

NGHỊ ĐỊNH

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

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

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

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

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

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

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

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

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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

Chương II ĐIỀU TRA CƠ BẢN VỀ ĐẤT ĐAI

Mục 1 ĐO ĐẠC LẬP BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Xây dựng kế hoạch triển khai thực hiện;

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

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

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

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

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

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

i) Lập sổ mục kê đất đai;

k) Ký xác nhận, phê duyệt sản phẩm;

l) Giao nộp sản phẩm.

Điều 6. Chính lý bản đồ địa chính

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Quản lý bản đồ địa chính như sau:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mục 2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Hồ sơ lấy ý kiến

a) Văn bản đề nghị góp ý;

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Hồ sơ trình phê duyệt

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Mức độ đầy đủ của tài liệu, số liệu và tính pháp lý của hồ sơ điều tra, đánh giá đất đai quy định tại khoản 1, 2 Điều 14 của Nghị định này;

b) Tính chính xác, thống nhất giữa báo cáo, hệ thống bản đồ, dữ liệu điều tra, đánh giá đất đai và thành phần hồ sơ quy định tại khoản 1, 2 Điều 14 của Nghị định này.

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

a) Mức độ đầy đủ của tài liệu, số liệu và tính pháp lý của hồ sơ bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất quy định tại khoản 1 Điều 16 của Nghị định này;

b) Tính chính xác, thống nhất giữa báo cáo, hệ thống bản đồ, dữ liệu bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất và thành phần hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều 16 của Nghị định này.

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

1. Hồ sơ trình thẩm định kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất:

a) Tờ trình trình thẩm định kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;

b) Báo cáo tổng hợp kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;

c) Bản đồ kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;

d) Dữ liệu kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;

đ) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất.

2. Hồ sơ trình phê duyệt:

a) Tờ trình trình phê duyệt kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;

b) Báo cáo tổng hợp kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;

c) Bản đồ kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;

d) Dữ liệu kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;

đ) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất.

3. Hồ sơ công bố kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất:

a) Quyết định phê duyệt kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;

b) Báo cáo tổng hợp kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;

c) Bản đồ kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất.

4. Hồ sơ lưu trữ kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất:

a) Hồ sơ lưu trữ kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất của các khu vực thoái hóa nặng liên vùng, liên tỉnh; các khu vực ô nhiễm đặc biệt nghiêm trọng quy định tại điểm d khoản 2 và khoản 3 Điều này được lưu trữ 01 bộ tại Bộ Tài nguyên và Môi trường, 01 bộ tại Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn;

b) Hồ sơ lưu trữ kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất cấp tỉnh quy định tại điểm d khoản 2 và khoản 3 Điều này được lưu trữ 01 bộ tại Bộ Tài nguyên và Môi trường, 01 bộ tại Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, 01 bộ tại Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, 01 bộ tại cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Văn phòng đăng ký đất đai;

c) Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

2. Hình thức nộp hồ sơ:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mục 2

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

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

1. Hợp thửa đất hoặc tách thửa đất.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 137 của Luật Đất đai thì diện tích, mục đích sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được thực hiện như sau:

a) Trường hợp đất đã được sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì diện tích đất ở khi công nhận quyền sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 141 của Luật Đất đai;

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

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

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

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

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 139 của Luật Đất đai và người đang sử dụng đất có nguồn gốc được giao, giao khoán, khoán trắng, thuê đất, mượn đất của nông, lâm trường quy định tại điểm a khoản 2 Điều 181 của Luật Đất đai mà đã tự ý làm nhà ở thì diện tích, mục đích sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được thực hiện như sau:

a) Đất đã được sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhà ở, nhà ở và công trình xây dựng phục vụ đời sống thì diện tích đất ở được công nhận theo quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật Đất đai.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mục 3
HỒ SƠ ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Đối với người đang sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài (sau đây gọi chung là tổ chức), người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm h khoản 1 Điều 28 của Luật Đất đai thì hồ sơ nộp gồm:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Giấy chứng nhận đã cấp.

