp đã nộp một trong các loại giấy tờ quy định tại các Điều 148, Điều 149 của Luật Đất đai mà có sơ đồ phù hợp với hiện trạng nhà ở, công trình đã xây dựng.

đ) 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. Trường hợp chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở, công trình xây dựng đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật mà có nhu cầu chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng, phần diện tích của hạng mục công trình xây dựng thì nộp hồ sơ theo quy định tại Điều 137, khoản 4, khoản 5 Điều 148, khoản 4, khoản 5 Điều 149 Luật Đất đai (nếu có).

e) Văn bản chấp thuận gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở của cơ quan có thẩm quyền đối với trường hợp 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.

g) Tờ khai thuế theo quy định của pháp luật thuế hiện hành.

h) 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.

XVIII. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐỐI VỚI THỪA ĐẤT CÓ DIỆN TÍCH TĂNG THÊM DO THAY ĐỔI RANH GIỚI SO VỚI GIẤY CHỨNG NHẬN ĐÃ CẤP

1. Trình tự thực hiện:

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công hoặc Trung tâm Phục vụ hành chính công xã, phường trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện: Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ; cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả và chuyển hồ sơ đến Ủy ban nhân dân cấp xã; Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai.

c) Ủy ban nhân dân cấp xã; Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

c1) Đối với trường hợp thừa đất gốc đã có Giấy chứng nhận, phần diện tích đất tăng thêm do nhận chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận thì Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

Kiểm tra hồ sơ; trường hợp không đủ điều kiện theo quy định của Luật Đất đai thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Văn

phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trả hồ sơ cho người sử dụng đất và thông báo rõ lý do không đủ điều kiện.

Thông báo bằng văn bản cho bên chuyển quyền và chuyển Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thực hiện niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã về việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển quyền. Trường hợp không rõ địa chỉ của người chuyển quyền để thông báo thì 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 chi 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 thì Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc cơ quan, đơn vị có thẩm quyền đăng tin phải thông báo bằng văn bản cho Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai về kết quả niêm yết, kết quả đăng tin.

Trường hợp không có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

- Kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất hoặc 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 đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc chưa sử dụng trích đo bản đồ địa chính thửa đất hoặc 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 (nếu có)

- Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 26 ban hành kèm theo Quyết định này đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định.

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

- Cấp mới Giấy chứng nhận đối với trường hợp không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính, chuyển hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công để trao cho người được cấp.

- Đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thì thực hiện các công việc tại quy định này sau khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

- Đối với trường hợp chậm đăng ký biến động đất đai thì thực hiện các công việc quy định tại điểm này sau khi có Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và giấy tờ chứng minh đã thực hiện quyết định xử phạt (nếu có).

Trường hợp có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì hướng dẫn các bên nộp đơn đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định.

c2) Đối với trường hợp thửa đất gốc đã có Giấy chứng nhận, phần diện tích đất tăng thêm chưa được cấp Giấy chứng nhận hoặc thuộc trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận đối với một phần diện tích của thửa đất, phần diện tích còn lại chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy chứng nhận trước đây mà nay đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức thực hiện:

- Trích lục bản đồ địa chính đối với nơi đã có bản đồ địa chính.

- 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 xác nhận mảnh trích đo bản đồ địa chính theo quy định, trừ trường hợp mảnh trích đo bản đồ địa chính đã được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra, ký duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2025; 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 đơn vị đo đạc có Giấy phép về hoạt động đo đạc, thành lập bản đồ địa chính thực hiện việc trích đo bản đồ địa chính; đơn vị đo đạc có trách nhiệm 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 cấp xã, người sử dụng đất phải trả chi phí theo quy định.

- Rà soát 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; việc rà soát 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 hòa 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.

- Ngoài nội dung rà soát 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, căn cứ vào trường hợp cụ thể thì rà soát các nội dung sau:

- + Trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 7 Điều 137 Luật Đất đai thì thực hiện xác định đất sử dụng ổn định theo quy định tại khoản 38 Điều 3 Luật Đất đai.

- + Trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 137 Luật Đất đai thì xác định nguồn gốc sử dụng đất; xác định việc sử dụng đất ổn định theo quy định tại khoản 38 Điều 3 Luật Đất đai. Việc xác nhận

sử dụng đất ổn định được căn cứ vào thời gian và mục đích sử dụng đất tại một trong các giấy tờ sau đây:

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

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;

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;

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

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 Luật Đất đai;

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;

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;

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;

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

- Trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 137 Luật Đất đai mà không có một trong các thông tin, giấy tờ tại nội dung nêu trên 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 được thực hiện trên cơ sở nội dung kê khai của người sử dụng đất và hiện trạng sử dụng đất.

- Trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 137 Luật Đất đai và thời điểm bắt đầu sử dụng đất thể hiện trên các loại giấy tờ 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.

- 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 Luật Đất đai, khoản 3 Điều 25, điểm c khoản 1 và điểm c khoản 2 Điều 26 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP và trường hợp quy định tại điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất

đai mà không thuộc khoản 5 Điều 25 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP, khoản 2 và khoản 3 Điều 140 Luật Đất đai thì kiểm tra sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch sử dụng đất cấp xã hoặc một trong các quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn; trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 140 Luật Đất đai thì kiểm tra sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất;

- Trường hợp quy định khoản 1 Điều 139 Luật Đất đai thì kiểm tra sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng.

- Trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 139 Luật Đất đai thì kiểm tra 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 Luật Đất đai thì kiểm tra 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 Luật Đất đai thì kiểm tra 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, kiểm tra thêm sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch sử dụng đất cấp xã hoặc một trong các quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều 26 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP;

- Khi kiểm tra sự phù hợp với quy hoạch thì căn cứ vào quy hoạch có hiệu lực tại thời điểm xác nhận.

- 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 thuộc trường hợp phải xin phép xây dựng quy định tại khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 149 Luật Đất đai mà không có giấy xác nhận của cơ quan có chức năng quản lý về xây dựng cấp huyện trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 về đủ điều kiện tồn tại nhà ở, công trình xây dựng đó theo quy định của pháp luật về xây dựng thì không thực hiện việc xác định việc đủ điều kiện tồn tại nhà ở, công trình xây dựng, việc đủ điều kiện tồn tại nhà ở, công trình xây dựng do chủ sở hữu công trình chịu trách nhiệm.

- Chuyển Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện niêm yết công khai các nội dung rà soát theo Mẫu quy định 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).

- 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;

+ Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 26 ban hành kèm theo Quyết 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.

+ Thực hiện cấp Giấy chứng nhận đối với toàn bộ diện tích thửa đất.

+ Đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thì thực hiện các công việc tại điểm này sau khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

+ Chuyển hồ sơ đã cấp Giấy chứng nhận đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

+ Chuyển Giấy chứng nhận đến Trung tâm Phục vụ hành chính công để trao cho người được cấp hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

2. Thời hạn giải quyết:

a) Không quá 10 ngày làm việc đối với trường hợp thửa đất gốc đã có Giấy chứng nhận, phần diện tích tăng thêm do nhận chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận;

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 15 ngày làm việc.

b) Không quá 15 ngày làm việc đối với trường hợp thửa đất gốc đã có Giấy chứng nhận, phần diện tích tăng thêm phần diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận;

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 20 ngày làm việc.

3. Thành phần hồ sơ:

a) Đối với trường hợp thửa đất gốc đã có Giấy chứng nhận, phần diện tích tăng thêm do nhận chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận:

a1) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu quy định.

a2) Giấy chứng nhận đã cấp (bản gốc).

a3) Giấy tờ về việc nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với phần diện tích tăng thêm.

a4) Quyết định 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 và giấy tờ chứng minh đã thực hiện quyết định xử phạt (nếu có).

a5) Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất (nếu có).

a6) Tờ khai thuế theo quy định của pháp luật thuế hiện hành.

a7) 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.

b) Đối với trường hợp thửa đất gốc đã có Giấy chứng nhận, phần diện tích đất tăng thêm chưa được cấp Giấy chứng nhận hoặc thuộc trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận đối với một phần diện tích của thửa đất, phần diện tích còn lại chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy chứng nhận trước đây mà nay đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất:

b1) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu quy định.

b2) Giấy chứng nhận đã cấp (bản gốc).

b3) Giấy tờ chứng minh phần diện tích tăng thêm (nếu có).

b4) Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất (nếu có).

b5) Tờ khai thuế theo quy định của pháp luật thuế hiện hành.

b6) 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.

XIX. XÁC NHẬN TIẾP TỤC SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP

1. Trình tự thực hiện:

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công hoặc Trung tâm Phục vụ hành chính công xã, phường trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện: Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ; cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả và chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai.

c) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

Kiểm tra hồ sơ, trường hợp không đủ điều kiện theo quy định của Luật Đất đai thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trả hồ sơ cho

người sử dụng đất và thông báo rõ lý do không đủ điều kiện.

Kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất hoặc 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 đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc chưa sử dụng trích đo bản đồ địa chính thửa đất hoặc 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 (nếu có).

Xác nhận thời hạn được tiếp tục sử dụng đất vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc cấp mới Giấy chứng nhận nếu người sử dụng đất có nhu cầu.

Cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

Chuyển Giấy chứng nhận đến Trung tâm Phục vụ hành chính công để trao cho người được cấp.

2. Thời hạn giải quyết: không quá 07 ngày làm việc.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 12 ngày làm việc.

3. Thành phần hồ sơ:

a) Đơn xin xác nhận lại thời hạn sử dụng đất nông nghiệp theo quy định theo Mẫu quy định.

b) Giấy chứng nhận đã cấp (bản gốc).

XX. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC XÓA GHI NỢ TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ TRÊN GIẤY CHỨNG NHẬN ĐÃ CẤP

1. Trình tự thực hiện:

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công hoặc Trung tâm Phục vụ hành chính công xã, phường trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện: Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ; cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai.

c) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

Kiểm tra hồ sơ; trường hợp không đủ điều kiện theo quy định của Luật Đất đai thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Văn

phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trả hồ sơ cho người sử dụng đất và thông báo rõ lý do không đủ điều kiện

Chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;

Cấp mới Giấy chứng nhận hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp; chuyển hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công để trao cho người được cấp.

2. Thời hạn giải quyết: Thực hiện trong ngày làm việc nhận được đủ hồ sơ xóa nợ; nếu thời điểm nhận đủ hồ sơ, sau 15 giờ cùng ngày thì giải quyết việc xóa nợ trong ngày làm việc tiếp theo.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 06 ngày làm việc.

3. Thành phần hồ sơ:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu quy định.

b) Giấy chứng nhận đã cấp (bản gốc).

c) 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.

d) 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.

XXI. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN ĐANG SỬ DỤNG ĐẤT KHÔNG ĐÚNG MỤC ĐÍCH ĐÃ ĐƯỢC NHÀ NƯỚC CÔNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRƯỚC NGÀY 01 THÁNG 7 NĂM 2014

1. Trình tự thực hiện:

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công hoặc Trung tâm Phục vụ hành chính công xã, phường trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện: Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ; cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai.

c) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

Kiểm tra hồ sơ; trường hợp không đủ điều kiện theo quy định của Luật Đất đai thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Văn

phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trả hồ sơ cho người sử dụng đất và thông báo rõ lý do không đủ điều kiện

Gửi văn bản lấy ý kiến UBND cấp xã về sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất các cấp hoặc một trong các quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

Kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất hoặc 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 đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc chưa sử dụng trích đo bản đồ địa chính thửa đất hoặc 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 (nếu có).

Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 26 ban hành kèm theo Quyết định này 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.

Chỉnh 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 khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, chuyển hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công để trao cho người được cấp.

Đối với trường hợp có vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai thì thực hiện các công việc quy định tại điểm này sau khi có Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và giấy tờ chứng minh đã thực hiện quyết định xử phạt (nếu có).

2. Thời hạn giải quyết: Không quá 12 ngày làm việc.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 17 ngày làm việc.

3. Thành phần hồ sơ:

- a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu quy định.
- b) Giấy chứng nhận đã cấp (bản gốc).
- c) Quyết định 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 và giấy tờ chứng minh đã thực hiện quyết định xử phạt (nếu có).

d) Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất (nếu có).

đ) 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.

e) Tờ khai thuê theo quy định của pháp luật thuê hiện hành (nếu có).

XXII. ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT LẦN ĐẦU ĐỐI VỚI TỔ CHỨC ĐANG SỬ DỤNG ĐẤT

1. Trình tự thực hiện:

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công.

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện:

- Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ; cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả;

Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định.

Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả và Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ thực hiện theo mẫu quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định về thực hiện cơ chế một cửa, một cửa liên thông trong giải quyết thủ tục hành chính.

- Chuyển hồ sơ đến Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường

c) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường phối hợp với tổ chức sử dụng đất 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 Luật Đất đai và thực hiện các công việc sau:

- Trình cơ quan, người có thẩm quyền quyết định hình thức sử dụng đất theo Mẫu số 22 ban hành kèm theo Quyết định này.

