

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về 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 nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Cao Bằng

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH CAO BẰNG

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 03 tháng 12 năm 2004;

Căn cứ Luật Đất đai 2013;

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

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

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

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1996/TTr-STNMT ngày 18 tháng 12 năm 2014 và Báo cáo thẩm định số 1115/BCTĐ-STP ngày 08 tháng 12 năm 2014 của Sở Tư pháp,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này quy định về 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 nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế các Quyết định sau:

1. Quyết định số 737/2010/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng ban hành quy định về lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

2. Quyết định số 278/2012/QĐ-UBND ngày 09 tháng 3 năm 2012 về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 737/2010/QĐ-UBND ngày 19/5/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ban hành Quy định về lập hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ TN&MT;
- Cục kiểm tra văn bản QPPL-Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VP: các PCVP UBND tỉnh, các CV;
- Trung tâm thông tin – Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, NĐ.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Hoàng Anh

QUY ĐỊNH

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 nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Cao Bằng

(Ban hành kèm theo Quyết định số 43/2014/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Cao Bằng)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định 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 nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận) trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các cơ quan quản lý Nhà nước các cấp; cơ quan quản lý Nhà nước về tài nguyên và môi trường, cơ quan quản lý về nhà ở, công trình xây dựng; nông nghiệp và phát triển nông thôn, tài chính và các cơ quan khác có liên quan.

2. Người sử dụng đất; chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

3. Các tổ chức, cá nhân có liên quan.

Điều 3. Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Việc đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo quy định tại Điều 95 Luật Đất đai 2013.

2. Trường hợp người sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai 1993, Luật Đất đai 2003 thì không phải thực hiện thủ tục đăng ký đất đai lần đầu, việc đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu.

Điều 4. Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận

Thực hiện theo quy định tại Điều 98 Luật Đất đai 2013.

Điều 5. Các trường hợp sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận

1. Thực hiện theo quy định tại Điều 99 Luật Đất đai 2013.

2. Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện thì người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận nếu đủ điều kiện theo quy định.

Trường hợp đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì người sử dụng đất trong khu vực phải chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất theo kế hoạch được cấp Giấy chứng nhận nhưng không được xây dựng mới nhà ở, công trình, trồng cây lâu năm; nếu người sử dụng đất có nhu cầu cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình hiện có thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định của pháp luật.

3. Trường hợp diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được công bố phải thu hồi để thực hiện dự án hoặc phải chuyển mục đích sử dụng đất mà sau 03 năm cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất không điều chỉnh, hủy bỏ hoặc có điều chỉnh, hủy bỏ nhưng không công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ thì người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận và không bị hạn chế về quyền theo quy định tại khoản 2 Điều này.

Điều 6. Các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận

Thực hiện theo Điều 19 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ

Điều 7. Quy định về chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

Thực hiện theo Điều 104 Luật Đất đai và Điều 31, 32, 33, 34, 35 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Điều 8. Căn cứ xác định việc sử dụng đất ổn định

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

Điều 9. Thẩm quyền cấp, đính chính, thu hồi, xác nhận nội dung thay đổi trên Giấy chứng nhận

1. Cấp Giấy chứng nhận lần đầu

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức kinh tế, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao;

b) Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức trong nước (trừ tổ chức kinh tế);

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

2. Cấp giấy chứng nhận khi người sử dụng đất thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận

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

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

3. Đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận

Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm đính chính Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót và quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp thuộc thẩm quyền của mình.

4. Cơ quan thực hiện việc xác nhận nội dung thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp

a) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh thực hiện xác nhận nội dung thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp của tổ chức, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức, cá nhân nước ngoài; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài;

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với nơi chưa thành lập Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện xác nhận nội dung thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp của hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam;

c) Trường hợp chứng nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận đã cấp do cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thực hiện.

Điều 10. Nơi nộp hồ sơ và trả kết quả

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là tổ chức, cơ sở tôn giáo; người Việt nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao nộp hồ sơ và nhận giấy chứng nhận tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường.

2. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam nộp hồ sơ và nhận giấy chứng nhận tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường; hoặc Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất.

Trường hợp cấp Giấy chứng nhận đồng loạt theo dự án hoặc chỉ tiêu kế hoạch trên phạm vi cả xã, phường, thị trấn thì đơn vị tư vấn lập hồ sơ và in Giấy

chứng nhận, chuyển hồ sơ và Giấy chứng nhận đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện (hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với nơi chưa thành lập Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) để kiểm tra, xét duyệt hồ sơ. Sau khi ký cấp Giấy chứng nhận và thực hiện sao, quét Giấy chứng nhận, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện chuyển Giấy chứng nhận đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để thực hiện cấp phát Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân.

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

a) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ ở các cấp có trách nhiệm viết giấy biên nhận hồ sơ cho người nộp hồ sơ. Kết quả giải quyết thủ tục hành chính phải trả cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày có kết quả giải quyết, trừ trường hợp quy định tại Điểm b Khoản này;

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

c) Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện giải quyết thì cơ quan nhận hồ sơ có trách nhiệm trả lại hồ sơ và thông báo rõ lý do không đủ điều kiện giải quyết.

4. Trường hợp đất đai tại khu kinh tế thì đầu mối nhận hồ sơ và trả kết quả thực hiện thủ tục hành chính về đất đai là Ban quản lý khu kinh tế. Sau khi tiếp nhận hồ sơ hợp lệ, Ban Quản lý khu kinh tế chuyển hồ sơ đến cơ quan có thẩm quyền theo từng đối tượng sử dụng đất quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này.

Điều 11. Thời gian giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận

1. Thời gian thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất; cấp Giấy chứng nhận được thực hiện theo quy định tại Điều 61 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP

a) Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận là không quá 30 ngày;

b) Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng của tổ chức đầu tư xây dựng là không quá 30 ngày;

c) Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận bổ sung đối với tài sản gắn liền với đất là không quá 20 ngày;

d) Đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; xử lý hợp đồng thế chấp, góp vốn; kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để thi hành án; chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức, chuyển đổi công ty; thỏa thuận hợp nhất hoặc phân chia quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, của vợ và chồng, nhóm người sử dụng đất là không quá 15 ngày;

đ) Tách thửa, hợp thửa đất; thủ tục đăng ký đất đai đối với trường hợp được Nhà nước giao đất để quản lý là không quá 20 ngày;

e) Gia hạn sử dụng đất là không quá 15 ngày;

g) Xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân khi hết hạn sử dụng đất là không quá 10 ngày;

h) Đăng ký xác lập hoặc thay đổi, chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề là không quá 10 ngày;

i) Đăng ký biến động do đổi tên người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích, số hiệu, địa chỉ thửa đất hoặc thay đổi hạn chế quyền sử dụng đất hoặc thay đổi về nghĩa vụ tài chính hoặc thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký là không quá 15 ngày;

k) Chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần; từ hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất; từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất là không quá 30 ngày;

l) Chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là không quá 10 ngày;

m) Xóa đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là không quá 05 ngày làm việc;

n) Đăng ký, xóa đăng ký thế chấp, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất là không quá 03 ngày làm việc;

o) Chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng là không quá 10 ngày;

p) Cấp đổi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng là không quá 10 ngày; trường hợp cấp đổi đồng loạt cho nhiều người sử dụng đất do đo vẽ lại bản đồ là không quá 50 ngày;

q) Cấp lại Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng bị mất là không quá 30 ngày.

2. Thời gian thực hiện thủ tục trên không bao gồm thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định.

Trường hợp nhận hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian tối đa 03 ngày, cơ quan tiếp nhận, xử lý hồ sơ phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định.

Đối với các xã thuộc các huyện thì thời gian thực hiện đối với từng loại thủ tục quy định tại Điều này được tăng thêm nhưng tối đa không quá 15 ngày.

Trường hợp cấp Giấy chứng nhận đồng loạt theo dự án hoặc chỉ tiêu kế hoạch trên phạm vi cả xã, phường, thị trấn thì thời gian thực hiện theo kế hoạch, dự án được phê duyệt; Ủy ban nhân dân huyện, thành phố có trách nhiệm ký Giấy chứng nhận chậm nhất sau 90 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ trình của Phòng Tài nguyên và Môi trường.