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

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

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

1. Trường hợp thực hiện thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp mà không theo phương án dồn điền, đổi thửa hoặc trường hợp chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì nộp hợp đồng hoặc văn bản về việc chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

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

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

Trường hợp chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đang được thế chấp và đã đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai thì nộp thêm văn bản của bên nhận thế chấp về việc đồng ý cho bên thế chấp được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

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

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

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

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

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

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

6. Trường hợp có thay đổi hạn chế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc có thay đổi quyền đối với thửa đất liền kề thì nộp văn bản về việc thay đổi quyền của người có quyền lợi liên quan theo quy định của pháp luật dân sự; trường hợp có thay đổi hạn chế quyền của người sử dụng đất theo văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì Văn phòng đăng ký đất đai căn cứ văn bản này để đăng ký biến động đất đai.

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

a) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Trường hợp có sự thay đổi về quyền sử dụng đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm, quyền sở hữu công trình ngầm thì nộp văn bản về việc cho phép thay đổi của cơ quan, người có thẩm quyền.

15. Trường hợp bán tài sản, điều chuyển, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công thì nộp giấy tờ như sau:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mục 4

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18. Đăng ký biến động theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Nghị định này đối với người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thành viên của nhóm người sử dụng đất thực hiện quyền đối với một phần thửa đất mà không tách thửa hoặc một phần quyền sử dụng đất thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện công việc quy định tại các điểm a, b, d và đ khoản 3 Điều này.

19. Trường hợp quy định tại khoản 21 Điều 30 của Nghị định này thì Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn và thực hiện các điểm b, d và đ khoản 3 Điều này.

20. Trường hợp đăng ký biến động chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 121 của Luật Đất đai thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện công việc quy định tại các điểm b, d và đ khoản 3 Điều này.

Điều 38. Cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp

1. Các trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp:

a) Người sử dụng đất có nhu cầu đổi Giấy chứng nhận đã cấp trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

b) Giấy chứng nhận đã cấp bị ó, nhòe, rách, hư hỏng;

c) Giấy chứng nhận đã cấp chung cho nhiều thửa đất mà thực hiện cấp riêng cho từng thửa đất theo nhu cầu của người sử dụng đất và trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại khoản 7 Điều 46 của Nghị định này;

d) Mục đích sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận đã cấp khác với mục đích sử dụng đất theo phân loại đất quy định tại Điều 9 của Luật Đất đai và quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

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

e) Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng mà Giấy chứng nhận đã cấp chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc của chồng, nay có yêu cầu cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng;

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

h) Thay đổi địa chỉ của thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận;

i) Thay đổi kích thước các cạnh, diện tích, số hiệu của thửa đất do đo đạc lập bản đồ địa chính, trích đo địa chính thửa đất mà ranh giới thửa đất không thay đổi.

2. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 11/ĐK ban hành kèm theo Nghị định này và Giấy chứng nhận đã cấp.

Đối với trường hợp quy định tại điểm g khoản 1 Điều này thì trong Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 11/ĐK ban hành kèm theo Nghị định này phải thể hiện thông tin các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình;

b) Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp trích đo địa chính thửa đất quy định tại điểm i khoản 1 Điều này.

3. Trình tự, thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp:

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp hồ sơ quy định tại khoản 2 Điều này đến cơ quan tiếp nhận hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều 21 của Nghị định này;

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

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

4. Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

a) Khai thác, sử dụng thông tin về tình trạng hôn nhân trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư đối với trường hợp quy định tại điểm e khoản 1 Điều này.

Trường hợp không khai thác được thông tin về tình trạng hôn nhân thì người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp bản sao giấy đăng ký kết hôn hoặc giấy tờ khác về tình trạng hôn nhân.