Hồ sơ gồm: đơn và giấy tờ quy định tại mục 3 nội dung thủ tục này; trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất; tờ trình theo Mẫu số 27 ban hành kèm theo Quyết định này; dự thảo quyết định theo Mẫu số 22;

d) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét ký ban hành quyết định hình thức sử dụng đất theo Mẫu số 22

đ) Các cơ quan chuyên môn thực hiện như sau:

- Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường xác định giá đất và gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 26 ban hành kèm theo Quyết định này đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Cơ quan thuế ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định gửi cho người sử dụng đất và xác nhận hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; gửi thông báo kết quả cho Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường.

- Người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

e) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường:

- Ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

- Chuyển Giấy chứng nhận đến cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp; đồng thời, chuyển hồ sơ đã cấp Giấy chứng nhận dạng số và dạng giấy đến Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

2. Thời hạn giải quyết:

Không quá 20 ngày làm việc đối với trường hợp đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận lần đầu.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 30 ngày làm việc đối với trường hợp đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu.

3. Thành phần hồ sơ:

- Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 23 ban hành kèm theo Quyết định này.

- Một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137, khoản 4, khoản 5 Điều

148, khoản 4, khoản 5 Điều 149 Luật Đất đai (nếu có).

Trường hợp chủ đầu tư xây dựng nhà ở để kinh doanh quy định tại khoản 4 Điều 148 của Luật Đất đai hoặc chủ đầu tư tạo lập công trình xây dựng quy định tại khoản 4 Điều 149 của Luật Đất đai đề nghị chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng thì phải có quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư dự án hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy phép xây dựng hoặc giấy tờ khác theo quy định của pháp luật; văn bản về việc nhà ở, công trình xây dựng đã được nghiệm thu đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng; sơ đồ tài sản đề nghị chứng nhận quyền sở hữu.

Đối với công trình xây dựng không phải là nhà ở thì phải có thêm giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc hợp đồng thuê đất với người sử dụng đất có mục đích sử dụng đất phù hợp với mục đích xây dựng công trình.

- Sơ đồ hoặc bản trích lục bản đồ địa chính hoặc mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất (nếu có).

- Báo cáo kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất theo Mẫu số 23d

- 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 Luật Đất đai hoặc công trình được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- 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).

- Văn bản thỏa thuận về việc cấp chung một Giấy chứng nhận đối với trường hợp có nhiều người chung quyền sử dụng đất, chung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- 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.

XXIII. ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT LẦN ĐẦU ĐỐI VỚI HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN, CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ, NGƯỜI GỐC VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI

1. Trình tự thực hiện

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công.

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện:

- Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định.

- Chuyển hồ sơ đến Cơ quan, người có thẩm quyền

c) Cơ quan chuyên môn thực hiện:

1.1. Đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận thì Cơ quan, người có thẩm quyền tổ chức thực hiện các nội dung sau:

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

Đối với nơi chưa có bản đồ địa chính và trong hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đã có mảnh trích đo bản đồ địa chính thì kiểm tra, ký xác nhận mảnh trích đo bản đồ địa chính theo quy định, trừ trường hợp mảnh trích đo bản đồ địa chính đã được Cơ quan, người có thẩm quyền xác nhận hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra, ký duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2025; trường hợp trong hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận chưa có mảnh trích đo bản đồ địa chính thì đề nghị đơn vị đo đạc thực hiện việc trích đo bản đồ địa chính; đơn vị đo đạc có trách nhiệm 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, người có thẩm quyền, người sử dụng đất phải trả chi phí theo quy định.

b) 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, việc sử dụng đất ổn định; đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất thì xác nhận thêm nguồn gốc sử dụng đất.

c) Kiểm tra sự phù hợp với quy hoạch đối với các trường hợp có yêu cầu phải phù hợp với quy hoạch để cấp Giấy chứng nhận.

d) Niêm yết công khai kết quả kiểm tra, rà soát theo Mẫu số 25 tại trụ sở Ủy ban nhân dân nơi có đất, 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).

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 không có nhu cầu hoặc không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì thực hiện:

+ Ban hành thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai theo Mẫu số 24; chuyển thông báo đến nơi nộp hồ sơ để trả cho người yêu cầu đăng ký.

+ Chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh 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.

- Đối với trường hợp có nhu cầu và đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 26 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.

e) Khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính:

- Cơ quan, người có thẩm quyền ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Chuyển Giấy chứng nhận cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

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

1.2. Đối với trường hợp đã có Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai thì Cơ quan, người có thẩm quyền tổ chức thực hiện:

- Đối với trường hợp Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thể hiện đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận và tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận không thuộc trường hợp quy định tại điểm đ và e khoản 1 Điều 151 Luật Đất đai thì gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 26 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.