Điều 12. Quy định về mẫu Hồ sơ địa chính, mẫu Giấy chứng nhận, cách thể hiện nội dung trong Hồ sơ địa chính và trên Giấy chứng nhận

Thực hiện theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 Quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Thông tư 23/2014/TT-BTNMT) và Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 Quy định về Hồ sơ địa chính (sau đây gọi tắt là Thông tư 24/2014/TT-BTNMT).

Điều 13. Việc nộp giấy tờ khi thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản khác gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận

1. Thực hiện theo quy định tại Điều 11 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT.

2. Trường hợp người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất ủy quyền cho người khác nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận hoặc nhận Giấy chứng nhận thì phải có văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật.

Điều 14. Sao Giấy chứng nhận để lưu, cung cấp bản sao Giấy chứng nhận cho các cơ quan quản lý nhà nước sau khi cấp.

Trước khi trao Giấy chứng nhận cho người được cấp, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất sao (photo), quét (scan) Giấy chứng nhận cung cấp bản sao cho các cơ quan quản lý nhà nước theo quy định tại Điều 22 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Trường hợp hợp đồng với đơn vị tư vấn lập hồ sơ, viết và in Giấy chứng nhận thì sau khi cơ quan có thẩm quyền ký Giấy chứng nhận, đơn vị tư vấn có

trách nhiệm thực hiện việc sao, quét Giấy chứng nhận; sau khi thực hiện sao quét đơn vị tư vấn bàn giao hồ sơ và Giấy chứng nhận cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với nơi chưa thành lập Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất).

Chương II

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

Mục 1

THÀNH PHẦN HỒ SƠ

Điều 15. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận lần đầu

1. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận lần đầu gồm có:

a) Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận theo Mẫu số 04/ĐK Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT;

b) Một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP đối với trường hợp đăng ký về quyền sử dụng đất;

c) Một trong các giấy tờ quy định tại các Điều 31, 32, 33 và 34 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP đối với trường hợp đăng ký về quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp đăng ký về quyền sử dụng nhà ở hoặc công trình xây dựng thì phải có sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng (trừ trường hợp trong giấy tờ về quyền sử dụng nhà ở, công trình xây dựng đã có sơ đồ phù hợp với hiện trạng nhà ở, công trình đã xây dựng);

d) Báo cáo kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất đối với trường hợp tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 theo Mẫu số 08/ĐK Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT;

đ) 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);

e) Đối với đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh thì ngoài giấy tờ quy định tại các Điểm a, b và d Khoản này phải có quyết định của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an về vị trí đóng quân hoặc địa điểm công trình; bản sao quyết định của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh trên địa

bàn các quân khu, trên địa bàn các đơn vị thuộc Bộ Tư lệnh Bộ đội Biên phòng, trên địa bàn tỉnh mà có tên đơn vị đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

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

2. Trường hợp người sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký đất đai mà chưa có nhu cầu được cấp Giấy chứng nhận thì nộp hồ sơ gồm các giấy tờ theo quy định tại các Điểm a, d, e, g và bản sao giấy tờ quy định tại các Điểm b, c và đ Khoản 1 Điều này.

Trường hợp người sử dụng đất đã đăng ký đất đai mà nay có nhu cầu được cấp Giấy chứng nhận thì nộp đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo Mẫu số 04/ĐK Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT.

3. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận lần đầu đối với tài sản gắn liền với đất mà chủ sở hữu không đồng thời là người sử dụng đất; đăng ký bổ sung đối với tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận gồm có:

a) Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận theo Mẫu số 04/ĐK Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT;

b) Một trong các giấy tờ quy định tại các Điều 31, 32, 33 và 34 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP;

c) Sơ đồ về tài sản gắn liền với đất (trừ trường hợp trong giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã có sơ đồ tài sản phù hợp với hiện trạng);

d) Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp chứng nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

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

4. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký đất đai đối với trường hợp được Nhà nước giao đất để quản lý gồm có:

a) Đơn đăng ký theo Mẫu số 04/ĐK Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT;

b) Văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc giao đất để quản lý (nếu có);

c) Sơ đồ hoặc trích đo địa chính thửa đất, khu đất được giao quản lý (nếu có).

5. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng của tổ chức đầu tư xây dựng để bán được thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 72 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Điều 16. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất

1. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng gồm có:

a) Hợp đồng, văn bản về việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, 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; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng theo quy định.

Trường hợp người thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là người duy nhất thì phải có đơn đề nghị được đăng ký thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của người thừa kế;

b) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Văn bản chấp thuận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư;

d) Văn bản của người sử dụng đất đồng ý cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, góp vốn tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất mà chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng thời là người sử dụng đất.

2. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục xóa đăng ký cho thuê, cho thuê lại, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất gồm có:

a) Văn bản thanh lý hợp đồng cho thuê, cho thuê lại, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc hợp đồng cho thuê, cho thuê lại, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất có xác nhận đã được thanh lý hợp đồng;

b) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất của chủ đầu tư xây dựng hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế và trường hợp góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

3. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà bên chuyển quyền đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định:

a) Trường hợp nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà có hợp đồng hoặc văn bản về chuyển

quyền theo quy định nhưng bên chuyển quyền không trao Giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển quyền, hồ sơ gồm:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 09/ĐK Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT;

- Hợp đồng hoặc văn bản về chuyển quyền đã lập theo quy định.

b) Trường hợp nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất nhưng không lập hợp đồng, văn bản chuyển quyền theo quy định, hồ sơ gồm có:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 09/ĐK Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT;

- Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;

- Giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất có đủ chữ ký của bên chuyển quyền và bên nhận chuyển quyền.

4. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; xử lý nợ hợp đồng thế chấp, góp vốn; kê biên, đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để thi hành án; chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức, chuyển đổi công ty; thỏa thuận hợp nhất hoặc phân chia quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, của vợ và chồng, của nhóm người sử dụng đất, bao gồm:

- a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 09/ĐK Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT;

- b) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;

- c) Một trong các loại giấy tờ gồm: Biên bản hòa giải thành (trường hợp hòa giải thành mà có thay đổi ranh giới thửa đất thì có thêm quyết định công nhận của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền) hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai theo quy định của pháp luật; văn bản thỏa thuận hoặc hợp đồng thế chấp, góp vốn có nội dung thỏa thuận về xử lý tài sản thế chấp, góp vốn và văn bản bàn giao tài sản thế chấp, góp vốn theo thỏa thuận; quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành có nội dung xác định người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; văn bản kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản hoặc yêu cầu của Tòa án nhân dân, cơ quan thi hành án đã được thi hành; hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận phân chia hoặc hợp nhất hoặc chuyển giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của tổ chức trong trường hợp chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức, chuyển đổi công ty; hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận phân chia hoặc hợp nhất quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình hoặc của vợ và chồng hoặc của nhóm người sử dụng đất chung, nhóm chủ sở hữu chung tài sản gắn liền với đất;

d) Trường hợp phân chia hoặc hợp nhất quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của tổ chức phải có văn bản chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức theo quy định của pháp luật; trường hợp phân chia hoặc hợp nhất quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình phải có sổ hộ khẩu kèm theo; trường hợp phân chia hoặc hợp nhất quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ và chồng phải có sổ hộ khẩu hoặc giấy chứng nhận kết hôn hoặc ly hôn kèm theo.

5. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động về sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất do thay đổi thông tin về người được cấp Giấy chứng nhận (đổi tên hoặc giấy tờ pháp nhân, giấy tờ nhân thân, địa chỉ); giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên; thay đổi về hạn chế quyền sử dụng đất; thay đổi về nghĩa vụ tài chính; thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký, cấp Giấy chứng nhận gồm có:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 09/ĐK Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT;

b) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Một trong các giấy tờ liên quan đến nội dung biến động:

- Văn bản công nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đối với trường hợp cá nhân hoặc người đại diện hộ gia đình thay đổi họ, tên;

- Bản sao sổ hộ khẩu đối với trường hợp thay đổi người đại diện là chủ hộ gia đình; văn bản thỏa thuận của hộ gia đình được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận đối với trường hợp thay đổi người đại diện là thành viên khác trong hộ;

- Bản sao giấy chứng minh nhân dân hoặc giấy chứng minh quân đội và sổ hộ khẩu hoặc giấy tờ khác chứng minh thay đổi nhân thân đối với trường hợp thay đổi thông tin về nhân thân của người có tên trên Giấy chứng nhận;

- Văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép hoặc công nhận việc thay đổi thông tin pháp nhân đối với trường hợp thay đổi thông tin về pháp nhân của tổ chức đã ghi trên Giấy chứng nhận;

- Văn bản thỏa thuận của cộng đồng dân cư được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận đối với trường hợp cộng đồng dân cư đổi tên;

- Văn bản xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về tình trạng sạt lở tự nhiên đối với trường hợp giảm diện tích thửa đất, tài sản gắn liền với đất do sạt lở tự nhiên;

- Chứng từ về việc nộp nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp có ghi nợ hoặc chậm nộp nghĩa vụ tài chính, trừ trường hợp người sử dụng đất được miễn giảm hoặc không phải nộp do thay đổi quy định của pháp luật;

- Quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc thay đổi hạn chế về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ghi trên Giấy chứng nhận đối với trường hợp có hạn chế theo quyết định giao đất, cho thuê

đất, công nhận quyền sử dụng đất; trường hợp có thay đổi hạn chế theo văn bản chuyển quyền sử dụng đất thì phải có văn bản chấp thuận thay đổi hạn chế của người có quyền lợi liên quan, được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận;

- Bản sao một trong các giấy tờ quy định tại các Điều 31, 32, 33 và 34 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thể hiện nội dung thay đổi đối với trường hợp thay đổi thông tin về tài sản gắn liền với đất đã ghi trên Giấy chứng nhận.

6. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đối với trường hợp chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần hoặc từ giao đất không thu tiền sử dụng đất sang thuê đất hoặc từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất, bao gồm:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 09/ĐK Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT;

b) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Hợp đồng thuê đất đã lập;

d) 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).

7. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký xác lập quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề sau khi được cấp Giấy chứng nhận lần đầu và đăng ký thay đổi, chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề gồm có:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 09/ĐK Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT;

b) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp của một bên hoặc các bên liên quan;

c) Hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận hoặc quyết định của Tòa án nhân dân về việc xác lập hoặc thay đổi, chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề;

d) Sơ đồ thể hiện vị trí, kích thước phần diện tích thửa đất mà người sử dụng thửa đất liền kề được quyền sử dụng hạn chế.

8. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục gia hạn sử dụng đất ngoài khu công nghệ cao, khu kinh tế gồm có:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 09/ĐK Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT;

b) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Bản sao Quyết định đầu tư bổ sung hoặc Giấy phép đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đầu tư có thể hiện thời hạn hoặc điều chỉnh thời hạn thực hiện dự án phù hợp thời gian xin gia hạn sử dụng đất đối với trường hợp sử dụng đất của tổ chức, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư;

d) Chứng từ đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính (nếu có).

9. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân khi hết hạn sử dụng đất đối với trường hợp có nhu cầu gồm có:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 09/ĐK Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT;

b) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

10. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục tách thửa hoặc hợp thửa đất:

a) Đơn đề nghị tách thửa hoặc hợp thửa theo Mẫu số 11/ĐK Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT;

b) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

11. Hồ sơ nộp khi thực hiện đăng ký thế chấp, xoá đăng ký thế chấp thực hiện theo Thông tư liên tịch số 20/2011/TTLT-BTP-BTNMT ngày 18/11/2011 của Bộ Tư pháp- Bộ Tài nguyên và Môi trường Hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và Thông tư số 01/2014/TTLT-NHNN-BXD-BTP-BTNMT ngày 25/4/2014 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam – Bộ Xây dựng - Bộ Tư pháp – Bộ Tài nguyên và Môi trường Hướng dẫn thủ tục thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

Trường hợp thuê, thuê lại đất của chủ đầu tư xây dựng hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu kinh tế được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và người sử dụng đất thuê, thuê lại đã trả tiền thuê đất một lần trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì hồ sơ đăng ký thế chấp phải có giấy tờ chứng minh chủ đầu tư đã nộp vào ngân sách số tiền thuê đất mà bên thuê, thuê lại đất đã trả một lần.

Điều 17. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục cấp đổi, cấp lại, đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận

1. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng gồm có:

a) Đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận theo Mẫu số 10/ĐK Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT;

b) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Bản sao hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thay cho bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận sau khi dồn điền đổi thửa, đo đạc lập bản đồ địa chính mà Giấy chứng nhận đã cấp đang thế chấp tại tổ chức tín dụng.

2. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do bị mất gồm có:

a) Đơn đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận theo Mẫu số 10/ĐK Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT;

b) Giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về việc đã niêm yết thông báo mất giấy trong thời gian 15 ngày đối với hộ gia đình và cá nhân; giấy tờ chứng minh đã đăng tin 03 lần trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương về việc mất Giấy chứng nhận đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, cá nhân nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; trường hợp mất Giấy chứng nhận do thiên tai, hỏa hoạn phải có giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về việc thiên tai, hỏa hoạn đó.

3. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đính chính Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp gồm có:

a) Đơn đề nghị đính chính đối với trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản phát hiện sai sót trên Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp;

b) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

4. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai tại Điểm d Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai theo quy định như sau:

a) Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phát hiện nội dung Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định thì nộp hồ sơ gồm:

- Đơn phản ánh việc cấp Giấy chứng nhận không đúng quy định;
- Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;

b) Trường hợp cơ quan nhà nước phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định thì người được cấp Giấy chứng nhận nộp Giấy chứng nhận đã cấp theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Mục 2

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THỰC HIỆN

Điều 18. Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận lần đầu và đăng ký bổ sung đối với tài sản gắn liền với đất

1. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ theo quy định để làm thủ tục đăng ký.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam đề nghị đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng thì Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ và thực hiện các công việc như sau:

a) Trường hợp đăng ký đất đai thì xác nhận hiện trạng sử dụng đất so với nội dung kê khai đăng ký; trường hợp không có giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP thì xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch.

Trường hợp đăng ký tài sản gắn liền với đất thì xác nhận hiện trạng tài sản gắn liền với đất so với nội dung kê khai đăng ký; trường hợp không có giấy tờ quy định tại các Điều 31, 32, 33 và 34 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP thì xác nhận tình trạng tranh chấp quyền sở hữu tài sản; đối với nhà ở, công trình xây dựng thì xác nhận thời điểm tạo lập tài sản, thuộc hay không thuộc trường hợp phải cấp phép xây dựng, sự phù hợp với quy hoạch được duyệt; xác nhận sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng nếu chưa có xác nhận của tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng hoặc hoạt động đo đạc bản đồ;

b) Trường hợp thửa đất chưa có trên bản đồ địa chính thì trước khi thực hiện các công việc tại Điểm a Khoản này, Ủy ban nhân dân cấp xã phải thông báo cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện trích đo địa chính thửa đất hoặc kiểm tra bản trích đo địa chính thửa đất do người sử dụng đất nộp (nếu có);

c) Niêm yết công khai kết quả kiểm tra hồ sơ, xác nhận hiện trạng, tình trạng tranh chấp, nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và khu dân cư nơi có đất, tài sản gắn liền với đất trong thời hạn 15 ngày; xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai và gửi hồ sơ đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

3. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện các công việc như sau:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thì gửi hồ sơ đến Ủy ban nhân dân cấp xã để lấy ý kiến xác nhận và công khai kết quả theo quy định tại Khoản 2 Điều này;

b) Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất ở nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc đã có bản đồ địa chính nhưng hiện trạng ranh giới sử dụng đất đã thay đổi hoặc kiểm tra bản trích đo địa chính thửa đất do người sử dụng đất nộp (nếu có);

c) Kiểm tra, xác nhận sơ đồ tài sản gắn liền với đất đối với tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư mà sơ đồ đó chưa có xác nhận của tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng hoặc hoạt động đo đạc bản đồ;

d) Kiểm tra hồ sơ đăng ký; xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết; xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận vào đơn đăng ký;

đ) Trường hợp chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không có giấy tờ hoặc hiện trạng tài sản có thay đổi so với giấy tờ quy định tại các Điều 31, 32, 33 và 34 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP thì gửi phiếu lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước đối với loại tài sản đó. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, cơ quan quản lý nhà nước đối với tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;

e) Cập nhật thông tin thửa đất, tài sản gắn liền với đất, đăng ký vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai (nếu có);

g) Trường hợp người sử dụng đất đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính, trừ trường hợp không thuộc đối tượng phải nộp nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ theo quy định của pháp luật; chuẩn bị hồ sơ để cơ quan tài nguyên và môi trường trình ký cấp Giấy chứng nhận; cập nhật bổ sung việc cấp Giấy chứng nhận vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp, trường hợp hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ tại cấp xã thì gửi Giấy chứng nhận cho Ủy ban nhân dân cấp xã để trao cho người được cấp.

4. Cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện các công việc sau:

a) Kiểm tra hồ sơ và trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận;

Trường hợp thuê đất thì trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ký quyết định cho thuê đất; ký hợp đồng thuê đất và trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận sau khi người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

b) Chuyển hồ sơ đã giải quyết cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

5. Trường hợp người sử dụng đất đã đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật mà nay có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận thì nộp đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện các công việc quy định tại Điểm g Khoản 3 và Khoản 4 Điều này.

Điều 19. Đăng ký đất đai đối với trường hợp được Nhà nước giao đất để quản lý

1. Người đang được Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 của Luật Đất đai mà chưa đăng ký có trách nhiệm nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký đất đai. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra hiện trạng sử dụng đất; cập nhật thông tin vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

2. Trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất để quản lý thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất căn cứ vào quyết định giao đất quản lý để cập nhật thông tin vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

Điều 20. Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở

Thực hiện theo Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Điều 21. Đăng ký xác lập hoặc thay đổi, chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề

1. Khi phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề thì một trong các bên nộp đơn, Giấy chứng nhận (nếu có), hợp đồng hoặc bản án, quyết định của Tòa án nhân dân cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra, cập nhật vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và thể hiện trên Giấy chứng nhận nếu có yêu cầu.

Điều 22. Gia hạn sử dụng đất; xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân khi hết hạn sử dụng đất

1. Tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ngoài khu công nghệ cao, khu kinh tế và không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều này có nhu cầu gia hạn sử dụng đất thì thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trước khi hết hạn sử dụng đất tối thiểu là 06 tháng, người sử dụng đất có nhu cầu gia hạn sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị gia hạn sử dụng đất.

Trường hợp điều chỉnh dự án đầu tư mà có thay đổi thời hạn hoạt động của dự án thì nộp hồ sơ đề nghị gia hạn sử dụng đất sau khi có văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc điều chỉnh dự án đầu tư;

b) Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm định nhu cầu sử dụng đất; trường hợp đủ điều kiện được gia hạn thì giao Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi thông tin địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính; trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định gia hạn quyền sử dụng đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất; chuyển hồ sơ cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để thực hiện đăng ký.

Đối với trường hợp xin gia hạn sử dụng đất mà phải làm thủ tục đăng ký điều chỉnh dự án đầu tư thì việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất được thực hiện đồng thời với việc thực hiện thủ tục đăng ký điều chỉnh dự án đầu tư.

Trường hợp dự án đầu tư có điều chỉnh quy mô mà có thay đổi thời hạn hoạt động của dự án thì thời hạn sử dụng đất được điều chỉnh theo thời gian hoạt động của dự án;

c) Người sử dụng đất nộp Giấy chứng nhận đã cấp, chứng từ đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp được gia hạn sử dụng đất cho cơ quan tài nguyên và môi trường;

d) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm xác nhận gia hạn sử dụng đất vào Giấy chứng nhận đã cấp; chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ

địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã;

đ) Đối với những trường hợp không đủ điều kiện được gia hạn sử dụng đất thì cơ quan tài nguyên và môi trường thông báo cho người sử dụng đất và làm thủ tục thu hồi đất theo quy định.

2. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao, công nhận, nhận chuyển quyền sử dụng đất, khi hết thời hạn sử dụng đất thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 126 và Khoản 3 Điều 210 của Luật Đất đai mà không phải làm thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân quy định tại Khoản 2 Điều này có nhu cầu xác nhận lại thời hạn sử dụng đất trên Giấy chứng nhận thì thực hiện theo trình tự, thủ tục như sau:

a) Người sử dụng đất nộp hồ sơ đề nghị xác nhận lại thời hạn sử dụng đất;

b) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất kiểm tra hồ sơ, xác nhận hộ gia đình, cá nhân đang trực tiếp sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp mà chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;

c) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra hồ sơ; xác nhận thời hạn được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 126 và Khoản 3 Điều 210 của Luật Đất đai vào Giấy chứng nhận đã cấp; chỉnh lý, cập nhật vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

Điều 23. Tách thửa hoặc hợp thửa đất

1. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị tách thửa hoặc hợp thửa.

2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

a) Đo đạc địa chính để chia tách thửa đất;

b) Lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất đối với thửa đất mới tách, hợp thửa;

c) Chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

3. Trường hợp tách thửa do chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất hoặc do giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo, đấu giá đất hoặc do chia tách hộ gia đình, nhóm người sử dụng đất; do xử lý hợp đồng thế chấp, góp vốn, kê biên

bán đấu giá quyền sử dụng đất để thi hành án (sau đây gọi là chuyển quyền) thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện các công việc sau:

a) Đo đạc địa chính để chia tách thửa đất;

b) Thực hiện thủ tục đăng ký biến động theo quy định tại Nghị định này đối với phần diện tích chuyển quyền; đồng thời xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích còn lại của thửa đất không chuyển quyền; chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao cho người sử dụng đất hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

4. Trường hợp tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất thì cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất căn cứ quyết định thu hồi của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các công việc sau:

a) Đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai;

b) Xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp và trao cho người sử dụng đất hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

Điều 24. Cấp đổi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng

1. Việc cấp đổi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp được thực hiện trong các trường hợp sau:

a) Người sử dụng đất có nhu cầu đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng hoặc các loại Giấy chứng nhận đã cấp trước ngày 10 tháng 12 năm 2009 sang loại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

b) Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp bị ố, nhòe, rách, hư hỏng;

c) Do thực hiện dồn điền, đổi thửa, đo đạc xác định lại diện tích, kích thước thửa đất;

d) Trường hợp 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 để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng.

2. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận.

3. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

a) Kiểm tra hồ sơ, xác nhận vào đơn đề nghị về lý do cấp đổi Giấy chứng nhận;

b) Lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận;

c) Cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

4. Trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận sau khi dồn điền đổi thửa, đo đạc lập bản đồ địa chính mà Giấy chứng nhận đã cấp đang thế chấp tại tổ chức tín dụng thì người sử dụng đất nộp bản sao hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thay cho Giấy chứng nhận đã cấp để làm thủ tục cấp đổi giấy mới.

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thông báo danh sách các trường hợp làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận cho tổ chức tín dụng nơi nhận thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; xác nhận việc đăng ký thế chấp vào Giấy chứng nhận sau khi được cơ quan có thẩm quyền ký cấp đổi.

5. Việc trao Giấy chứng nhận mới cấp đổi quy định tại Khoản 4 Điều này được thực hiện đồng thời giữa ba bên gồm Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, người sử dụng đất và tổ chức tín dụng theo quy định như sau:

a) Người sử dụng đất ký, nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mới từ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để trao cho tổ chức tín dụng nơi đang nhận thế chấp;

b) Tổ chức tín dụng có trách nhiệm trao Giấy chứng nhận cũ đang thế chấp cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để quản lý.

Điều 25. Cấp lại Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do bị mất

1. Hộ gia đình và cá nhân, cộng đồng dân cư phải khai báo với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất về việc bị mất Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm niêm yết thông báo mất Giấy chứng nhận tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, trừ trường hợp mất giấy do thiên tai, hỏa hoạn.

Tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải đăng tin mất Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương.

2. Sau 30 ngày, kể từ ngày niêm yết thông báo mất Giấy chứng nhận tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã đối với trường hợp của hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư hoặc kể từ ngày đăng tin lần đầu trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương đối với trường hợp của tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, người bị mất Giấy chứng nhận nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận.

3. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ; trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với trường hợp

chưa có bản đồ địa chính và chưa trích đo địa chính thửa đất; lập hồ sơ trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại Điều 37 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ký quyết định hủy Giấy chứng nhận bị mất, đồng thời ký cấp lại Giấy chứng nhận; chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

Điều 26. Chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng

1. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với một phần thửa đất thì người sử dụng đất đề nghị Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện quyền của người sử dụng đất trước khi nộp hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất.