Trường hợp thay đổi địa chỉ của thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quy định tại điểm h khoản 1 Điều này thì cơ quan giải quyết thủ tục sử dụng thông tin từ văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc thay đổi đề giải quyết thủ tục;

b) Trường hợp quy định tại điểm đ khoản 1 Điều này thì thực hiện kiểm tra thực địa và đối chiếu với hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đã cấp để xác định đúng vị trí thửa đất;

c) Trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất thì thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 37 của Nghị định này;

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

đ) Chính lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

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

Điều 39. Trình tự, thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận đã cấp do bị mất

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 11/ĐK ban hành kèm theo Nghị định này đến cơ quan tiếp nhận hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều 21 của Nghị định này.

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

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

a) Kiểm tra thông tin về Giấy chứng nhận đã cấp mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất khai báo bị mất trong hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;

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

c) Trường hợp không thuộc quy định tại điểm b khoản này thì Văn phòng đăng ký đất đai chuyển thông tin đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để thực hiện nội dung quy định tại khoản 3 Điều này đối với hộ gia đình, cá nhân; thực hiện đăng tin 03 lần trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương trong thời gian 15 ngày về việc mất Giấy chứng nhận đã cấp đối với tổ chức, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, chi phí đăng tin do người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chi trả;

d) Thực hiện việc hủy Giấy chứng nhận đã cấp; cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai sau khi đã thực hiện các nội dung quy định tại khoản 3 Điều này; cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người được cấp.

Trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất thì thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 37 của Nghị định này.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

a) Niêm yết công khai về việc mất Giấy chứng nhận đã cấp tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và điểm dân cư nơi có đất trong thời gian 15 ngày; đồng thời tiếp nhận phản ánh trong thời gian niêm yết công khai về việc mất Giấy chứng nhận đã cấp;

b) Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày kết thúc thời gian niêm yết, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm lập biên bản kết thúc niêm yết và gửi đến Văn phòng đăng ký đất đai.

4. Trường hợp Trang bổ sung của Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành bị mất thì người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 11/ĐK ban hành kèm theo Nghị định này và bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp. Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra thông tin của Trang bổ sung trong hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; thực hiện cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất với các thông tin cập nhật của Giấy chứng nhận đã cấp và thông tin trên Trang bổ sung.

Điều 40. Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước hoặc cộng đồng dân cư hoặc mở rộng đường giao thông

1. Trường hợp thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận thì thực hiện như sau:

a) Người sử dụng đất nộp văn bản tặng cho quyền sử dụng đất hoặc biên bản họp giữa đại diện thôn, ấp, làng, bản, buôn, bom, phum, sóc, tổ dân phố, điểm dân cư với người sử dụng đất về việc tặng cho quyền sử dụng đất và bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất.

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

b) Ủy ban nhân dân cấp xã chuyển văn bản về việc tặng cho quyền sử dụng đất kèm theo Giấy chứng nhận đã cấp đến Văn phòng đăng ký đất đai;

c) Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính, xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp tặng cho một phần diện tích thửa đất.

Trường hợp người sử dụng đất tặng cho toàn bộ diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận thì thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp để quản lý;

d) Trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển Giấy chứng nhận tới Ủy ban nhân dân cấp xã để trao cho người được cấp.

2. Trường hợp thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận thì thực hiện như sau:

a) Người sử dụng đất nộp văn bản tặng cho quyền sử dụng đất hoặc biên bản họp giữa đại diện thôn, ấp, làng, bản, buôn, bom, phum, sóc, tổ dân phố, điểm dân cư với người sử dụng đất về việc tặng cho quyền sử dụng đất cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất.

Trường hợp có biên bản họp giữa Ủy ban nhân dân cấp xã với người sử dụng đất về việc tặng cho quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất không phải nộp giấy tờ quy định tại điểm này;

b) Ủy ban nhân dân cấp xã chuyển văn bản về việc tặng cho quyền sử dụng đất đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện;

c) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện có trách nhiệm tổ chức thực hiện đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất;

d) Phần diện tích còn lại của thửa đất (nếu có) thì người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền

với đất theo quy định tại các điều 28, 31 và 32 của Nghị định này, trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 36 của Nghị định này.