- Đối với trường hợp Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai không thể hiện đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì thực hiện các công việc tại các điểm b, c, d, đ mục 1.1.

- Khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính:

+ Cơ quan, người có thẩm quyền ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp

Nhà nước cho thuê đất; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

+ Chuyển Giấy chứng nhận cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

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

2. Thời hạn giải quyết:

Không quá 17 ngày làm việc đối với trường hợp đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu; không quá 20 ngày làm việc đối với trường hợp đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận lần đầu.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 27 ngày làm việc đối với trường hợp đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu; không quá 30 ngày làm việc đối với trường hợp đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu.

3. Thành phần hồ sơ

a) Đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư

- Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 23.

- Một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137, khoản 1, khoản 5 Điều 148, khoản 1, khoản 5 Điều 149 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 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.

- Văn bản cam kết của người nhận thừa kế hoặc văn bản thỏa thuận của những người nhận thừa kế 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 của pháp luật về đất đai.

- Văn bản cam kết của người nhận thừa kế hoặc văn bản thỏa thuận của những người nhận thừa kế không phải thực hiện công chứng, chứng thực, trừ trường hợp có nhu cầu. Người nhận thừa kế hoặc những người nhận thừa kế chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung cam kết, thỏa thuận.

- 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 Luật Đất đai.

- 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 Luật Đất đai (nếu có).

- Quyết định 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 và giấy tờ chứng minh đã thực hiện quyết định xử phạt.

- 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 phân 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.

- 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.

- Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất (nếu có).

- 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 Luật Đất đai hoặc công trình được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và giấy tờ chứng minh đã thực hiện quyết định xử phạt đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 6 Điều 25 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP.

- 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).

- 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 đối với 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.

- Giấy xác nhận của cơ quan có chức năng quản lý về xây dựng cấp huyện trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 về đủ điều kiện tồn tại nhà ở, công trình xây dựng đó theo quy định của pháp luật về xây dựng đối với 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 Luật Đất đai (nếu có).

- Văn bản thỏa thuận về việc cấp chung một Giấy chứng nhận đối với trường hợp có nhiều người chung quyền sử dụng đất, chung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- 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.

b) Đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận lần đầu cho người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài

- Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 23.

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

- Giấy tờ về việc nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về dân sự.

- Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất (nếu có).

- 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 Luật Đất đai hoặc công trình được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- 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).

- Văn bản thỏa thuận về việc cấp chung một Giấy chứng nhận đối với trường hợp có nhiều người chung quyền sử dụng đất, chung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- 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.

c) Đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho cá nhân, cộng đồng dân cư, hộ gia đình, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài đã có Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai

- Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 23.

- Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai

XXIV. ĐĂNG KÝ, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP CÁ NHÂN, HỘ GIA ĐÌNH ĐÃ ĐƯỢC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN MỘT PHẦN DIỆN TÍCH VÀO LOẠI ĐẤT Ở TRƯỚC NGÀY 01 THÁNG 7 NĂM 2004, PHẦN DIỆN TÍCH CÒN LẠI CỦA THỪA ĐẤT CHƯA ĐƯỢC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

1. Trình tự thực hiện

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công.

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện:

Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định.

Chuyển hồ sơ đến Ủy ban nhân dân cấp xã

c) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức thực hiện:

Thông báo cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cung cấp hồ sơ tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận để kiểm tra hồ sơ.

(1) Đối với trường hợp người sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 Luật Đất đai hoặc có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 Luật Đất đai nhưng không có nhu cầu xác định lại diện tích đất ở thì thực hiện:

Xác nhận hiện trạng sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất đai.

Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 26 ban hành kèm theo Quyết 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.

Sau khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, thực hiện cấp Giấy chứng nhận đối với toàn bộ diện tích thửa đất theo quy định tại Điều 141 Luật Đất đai, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

(2) Đối với trường hợp người sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 Luật Đất đai và có nhu cầu xác định lại diện tích đất ở thì kiểm tra hồ sơ cấp Giấy chứng nhận trước đây, nếu đủ điều kiện xác định lại diện tích đất ở thì thực hiện các công việc sau:

Xác nhận hiện trạng sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất đai.

Xác định diện tích, loại đất theo quy định tại các điểm a, b và c khoản 4 và khoản 6 Điều 141 của Luật Đất đai.

Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 26 ban hành kèm theo Quyết 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.

Sau khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, thực hiện cấp Giấy chứng nhận đối với toàn bộ diện tích thửa đất theo quy định tại Điều 141 Luật Đất đai, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

2. Thời hạn giải quyết: Không quá 15 ngày làm việc

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 20 ngày làm việc.