2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì thực hiện các công việc sau đây:

a) Gửi thông tin địa chính 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;

b) Xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận thì lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận;

c) Chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

3. Trường hợp người sử dụng đất tặng cho quyền sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng thì phải lập văn bản tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định.

Sau khi hoàn thành xây dựng công trình công cộng trên đất được tặng cho, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất căn cứ vào văn bản tặng cho quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận và hiện trạng sử dụng đất để đo đạc, chỉnh lý biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và thông báo cho người sử dụng đất nộp Giấy chứng nhận đã cấp để xác nhận thay đổi. Trường hợp người sử dụng đất tặng cho toàn bộ diện tích đất đã cấp Giấy chứng nhận thì thu hồi Giấy chứng nhận để quản lý.

4. Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận đã chết trước khi được trao Giấy chứng nhận thì người được thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thừa kế nộp bổ sung giấy tờ về thừa kế theo quy định.

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận thừa kế vào Giấy chứng nhận đã ký hoặc lập hồ sơ để trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người được thừa kế theo quy định. Người được thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trong trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đã chết phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

5. Trường hợp người sử dụng đất thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm mà bán hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê thì thực hiện trình tự, thủ tục theo quy định sau:

a) Thực hiện mua bán, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về dân sự;

b) Sau khi nhận hồ sơ bán, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập hồ sơ để cho bên mua, bên nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất tiếp tục thuê đất;

c) Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định việc thu hồi đất của bên bán, bên góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê để cho bên mua, bên nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất tiếp tục thuê đất; ký hợp đồng thuê đất đối với bên mua, nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê; thông báo bằng văn bản cho cơ quan thuế về việc hết hiệu lực của hợp đồng thuê đất đối với người bán, người góp vốn bằng tài sản;

d) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi hợp đồng thuê đất cho người mua, người nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê; chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp;

đ) Trường hợp mua bán, góp vốn bằng tài sản gắn liền với một phần thửa đất thuê thì phải làm thủ tục tách thửa đất trước khi làm thủ tục thuê đất theo quy định tại Khoản này.

Điều 27. Xóa đăng ký cho thuê, cho thuê lại, góp vốn quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

1. Một trong các bên hoặc các bên ký hợp đồng thuê, thuê lại, hợp đồng góp vốn quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp 01 bộ hồ sơ xóa đăng ký cho thuê, cho thuê lại; góp vốn quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu phù hợp quy định của pháp luật thì thực hiện các công việc sau:

a) Xác nhận việc xóa cho thuê, cho thuê lại, xóa góp vốn vào Giấy chứng nhận theo quy định và trao cho bên cho thuê, cho thuê lại, bên góp vốn. Trường hợp cho thuê, cho thuê lại đất trong khu công nghiệp và trường hợp góp vốn quyền sử dụng đất mà đã cấp Giấy chứng nhận cho bên thuê, thuê lại đất, bên

nhận góp vốn thì thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp; bên nhận góp vốn được cấp lại Giấy chứng nhận.

Trường hợp thời hạn sử dụng đất kết thúc cùng với thời điểm xóa cho thuê, cho thuê lại đất, xóa góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất hoặc không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn sử dụng đất thì thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp;

b) Thực hiện việc xóa đăng ký cho thuê, cho thuê lại, xóa góp vốn vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

3. Việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

a) Hết thời hạn góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

b) Một bên hoặc các bên đề nghị theo thỏa thuận trong hợp đồng góp vốn;

c) Bị thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai;

d) Bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất trong hợp đồng hợp tác kinh doanh hoặc doanh nghiệp liên doanh bị tuyên bố phá sản, giải thể;

đ) Cá nhân tham gia hợp đồng góp vốn chết; bị tuyên bố là đã chết; bị mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự; bị cấm hoạt động trong lĩnh vực hợp tác kinh doanh mà hợp đồng góp vốn phải do cá nhân đó thực hiện;

e) Pháp nhân tham gia hợp đồng góp vốn bị chấm dứt hoạt động mà hợp đồng góp vốn phải do pháp nhân đó thực hiện.

4. Việc xử lý quyền sử dụng đất khi chấm dứt việc góp vốn được quy định như sau:

a) Trường hợp hết thời hạn góp vốn hoặc do thỏa thuận của các bên về chấm dứt việc góp vốn thì bên góp vốn quyền sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đất đó trong thời hạn còn lại.

Trường hợp thời hạn sử dụng đất đã hết hoặc bên góp vốn quyền sử dụng đất không còn nhu cầu tiếp tục sử dụng thì Nhà nước cho bên nhận góp vốn tiếp tục thuê đất nếu có nhu cầu;

b) Trường hợp chấm dứt việc góp vốn theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền do vi phạm pháp luật về đất đai thì Nhà nước thu hồi đất đó;

c) Trường hợp bên nhận góp vốn hoặc bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất là tổ chức bị phá sản thì quyền sử dụng đất đã góp vốn được xử lý theo quyết định tuyên bố phá sản của Tòa án nhân dân.

Người nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quyết định của Tòa án nhân dân thì được tiếp tục sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn sử dụng đất còn lại và được cấp Giấy chứng nhận.

Trường hợp không có người nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì Nhà nước thu hồi đất và tài sản đó;

d) Trường hợp cá nhân tham gia hợp đồng góp vốn chết thì quyền sử dụng đất đã góp vốn được để thừa kế theo quy định của pháp luật về dân sự;

đ) Trường hợp cá nhân tham gia hợp đồng góp vốn bị tuyên bố là đã chết, đã chết hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự thì được giải quyết theo quy định của pháp luật về dân sự;

e) Trường hợp doanh nghiệp liên doanh giải thể hoặc bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất là tổ chức giải thể thì quyền sử dụng đất đã góp vốn được xử lý theo thỏa thuận giữa các bên phù hợp với quy định của Luật Đất đai và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 28. Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định

1. Trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2008 mà đất đó chưa được cấp Giấy chứng nhận và không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều này thì người nhận chuyển quyền sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận lần đầu theo quy định mà không phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất; cơ quan tiếp nhận hồ sơ không được bắt buộc người nhận chuyển quyền sử dụng đất nộp hợp đồng, văn bản chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà bên nhận chuyển quyền sử dụng đất chỉ có Giấy chứng nhận của bên chuyển quyền sử dụng đất hoặc hợp đồng, giấy tờ về chuyển quyền sử dụng đất theo quy định thì thực hiện theo quy định như sau:

a) Người nhận chuyển quyền sử dụng đất nộp đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận và các giấy tờ về quyền sử dụng đất hiện có;

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thông báo bằng văn bản cho bên chuyển quyền và niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất về việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển quyền. Trường hợp không rõ địa chỉ của người chuyển quyền để thông báo thì phải đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương ba số liên tiếp (chi phí đăng tin do người đề nghị cấp Giấy chứng nhận trả);

c) Sau thời hạn 30 ngày, kể từ ngày thông báo hoặc đăng tin lần đầu tiên trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương mà không có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập hồ sơ để trình cơ quan có thẩm quyền quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không nộp Giấy chứng nhận để làm thủ tục đồng thời cấp Giấy chứng nhận mới cho bên nhận chuyển quyền.

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

Điều 29. Đăng ký biến động đối với trường hợp thành lập doanh nghiệp tư nhân, chuyển nhượng dự án đầu tư, chuyển đổi công ty; chia, tách, hợp nhất, sáp nhập doanh nghiệp

1. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân thành lập doanh nghiệp tư nhân và sử dụng đất vào hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp mà không thay đổi mục đích sử dụng đất thì doanh nghiệp tư nhân được tiếp tục sử dụng đất và có trách nhiệm làm thủ tục đăng ký biến động thay đổi tên người sử dụng đất theo quy định tại Điểm b Khoản 4 Điều 95 của Luật Đất đai và Điều 85 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP. Trường hợp sử dụng đất được Nhà nước cho thuê thì doanh nghiệp tư nhân phải ký lại Hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường trước khi được nhận Giấy chứng nhận.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân thành lập doanh nghiệp tư nhân và sử dụng đất vào hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp thuộc trường hợp phải xin phép chuyển mục đích sử dụng đất thì doanh nghiệp tư nhân phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất. Doanh nghiệp tư nhân nộp hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất cùng với hồ sơ đăng ký đổi tên người sử dụng đất; cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đồng thời với việc xem xét xác nhận đổi tên người sử dụng đất.