Điều 41. Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản

1. Trong thời hạn theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm nộp 01 bộ hồ sơ đến cơ quan tiếp nhận hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều 21 của Nghị định này. Trường hợp cơ quan tiếp nhận hồ sơ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 21 của Nghị định này thì chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai. Hồ sơ gồm có:

a) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền quản lý về nhà ở, công trình xây dựng xác nhận nhà ở, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng đủ điều kiện được đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền quản lý về kinh doanh bất động sản xác nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;

c) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 11/ĐK ban hành kèm theo Nghị định này do người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng kê khai;

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

đ) Biên bản bàn giao nhà, đất, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng;

e) Giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư dự án;

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

2. Trường hợp người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng trực tiếp thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu

tài sản gắn liền với đất thì nộp hồ sơ đến cơ quan tiếp nhận hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều 21 của Nghị định này, trường hợp cơ quan tiếp nhận hồ sơ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 21 của Nghị định này thì chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai. Hồ sơ gồm các giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều này hoặc các giấy tờ quy định tại các điểm c, d và đ khoản 1 Điều này.

3. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm:

a) Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

Trường hợp người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng trực tiếp thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà chủ đầu tư chưa nộp các giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này và hồ sơ do người nhận chuyển nhượng nộp chỉ gồm các giấy tờ quy định tại các điểm c, d và đ khoản 1 Điều này thì trong thời gian không quá 03 ngày làm việc, Văn phòng đăng ký đất đai thông báo cho chủ đầu tư cung cấp các giấy tờ quy định tại các điểm a, b, e và g khoản 1 Điều này;

b) Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 12/ĐK ban hành kèm theo Nghị định này đến cơ quan thuế để xác định và thông báo nghĩa vụ tài chính cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng;

c) Cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;

d) Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng; xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư, trong đó phần diện tích thuộc quyền sử dụng chung với người khác thì được chỉnh lý biên động để chuyển sang hình thức sử dụng chung;

đ) Trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư dự án để trao cho người được cấp đối với trường hợp chủ đầu tư dự án nộp hồ sơ thực hiện thủ tục.

Điều 42. Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định

1. Các trường hợp sử dụng đất sau đây do nhận chuyển quyền sử dụng đất không đúng quy định của pháp luật nhưng có chữ ký của các bên liên quan mà chưa được cấp Giấy chứng nhận và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này thì người đang sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu theo quy định của Luật Đất đai và quy định tại Nghị định này mà không phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất; cơ quan tiếp nhận hồ sơ không được yêu cầu người nhận chuyển quyền sử dụng đất nộp hợp đồng, văn bản chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp giấy tờ về việc nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 28 của Nghị định này:

a) Sử dụng đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai;

b) Sử dụng đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 mà có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai;

c) Sử dụng đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất của người nhận thừa kế quyền sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều 45 của Luật Đất đai.

2. Trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 mà thửa đất đó đã có Giấy chứng nhận và bên nhận chuyển quyền sử dụng đất chỉ có Giấy chứng nhận đã cấp cho thửa đất kèm theo giấy tờ về việc nhận chuyển quyền sử dụng đất hoặc chỉ có hợp đồng, văn bản về chuyển quyền sử dụng đất đã lập theo quy định thì thực hiện như sau:

a) Người sử dụng đất nộp Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 11/ĐK ban hành kèm theo Nghị định này và hợp đồng, văn bản về chuyển quyền sử dụng đất đã lập theo quy định đối với trường hợp chỉ có hợp đồng hoặc văn bản về chuyển quyền sử dụng đất đã lập theo quy định nhưng bên chuyển quyền không trao Giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển quyền.

Trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất nhưng không có hợp đồng, văn bản theo quy định thì nộp Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất, bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp, giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có đủ chữ ký của bên chuyển quyền và bên nhận chuyển quyền;

b) Văn phòng đăng ký đất đai thông báo bằng văn bản cho bên chuyển quyền và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để niêm yết công khai về việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người nhận chuyển quyền.