3. Thành phần hồ sơ

Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu quy định.

Giấy chứng nhận đã cấp.

Tờ khai thuế theo quy định của pháp luật thuế hiện hành.

XXV. XÁC ĐỊNH LẠI DIỆN TÍCH ĐẤT Ở CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN ĐÃ ĐƯỢC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN TRƯỚC NGÀY 01 THÁNG 7 NĂM 2004

1. Trình tự thực hiện

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công.

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện:

Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì ký trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định.

Chuyển hồ sơ đến Cơ quan, người có thẩm quyền

c) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức thực hiện:

Thông báo cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp hồ sơ cấp giấy chứng nhận tại thời điểm cấp giấy để kiểm tra hồ sơ.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã xác định lại diện tích đất ở và cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất theo quy định tại khoản 6, Điều 141 Luật Đất đai.

Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 26 ban hành kèm theo Quyết 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 (nếu có).

Sau khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

2. Thời hạn giải quyết: không quá 15 ngày làm việc.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 20 ngày làm việc.

3. Thành phần hồ sơ:

Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định.

Tờ khai thuế theo quy định của pháp luật thuế hiện hành.

Phụ lục II

CÁC BIỂU MẪU THỰC HIỆN THỦ TỤC HÀNH CHÍNH

(Ban hành kèm theo Quyết định số 18/2026/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai)

Mẫu số 01	Đơn đề nghị giao đất; cho thuê đất; giao đất, cho thuê đất đồng thời giao khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển; giao đất và giao rừng; cho thuê đất và cho thuê rừng
Mẫu số 02	Đơn đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất
Mẫu số 03	Đơn đề nghị chuyển hình thức sử dụng đất
Mẫu số 04	Đơn đề nghị điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất
Mẫu số 05	Tờ trình về việc giao đất; cho thuê đất; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất đồng thời giao khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển; giao đất và giao rừng; cho thuê đất và cho thuê rừng; chuyển hình thức sử dụng đất; điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất; điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư
Mẫu số 06	Quyết định giao đất; cho thuê đất; giao đất, cho thuê đất đồng thời giao khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển; giao đất và giao rừng; cho thuê đất và cho thuê rừng
Mẫu số 07	Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất
Mẫu số 08	Quyết định chuyển hình thức sử dụng đất
Mẫu số 09	Quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất
Mẫu số 10	Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai
Mẫu số 11	Phiếu chuyển thông tin về diện tích đất chuyên trồng lúa phải nộp tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa
Mẫu số 12	Thông báo số tiền nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa
Mẫu số 13	Biên bản bàn giao đất; bàn giao rừng trên thực địa
Mẫu số 14	Văn bản đề nghị giao đất, cho thuê đất của Cơ quan ký kết Hợp đồng dự án BT
Mẫu số 15	Quyết định gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất
Mẫu số 16	Quyết định điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư
Mẫu số 17	Đơn đề nghị gia hạn sử dụng đất
Mẫu số 18	Đơn đề nghị điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư
Mẫu số 19	Văn bản đề nghị thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất

Mẫu số 20	Văn bản đề nghị chấp thuận cho tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư
Mẫu số 21	Đơn đề nghị sử dụng đất kết hợp đa mục đích
Mẫu số 22	Quyết định về hình thức sử dụng đất
Mẫu số 23	Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất
Mẫu số 23a	Danh sách những người sử dụng chung thửa đất, sở hữu chung tài sản gắn liền với đất
Mẫu số 23b	Danh sách các thửa đất của một hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư
Mẫu số 23c	Danh sách tài sản gắn liền với đất trên cùng một thửa đất
Mẫu số 23d	Báo cáo kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất của tổ chức, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc
Mẫu số 23đ	Báo cáo kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất của người được giao quản lý đất/người được quản lý đất
Mẫu số 24	Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai
Mẫu số 25	Danh sách công khai kết quả kiểm tra hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận
Mẫu số 26	Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai
Mẫu số 27	Tờ trình về việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất
Mẫu số 28	Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất
Mẫu số 29	Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất
Mẫu số 30	Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất
Mẫu số 31	Đơn xin xác nhận lại thời hạn sử dụng đất nông nghiệp
Mẫu số 32	Quyết định thu hồi đất/thu hồi đất và thu hồi rừng theo quy định tại Điều 81 và Điều 82 Luật Đất đai