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 đăng ký biến động thay đổi tên người sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại Điểm b Khoản 4 Điều 95 của Luật Đất đai và Điều 85 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

2. Trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì thực hiện theo quy định như sau:

a) Trường hợp chuyển nhượng dự án mà bên chuyển nhượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì các bên liên quan phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 26 Quy định này. Hợp đồng chuyển nhượng dự án phải thể hiện rõ giá trị quyền sử dụng đất trong tổng giá trị chuyển nhượng dự án và có giá trị thay thế cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

b) Trường hợp chuyển nhượng dự án mà bên chuyển nhượng được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần

cho cả thời gian thuê, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì các bên liên quan nộp hợp đồng chuyển nhượng dự án và Giấy chứng nhận đã cấp để làm thủ tục như đối với trường hợp bán tài sản gắn liền với đất.

Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thu hồi đất đối với bên chuyển nhượng dự án và ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất cho bên nhận chuyển nhượng dự án; cấp Giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển nhượng dự án theo quy định của pháp luật đất đai.

Điều 30. Đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; xử lý hợp đồng thế chấp, góp vốn; kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để thi hành án; chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức, chuyển đổi công ty; thỏa thuận hợp nhất hoặc phân chia quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, của vợ và chồng, nhóm người sử dụng đất

1. Người chịu trách nhiệm nộp hồ sơ được quy định như sau:

a) Người nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nộp hồ sơ đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất theo kết quả giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; xử lý hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo thỏa thuận; quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; chia tách hộ gia đình, nhóm người sử dụng đất;

b) Tổ chức đã thực hiện việc xử lý quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nộp hồ sơ thay người nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp xử lý hợp đồng thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất không theo thỏa thuận; kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để thi hành án theo quy định của pháp luật.

2. Người nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký biến động.

3. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu phù hợp quy định của pháp luật thì thực hiện các công việc sau đây:

a) Trích đo địa chính thửa đất đối với thửa đất chưa có trên bản đồ địa chính hoặc nhận quyền sử dụng một phần thửa đất đã cấp Giấy chứng nhận;

b) Gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính;

c) Xác nhận vào Giấy chứng nhận đã cấp; trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất theo quy định thì lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nếu có nhu cầu;

d) Cập nhật, chỉnh lý biên động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao Giấy chứng nhận đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

Điều 31. Đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất do thay đổi thông tin về người được cấp Giấy chứng nhận; giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên; thay đổi về hạn chế quyền sử dụng đất; thay đổi về nghĩa vụ tài chính; thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký, cấp Giấy chứng nhận; chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê hoặc từ giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất hoặc từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất

1. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký biến động.

2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu phù hợp quy định của pháp luật thì thực hiện các công việc sau đây:

a) Trích đo địa chính thửa đất đối với trường hợp có thay đổi về diện tích thửa đất, tài sản gắn liền với đất hoặc trường hợp đã cấp Giấy chứng nhận nhưng chưa có bản đồ địa chính, chưa trích đo địa chính thửa đất;

b) Trường hợp đăng ký thay đổi diện tích xây dựng, diện tích sử dụng, tầng cao, kết cấu, cấp (hạng) nhà hoặc công trình xây dựng mà không phù hợp với giấy phép xây dựng hoặc không có giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải xin phép thì gửi phiếu lấy ý kiến của cơ quan quản lý, cấp phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

c) Gửi thông tin địa chính cho cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật;

d) Xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp phải cấp lại Giấy chứng nhận theo quy định; thông báo cho người sử dụng đất ký hoặc ký lại hợp đồng thuê đất với cơ quan tài nguyên và môi trường đối với trường hợp phải thuê đất;

đ) Chỉnh lý, cập nhật biên động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

3. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất kết hợp với đăng ký biến động về các nội dung theo quy định tại Điều này thì thực hiện thủ tục quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 32. Đính chính Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp có sai sót cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để đính chính. Trường hợp sai sót do lỗi của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phải có đơn đề nghị để được đính chính.

Trường hợp Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất phát hiện Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp có sai sót thì thông báo cho người sử dụng đất biết và yêu cầu người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp Giấy chứng nhận đã cấp để thực hiện đính chính.

2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra; lập biên bản kết luận về nội dung và nguyên nhân sai sót; lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền thực hiện đính chính vào Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp có sai sót; đồng thời chỉnh lý nội dung sai sót vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

3. Trường hợp đính chính mà người được cấp Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng có yêu cầu cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trình cơ quan có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận.

Điều 33. Thu hồi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp

1. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai thì người sử dụng đất có nghĩa vụ nộp Giấy chứng nhận đã cấp trước khi được nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật đất đai. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm thu Giấy chứng nhận đã cấp chuyển cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để quản lý.

2. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 64 và Điều 65 của Luật Đất đai thì người sử dụng đất nộp Giấy chứng nhận đã cấp trước khi bàn giao đất cho Nhà nước, trừ trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai. Tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện thu hồi đất có trách nhiệm thu Giấy chứng nhận đã cấp và chuyển cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để quản lý.

3. Trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp hoặc đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất mà phải cấp Giấy chứng nhận thì

người sử dụng đất nộp Giấy chứng nhận đã cấp trước đây cùng với hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận, hồ sơ đăng ký biến động.

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quản lý Giấy chứng nhận đã nộp sau khi kết thúc thủ tục cấp đổi, thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất.

4. Trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai tại Điểm d Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai được thực hiện như sau:

a) Trường hợp cơ quan điều tra, cơ quan thanh tra có văn bản kết luận Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét, nếu kết luận đó là đúng thì quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp; trường hợp xem xét, xác định Giấy chứng nhận đã cấp là đúng quy định của pháp luật thì phải thông báo lại cho cơ quan điều tra, cơ quan thanh tra;

b) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai thì thông báo bằng văn bản cho cơ quan thanh tra cùng cấp thẩm tra; nếu kết luận là Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật thì thông báo cho người sử dụng đất biết rõ lý do; sau 30 ngày kể từ ngày gửi thông báo cho người sử dụng đất mà không có đơn khiếu nại thì ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Trường hợp người sử dụng đất phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai thì gửi kiến nghị, phát hiện đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm xem xét, giải quyết theo quy định tại Điểm b Khoản này;

d) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện việc thu hồi và quản lý Giấy chứng nhận đã thu hồi theo quyết định thu hồi Giấy chứng nhận của cơ quan có thẩm quyền;

đ) Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng ý với việc giải quyết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại các Điểm a, b và c Khoản này thì có quyền khiếu nại theo quy định của pháp luật về khiếu nại.

5. Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật.

Việc xử lý thiệt hại do việc cấp Giấy chứng nhận pháp luật gây ra thực hiện theo quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân. Người có hành vi vi

phạm dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận trái pháp luật bị xử lý theo quy định tại Điều 206 và Điều 207 của Luật Đất đai.

6. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành.

7. Trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận theo quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4 và 6 Điều này mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không giao nộp Giấy chứng nhận thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm báo cáo cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp; chỉnh lý hồ sơ địa chính theo quy định; lập danh sách Giấy chứng nhận đã bị hủy gửi Sở Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai để thông báo công khai trên trang thông tin điện tử.

8. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm trình cơ quan có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật; trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật do lỗi của người sử dụng đất hoặc do cấp không đúng đối tượng thì hướng dẫn cho người sử dụng đất làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận theo quy định.

Chương III

GIẢI QUYẾT MỘT SỐ TRƯỜNG HỢP VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

Điều 34. Cấp giấy chứng nhận đối với trường hợp thửa đất sử dụng trước khi Nhà nước thực hiện công bố, cắm mốc hành lang bảo vệ công trình

Trường hợp thửa đất sử dụng hình thành trước khi Nhà nước công bố, cắm mốc hành lang bảo vệ công trình (giao thông đường bộ, đường điện,) mà chưa có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất thì người sử dụng đất được xem xét cấp Giấy chứng nhận phần đất thuộc phạm vi hành lang theo quy định tại Điều 56 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Sơ đồ thửa đất thể hiện trên Giấy chứng nhận phải thể hiện rõ đường chỉ giới hành lang an toàn bảo vệ công trình theo quy định tại Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT.