Trường hợp không rõ địa chỉ của người chuyển quyền để thông báo thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đăng tin 03 lần trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương, chi phí đăng tin do người đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trả;

c) Sau thời hạn 30 ngày, kể từ ngày có thông báo hoặc đăng tin lần đầu

tiên trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương mà không có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho bên nhận chuyển quyền; trường hợp bên chuyển quyền không nộp Giấy chứng nhận đã cấp thì thực hiện việc hủy Giấy chứng nhận đã cấp.

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

Điều 43. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai đối với trường hợp chuyển nhượng dự án bất động sản

1. Người yêu cầu đăng ký nộp 01 bộ hồ sơ tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều 21 của Nghị định này. Trường hợp cơ quan tiếp nhận hồ sơ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 21 của Nghị định này thì chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai. Hồ sơ gồm có:

a) Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 05/ĐK hoặc Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 11/ĐK ban hành kèm theo Nghị định này đối với trường hợp diện tích đất của dự án đã được cấp Giấy chứng nhận;

b) Giấy chứng nhận đã cấp cho bên chuyển nhượng dự án; trường hợp có thay đổi nghĩa vụ tài chính thì phải nộp chứng từ chứng minh việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với sự thay đổi đó (trừ trường hợp được miễn hoặc chậm nộp theo quy định của pháp luật).

Trường hợp quyền sử dụng đất để thực hiện dự án chưa được cấp Giấy chứng nhận thì nộp chứng từ chứng minh việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng dự án, quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án;

c) Văn bản cho phép chuyển nhượng dự án hoặc một phần dự án của cơ quan có thẩm quyền;

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

đ) Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất theo Mẫu số 02/ĐK ban hành kèm theo Nghị định này đối với trường hợp chuyển nhượng một phần dự án mà quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đã được cấp Giấy chứng nhận;

e) Mảnh trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp chuyển nhượng một phần dự án mà quyền sử dụng đất để thực hiện dự án chưa được cấp Giấy chứng nhận đã được Văn phòng đăng ký đất đai ký duyệt theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 9 của Nghị định này.

2. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng dự án không phải là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài và đất để thực hiện dự án đã được cấp Giấy chứng nhận thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc quy định tại khoản 3 Điều 37 của Nghị định này.

3. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng dự án không phải là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài và đất để thực hiện dự án chưa được cấp Giấy chứng nhận thì thực hiện như sau:

a) Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 12/ĐK ban hành kèm theo Nghị định này đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính;

b) Sau khi nhận được thông báo của cơ quan thuế về việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký đất đai hoàn thiện hồ sơ, trình cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh;

c) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp được ủy quyền và chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai;

d) Văn phòng đăng ký đất đai trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp; thực hiện việc lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

4. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng dự án là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thì việc đăng ký đất đai được thực hiện trong trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Điều 44. Giải quyết đối với trường hợp cá nhân, hộ gia đình đã được cấp Giấy chứng nhận một phần diện tích vào loại đất ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, phần diện tích còn lại của thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận

1. Người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho toàn bộ diện tích của thửa đất đang sử dụng như sau:

a) Trường hợp tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận trước đây mà người sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai thì diện tích đất ở được xác định theo Giấy chứng nhận đã cấp, nếu người sử dụng đất có nhu cầu thì được xác định lại diện tích đất ở theo quy định tại khoản 6 Điều 141 của Luật Đất đai, phần diện tích còn lại được xác định theo quy định tại các điểm a, b và c khoản 4 Điều 141 của Luật Đất đai;

b) Trường hợp tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận trước đây mà người sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai thì diện tích đất ở được xác định theo Giấy chứng nhận đã cấp, phần diện tích còn lại được xác định theo quy định tại các điểm a, b và c khoản 4 Điều 141 của Luật Đất đai.

2. Hồ sơ thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại khoản 1 Điều này gồm:

a) Đơn đăng ký biên động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 11/ĐK ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Giấy chứng nhận đã cấp.

3. Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất:

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp hồ sơ quy định tại khoản 2 Điều này đến cơ quan tiếp nhận hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều 21 của Nghị định này;

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

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

4. Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

a) Công việc quy định tại điểm b khoản 3 Điều 37 của Nghị định này; lấy ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất về hiện trạng sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất đai;

b) Trường hợp đất không có tranh chấp và người sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai hoặc có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai nhưng không có nhu cầu xác định lại diện tích đất ở thì Văn phòng đăng ký đất đai gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 12/ĐK ban hành kèm theo Nghị định này đến cơ quan thuế để xác định và thông báo nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất.

Sau khi nhận được thông báo của cơ quan thuế về việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho toàn bộ diện tích của thửa đất theo quy định tại khoản 1 Điều này;

c) Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại diện tích đất ở theo quy định tại khoản 6 Điều 141 của Luật Đất đai thì Văn phòng đăng ký

đất đai kiểm tra hồ sơ cấp Giấy chứng nhận trước đây, nếu đủ điều kiện xác định lại diện tích đất ở thì chuyển hồ sơ quy định tại khoản 2 Điều này kèm theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận trước đây đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện để thực hiện công việc quy định tại khoản 5 Điều này.

5. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện thực hiện:

a) Xác định diện tích, loại đất theo quy định tại các điểm a, b và c khoản 4 và khoản 6 Điều 141 của Luật Đất đai;

b) Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 12/ĐK ban hành kèm theo Nghị định này đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất;

c) Sau khi nhận được thông báo của cơ quan thuế về việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển hồ sơ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp đến Văn phòng đăng ký đất đai để chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người được cấp.

Điều 45. Trình tự, thủ tục đính chính Giấy chứng nhận đã cấp

1. Việc nộp hồ sơ được thực hiện như sau:

a) Trường hợp cơ quan có thẩm quyền quy định tại Điều 136 của Luật Đất đai phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót thì thông báo cho người được cấp Giấy chứng nhận và đề nghị nộp lại bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp để thực hiện đính chính;

b) Trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận phát hiện Giấy chứng nhận cấp lần đầu có sai sót thì nộp hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều này đến cơ quan tiếp nhận hồ sơ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 21 của Nghị định này. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả cho người nộp hồ sơ và chuyển hồ sơ đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai;

c) Trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất có sai sót thì nộp hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều này đến cơ quan tiếp nhận hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều 21 của Nghị định này. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả cho người nộp hồ sơ. Trường hợp cơ quan tiếp nhận hồ sơ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 21 của Nghị định này thì chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai.

2. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đính chính Giấy chứng nhận đã cấp đối

với trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót bao gồm:

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

b) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Giấy tờ chứng minh sai sót thông tin của người được cấp Giấy chứng nhận so với thông tin tại thời điểm đề nghị đính chính hoặc sai sót thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất so với thông tin trên Giấy chứng nhận đã cấp;

d) Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện thủ tục thông qua người đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự thì phải có văn bản về việc ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự.

3. Trường hợp Giấy chứng nhận cấp lần đầu có sai sót thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai thực hiện:

a) Thông báo cho Văn phòng đăng ký đất đai chuyển hồ sơ cấp Giấy chứng nhận đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai;

b) Kiểm tra hồ sơ, lập biên bản kết luận về nội dung và nguyên nhân sai sót;

c) Trình cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 136 của Luật Đất đai xác nhận nội dung đính chính trên Giấy chứng nhận đã cấp hoặc cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

d) Chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai để chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

4. Trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất có sai sót thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

a) Kiểm tra, lập biên bản kết luận về nội dung và nguyên nhân sai sót;

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

c) Chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

Điều 46. Trình tự, thủ tục thu hồi, hủy Giấy chứng nhận đã cấp và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất sau khi thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp

Việc thu hồi, hủy Giấy chứng nhận đã cấp, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất sau khi thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với các trường hợp quy định tại các khoản 2, 5, 6 và 7 Điều 152 của Luật Đất đai được thực hiện như sau:

1. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại các điều 78, 79, 81 và 82 của Luật Đất đai:

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp Giấy chứng nhận đã cấp cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật đất đai hoặc cơ quan được quy định tại quyết định thu hồi đất;

b) Văn phòng đăng ký đất đai tiếp nhận Giấy chứng nhận của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất từ cơ quan, đơn vị quy định tại điểm a khoản này kèm theo quyết định thu hồi đất.