Điều 35. Thủ tục thực hiện đối với trường hợp đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua nhiều lần theo Khoản 2 Điều 8 Thông tư số 02/2010/TT-BTC ngày 11/01/2010 của Bộ tài chính Hướng dẫn bổ sung Thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30/9/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân và hướng dẫn thi hành Nghị định số 100/2008/NĐ-CP ngày 8/9/2008 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân

Đối với trường hợp người sử dụng đất nhận chuyển nhượng trước ngày 01/01/2009 nay đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì chỉ truy thu 01 lần thuế

thu nhập cá nhân(hoặc thuê chuyển quyền sử dụng đất) của lần chuyển nhượng cuối cùng, các lần chuyển nhượng trước đó không thực hiện truy thu thuế.

Từ ngày 01/01/2009 thực hiện Luật thuế thu nhập cá nhân, cá nhân chuyển nhượng bất động sản có hợp đồng có công chứng hoặc không có hợp đồng chỉ có giấy tờ viết tay đều phải nộp thuế thu nhập cá nhân cho từng lần chuyển nhượng.

Điều 36. Giải quyết trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp không đúng hạn mức đất ở do UBND tỉnh quy định

1. Trường hợp sử dụng đất thuộc đối tượng áp dụng các hạn mức đất ở do UBND tỉnh quy định đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 14/6/2006 (ngày Quyết định 987/2006/QĐ-UBND ngày 30/5/2006 của UBND tỉnh Cao Bằng Quy định hạn mức giao đất ở tại đô thị, nông thôn, hạn mức công nhận đất ở đối với thửa đất có vườn, ao của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Cao Bằng có hiệu lực thi hành) mà diện tích đất ở ghi trên Giấy chứng nhận vượt hạn mức quy định tại Quyết định 987/2006/QĐ-UBND thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện kiểm tra hồ sơ, các giấy tờ liên quan và xác minh thực địa:

a) Nếu diện tích đất ở thực tế đang sử dụng của hộ gia đình cá nhân nhỏ hơn hạn mức quy định tại Quyết định 987/2006/QĐ-UBND thì diện tích đất ở được xác định lại theo hạn mức quy định tại Quyết định 987/2006/QĐ-UBND;

b) Nếu diện tích đất ở thực tế đang sử dụng của hộ gia đình, cá nhân lớn hơn hạn mức quy định tại Quyết định 987/2006/QĐ-UBND thì diện tích đất ở được xác định theo diện tích đất ở thực tế đang sử dụng.

2. Trường hợp sử dụng đất thuộc đối tượng áp dụng các hạn mức đất ở do UBND tỉnh quy định đã được cấp Giấy chứng nhận từ ngày 14/6/2006 (ngày Quyết định 987/2006/QĐ-UBND ngày 30/5/2006 của UBND tỉnh Cao Bằng có hiệu lực thi hành) mà diện tích đất ở ghi trên Giấy chứng nhận vượt hạn mức quy định tại Quyết định 987/2006/QĐ-UBND thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện thẩm tra, xác minh đối chiếu với hồ sơ gốc và các giấy tờ liên quan khác, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp, thực hiện cấp đổi lại theo hạn mức quy định tại quyết định 987/2006/QĐ-UBND. Nếu trên thực tế người sử dụng đất đã sử dụng diện tích đất ở vượt hạn mức so với quy định thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất phần đất vượt hạn mức theo các quy định hiện hành.

Điều 37. Xử lý đối với Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân tỉnh ký cấp cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư khu vực đô thị theo quy định Luật Đất đai 1993

Đối với Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân tỉnh cấp cho hộ gia đình cá nhân, cộng đồng dân cư khu vực đô thị theo quy định của Luật 1993 nay thực hiện đăng ký biến động thì văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện thực hiện xác nhận nội dung thay đổi trên Giấy chứng nhận.

Trường hợp trên Giấy chứng nhận có nội dung sai sót cần đính chính hoặc chứng nhận bổ sung tài sản gắn liền với đất thì Ủy ban nhân dân cấp huyện thu hồi Giấy chứng nhận cũ, cấp đổi lại Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định hiện hành.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 38. Trách nhiệm của các Sở, Ngành và Ủy ban nhân dân các cấp

1. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Chỉ đạo, hướng dẫn chuyên môn nghiệp vụ về công tác lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận và các mẫu sử dụng trong quản lý, phát hành Giấy chứng nhận;

b) Tổ chức kiểm tra, thanh tra việc cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động tại địa bàn các huyện, thành phố và cấp xã để xử lý, giải quyết các tồn tại vướng mắc trong quá trình thực hiện;

c) Lập kế hoạch sử dụng phôi Giấy chứng nhận của tỉnh gửi Tổng cục Quản lý đất đai trước 31 tháng 10 hàng năm;

d) Tổ chức tiếp nhận, quản lý việc cấp phát phôi Giấy chứng nhận; lập sổ theo dõi việc sử dụng phôi Giấy chứng nhận và tổ chức tiêu hủy phôi Giấy chứng nhận bị hư hỏng; báo cáo định kỳ tình hình tiếp nhận, quản lý, sử dụng phôi Giấy chứng nhận của địa phương về Tổng cục Quản lý đất đai trước ngày 25 tháng 12 hàng năm;

đ) Phúc tra hồ sơ cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp cấp giấy chứng nhận đồng loạt cả xã, phường, thị trấn trước khi Phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND huyện, thành phố ký giấy chứng nhận;

e) Trình Ủy ban nhân dân tỉnh ký cấp Giấy chứng nhận theo thẩm quyền;

g) Ký cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp được Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền.

2. Sở Xây dựng:

a) Chỉ đạo cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng cấp huyện xác nhận công trình xây dựng tồn tại trước khi có quy hoạch xây dựng mà nay vẫn phù hợp với quy hoạch. Có ý kiến bằng văn bản xác nhận kết cấu công trình, cấp công trình, diện tích xây dựng đúng giấy phép hay không đúng giấy phép, diện tích xây dựng không đúng giấy phép, không đúng hồ sơ thiết kế có đảm bảo an toàn công trình và phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hay không khi có văn bản đề nghị của cơ quan Tài nguyên và

môi trường hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh trong thời gian không quá (05) ngày kể từ ngày nhận được Phiếu lấy ý kiến;

b) Chủ trì phối hợp với các Sở, ngành có liên quan và UBND các huyện, thành phố hướng dẫn xác định về cấp (hạng) nhà, công trình xây dựng, diện tích xây dựng, diện tích sàn hoặc công suất, kết cấu công trình, năm hoàn thành xây dựng, thời hạn sở hữu. Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND các huyện, thành phố trong việc giải quyết các vướng mắc liên quan đến công tác cấp Giấy chứng nhận cho các hộ gia đình mua nhà theo Nghị định 34/2013/NĐ-CP của Chính phủ;

c) Hướng dẫn xử lý đề cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động đối với các trường hợp xây dựng không phép, sai phép, không đúng quy hoạch và dự án đầu tư;

d) Quản lý, bảo quản bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (đối với trường hợp có chứng nhận tài sản trên Giấy chứng nhận) do cơ quan tài nguyên môi trường gửi đến;

đ) Cung cấp và chỉ đạo việc cung cấp hồ sơ quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết của các xã, phường, thị trấn và các dự án quy hoạch chi tiết cho Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND huyện, thành phố để phục vụ công tác cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động.

3. Sở Giao thông Vận tải - Sở Công thương:

a) Cung cấp hoặc chỉ đạo cơ quan chuyên môn cung cấp thông tin, xác định phạm vi đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông đường bộ, công trình điện khi có văn bản đề nghị;

b) Chỉ đạo, hướng dẫn thực hiện việc quản lý sử dụng đất thuộc hành lang an toàn công trình.

4. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn:

a) Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan và UBND huyện, thành phố hướng dẫn về loại cây lâu năm được cấp Giấy chứng nhận, quản lý và hướng dẫn quản lý bản sao Giấy chứng nhận do Sở Tài nguyên và môi trường gửi đến;

b) Hướng dẫn, cung cấp thông tin về phạm vi hành lang bảo vệ sông, kênh, mương thủy lợi, quy hoạch thoát lũ.

5. Sở Văn hóa- thể thao và du lịch:

a) Hướng dẫn, cung cấp thông tin hồ sơ về di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, phạm vi hành lang bảo vệ di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh,

b) Phối hợp với cơ quan chức năng và Ủy ban nhân dân huyện, thành phố nơi có đất để thẩm định và xác định chỉ giới phạm vi bảo vệ di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh trên bản đồ và thực địa theo quy định.

6. Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh, Công an tỉnh:

Cung cấp thông tin về đất quốc phòng, an ninh, hành lang bảo vệ các công trình an ninh, quốc phòng theo quy định.

7. Cục Thuế tỉnh:

a) Hướng dẫn mức nộp tiền sử dụng đất, thuế thu nhập từ việc chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi cấp Giấy chứng nhận hoặc khi xác nhận biến động về sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

b) Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan hướng dẫn trình tự, thủ tục thực hiện nghĩa vụ tài chính khi cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động về sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

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

Tiếp nhận “Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính” do cơ quan Tài nguyên và môi trường chuyển đến, thực hiện xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất và cơ quan Tài nguyên và môi trường;

d) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành hướng dẫn hộ gia đình, cá nhân thực hiện cam kết trước pháp luật về việc kê khai tiền sử dụng đất khi nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

8. Sở Nội vụ:

a) Thanh tra công vụ trong việc chấp hành quy định pháp luật về cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động của cơ quan, đơn vị, cán bộ, công chức; đề xuất xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật.

b) Chủ trì, tham mưu, giải quyết và cung cấp thông tin về địa giới hành chính.

9. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố:

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

b) Thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn được phân cấp theo thẩm quyền;

c) Chỉ đạo tổ chức thẩm định hồ sơ và cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định. Ký cấp Giấy chứng nhận theo thẩm quyền;

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

đ) Tổ chức kiểm tra, thanh tra việc thực hiện cấp Giấy chứng nhận tại địa bàn cấp huyện và cấp xã, kịp thời giải quyết các vướng mắc trong quá trình thực hiện; xử lý hoặc kiến nghị xử lý những cán bộ, công chức, viên chức vi phạm quy định của pháp luật về cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động;

e) Chỉ đạo, tổ chức quản lý, sử dụng phiê Giấy chứng nhận theo quy định.

10. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn:

a) Tổ chức tuyên truyền chủ trương, chính sách về việc kê khai đăng ký, cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động đất đai trên địa bàn phường, xã, thị trấn;

b) Kiểm tra, xác nhận các nội dung trong đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định. Công bố công khai kết quả kiểm tra hồ sơ, hướng dẫn người dân lập hồ sơ theo quy định;

c) Cấp phát Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận tại xã, phường, thị trấn và trường hợp cấp Giấy chứng nhận đồng loạt cả xã, phường, thị trấn;

d) Thực hiện các công việc theo thẩm quyền quy định, đảm bảo cải cách thủ tục hành chính.

Điều 39. Trách nhiệm của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất các cấp và Phòng Tài nguyên và Môi trường các huyện, thành phố

1. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh:

a) Thực hiện các thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận cho các đối tượng sử dụng đất theo thẩm quyền;

b) Sao, quét lưu hồ sơ kê khai đăng ký, cấp Giấy chứng nhận, hồ sơ đăng ký biến động; sao y bản chính (đóng dấu của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) gửi cho các cơ quan quản lý Nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng, nông nghiệp đối với giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, rừng sản xuất là rừng trồng, cây lâu năm thuộc thẩm quyền cấp tỉnh ký Giấy chứng nhận;

c) Lập, cập nhật, chỉnh lý và quản lý hồ sơ địa chính gốc, gửi thông báo về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng cấp huyện và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn đối với các trường hợp kê khai đăng ký, cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động thuộc thẩm quyền;

d) Quản lý, sử dụng phiê giấy chứng nhận theo quy định tại Khoản 4 Điều 4 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT.

2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện:

Là cơ quan lập và quản lý hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình cá nhân, cộng đồng dân cư:

a) Chủ trì tổ chức kê khai, tiếp nhận đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận, lập hồ sơ xác định ranh giới sử dụng đất, chỉnh lý số liệu bản đồ phù hợp với hiện trạng;

b) Tổ chức lấy ý kiến xác nhận đơn của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn đối với các trường hợp đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, kiểm tra, thông báo và hướng dẫn bằng văn bản cho người nộp hồ sơ biết nếu cần phải bổ sung, hoàn thiện hồ sơ;

c) Kiểm tra hồ sơ, xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết; xác nhận đủ điều kiện và chưa đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận; chứng nhận về quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Niêm yết thông báo về Giấy chứng nhận đã mất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất;

d) Gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

đ) Trình hồ sơ, Giấy chứng nhận lên Phòng Tài nguyên môi trường để kiểm tra;

e) Sao y bản chính (đóng dấu của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) gửi cho các cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng, nông nghiệp đối với giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, rừng sản xuất là rừng trồng, cây lâu năm thuộc thẩm quyền cấp huyện ký giấy chứng nhận;

g) Thực hiện việc cập nhật, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính (bộ sao), gửi thông báo về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn đối với các trường hợp kê khai đăng ký, cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động thuộc thẩm quyền;

h) Niêm yết thông báo về giấy chứng nhận đã mất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất;

i) Quản lý, sử dụng phôi giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 4 Điều 4 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT.

3. Phòng Tài nguyên và Môi trường các huyện, thành phố:

a) Chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc và các cán bộ chuyên trách thực hiện các quy định tại Quy định này;

b) Kiểm tra, trình Ủy ban nhân dân huyện, thành phố ký cấp Giấy chứng nhận;

c) Quản lý, sử dụng phôi giấy chứng nhận theo quy định tại Khoản 3 Điều 4 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT.

Điều 40. Trách nhiệm Cán bộ, công chức, viên chức và đơn vị tư vấn trong việc thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận

1. Chấp hành nghiêm túc các quy định về pháp luật đất đai và Quy định này.

2. Đơn vị tư vấn thực hiện có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan chuyên môn giải quyết các vướng mắc trong quá trình thực hiện.

Trường hợp cấp Giấy chứng nhận đồng loạt trên phạm vi toàn xã, phường, thị trấn theo chỉ tiêu kế hoạch thì đơn vị tư vấn có trách nhiệm sao, quét lưu hồ sơ đăng ký và Giấy chứng nhận đã ký bàn giao lại cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

Điều 41. Trách nhiệm người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất

Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Quy định này; thực hiện kê khai chính xác, kịp thời, đầy đủ và chịu trách nhiệm về nội dung kê khai khi đề nghị cấp Giấy chứng nhận và đăng ký biến động. Mọi trường hợp cản trở việc kê khai, cố tình không kê khai hoặc kê khai không đúng sự thật sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Chương V

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 42. Xử lý vi phạm

1. Cán bộ, công chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp và cán bộ địa chính cấp xã có hành vi vi phạm các quy định về trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp giấy chứng nhận thì xử lý kỷ luật theo quy định của Luật Cán bộ, Công chức, Luật Viên chức và Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

2. Người sử dụng đất có hành vi vi phạm hành chính về thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận thì bị xử lý theo quy định của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Điều 43. Thực hiện chuyển tiếp

1. Phôi Giấy chứng nhận đã phát hành theo quy định tại Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng để in Giấy chứng nhận.

2. Trường hợp đã nộp đủ hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận hợp lệ và đã in, viết Giấy chứng nhận trước ngày Quy định này có hiệu lực thì tiếp tục thực hiện theo quy định tại Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT; trường hợp chưa in, viết Giấy chứng nhận thì phải thực hiện theo quy định tại Thông tư 23/2014/TT-BTNMT.

3. Đối với các huyện chưa xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính thì được tiếp tục sử dụng sổ mục kê đất đai, sổ địa chính, sổ theo dõi biến động đất đai, sổ cấp Giấy chứng nhận dạng giấy đã lập để cập nhật chỉnh lý biến động thường xuyên

theo quy định đối với từng loại số và hướng dẫn bổ sung ban hành kèm theo Thông tư 24/2014/TT-BTNMT.

Điều 44. Điều khoản thi hành

Những nội dung không nêu trong Quy định này được thực hiện theo các quy định của Luật Đất đai 2013, các luật, Nghị định, Thông tư và các văn bản hướng dẫn thi hành khác có liên quan.

Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, có ý kiến bằng văn bản gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

(đã ký)

Nguyễn Hoàng Anh