Trường hợp Nhà nước thu hồi toàn bộ diện tích của thửa đất ghi trong Giấy chứng nhận thì thực hiện cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

Trường hợp Nhà nước thu hồi một phần diện tích của thửa đất ghi trong Giấy chứng nhận hoặc trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp cho nhiều thửa đất mà Nhà nước thu hồi một, một số thửa đất thì thực hiện xác nhận trên Giấy chứng nhận đã cấp hoặc cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với phần diện tích hoặc các thửa đất còn lại nếu người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người được cấp; cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

2. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 152 của Luật Đất đai thì cơ quan có thẩm quyền quy định tại Điều 136 của Luật Đất đai quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp; Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

3. Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai quy định tại điểm d khoản 3 Điều 152 của Luật Đất đai thì thực hiện như sau:

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất gửi kiến nghị bằng văn bản kèm theo Giấy chứng nhận đã cấp đến cơ quan tiếp nhận hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều 21 của Nghị định này;

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả cho người nộp hồ sơ và chuyển hồ sơ đến cơ quan có thẩm quyền quy định tại Điều 136 của Luật Đất đai để kiểm tra, xem xét, quyết định thu hồi Giấy chứng

nhận đã cấp, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 9 Điều này, chỉ đạo, thực hiện việc cấp nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

4. Việc thu hồi Giấy chứng nhận quy định tại điểm đ và điểm e khoản 2 và khoản 5 Điều 152 của Luật Đất đai như sau:

a) Đối với Giấy chứng nhận đã cấp lần đầu thì cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 136 của Luật Đất đai quyết định thu hồi và chuyển quyết định đến Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp, cấp nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;

b) Đối với Giấy chứng nhận đã cấp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất thì cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 136 của Luật Đất đai quyết định thu hồi và cấp nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

5. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm quản lý Giấy chứng nhận trong trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận quy định tại khoản 2 và khoản 5 Điều 152 của Luật Đất đai.

6. Các trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận quy định tại các khoản 1, 2 và 4 Điều này mà 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 thì có quyền khiếu nại theo quy định của pháp luật về khiếu nại hoặc khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

7. Đối với trường hợp có nhiều thửa đất cấp chung 01 Giấy chứng nhận mà có một hoặc một số thửa đất thuộc một trong các trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận quy định tại các điểm d, đ, e khoản 2 và khoản 5 Điều 152 của Luật Đất đai thì thực hiện thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo đúng quy định của pháp luật đối với các thửa đất này; cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại khoản này được thực hiện theo quy định tại khoản 9 Điều này.

8. Trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận quy định tại khoản 2 và khoản 5 Điều 152 của Luật Đất đai mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không nộp Giấy chứng nhận thì việc hủy Giấy chứng nhận được thực hiện như sau:

a) Đối với Giấy chứng nhận đã cấp lần đầu thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 136 của Luật Đất đai quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp;

b) Đối với Giấy chứng nhận đã cấp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký đất đai quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Trường hợp quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 152 của Luật Đất đai thì thực hiện theo quy định tại điểm d khoản này;

d) Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; lập danh sách Giấy chứng nhận đã bị hủy gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh, Bộ Tài nguyên và Môi trường để thông báo công khai trên trang thông tin điện tử.

9. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất sau khi thu hồi Giấy chứng nhận quy định tại điểm d khoản 2 Điều 152 của Luật Đất đai như sau:

a) Trường hợp Giấy chứng nhận bị thu hồi là Giấy chứng nhận cấp lần đầu thì Văn phòng đăng ký đất đai chuyển hồ sơ cấp Giấy chứng nhận đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai.

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai kiểm tra hồ sơ, xác định lại thông tin quy định tại điểm d khoản 2 Điều 152 của Luật Đất đai theo đúng quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận; chuẩn bị hồ sơ để cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 136 của Luật Đất đai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển hồ sơ đã giải quyết đến Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện công việc tại điểm đ khoản này;

b) Trường hợp Giấy chứng nhận bị thu hồi là Giấy chứng nhận được cấp trong trường hợp đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra hồ sơ đã cấp Giấy chứng nhận để xác định lại thông tin quy định tại điểm d khoản 2 Điều 152 của Luật Đất đai theo đúng quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận; thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 136 của Luật Đất đai và công việc quy định tại điểm đ khoản này;

c) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai, Văn phòng đăng ký đất đai không xác định lại các thông tin khác trên Giấy chứng nhận đã được cơ quan có thẩm quyền xác lập phù hợp với quy định của pháp luật;

d) Đối với Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật do lỗi của cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thì nghĩa vụ tài chính được xác định theo chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận trước đây; đối với trường hợp do lỗi của người sử dụng đất

thì nghĩa vụ tài chính được xác định theo chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

đ) Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

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

Điều 47. Hủy kết quả đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận đã cấp

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

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

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

c) Quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam về giải quyết tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai có nội dung phải hủy toàn bộ hoặc một phần kết quả đăng ký biến động đất đai.

2. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện:

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

Trường hợp Giấy chứng nhận không được nộp lại thì việc hủy kết quả đăng ký đất đai vẫn có hiệu lực;

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

c) Chinh lý, cập nhật biên động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

3. Trường hợp kết quả đăng ký biến động đất đai đã bị hủy mà Văn phòng đăng ký đất đai nhận được văn bản của các cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều này về việc khôi phục lại kết quả đăng ký biến động đất đai đã bị hủy thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc sau:

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

Trường hợp Giấy chứng nhận không được nộp lại thì việc khôi phục kết quả đăng ký đất đai vẫn có hiệu lực;

b) Thực hiện các công việc quy định tại điểm b và điểm c khoản 2 Điều này.

4. Trường hợp thực hiện việc hủy đăng ký biến động đất đai theo quy định tại khoản 2 Điều này mà nội dung bị hủy chưa được xác nhận trên Giấy chứng nhận và Văn phòng đăng ký đất đai nhận được văn bản của các cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều này về việc khôi phục lại kết quả đăng ký biến động đất đai thì Văn phòng đăng ký đất đai thông báo bằng văn bản cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người đang giữ Giấy chứng nhận và các bên liên quan biết về việc kết quả đăng ký biến động đất đai ghi trên Giấy chứng nhận không bị thay đổi hoặc không bị chấm dứt hiệu lực của đăng ký.

Mục 5

ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT VÀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT BẰNG PHƯƠNG TIỆN ĐIỆN TỬ

Điều 48. Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu bằng phương tiện điện tử

1. Hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu điện tử là các văn bản điện tử, dữ liệu điện tử đã được xác thực thể hiện đầy đủ thành phần, nội dung của các giấy tờ theo quy định tại Điều 28 của Nghị định này.

2. Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu bằng phương tiện điện tử thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và giao dịch điện tử.

3. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu bằng phương tiện điện tử:

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người được giao quản lý đất nhập thông tin vào Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất điện tử, đồng thời gắn kèm theo hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất điện tử trên Cổng dịch vụ công Quốc gia hoặc Cổng dịch vụ công cấp tỉnh;

b) Hệ thống tiếp nhận hồ sơ của Cổng dịch vụ công Quốc gia hoặc Cổng dịch vụ công cấp tỉnh gửi phản hồi kết quả tiếp nhận hồ sơ cho người yêu cầu đăng ký qua Cổng dịch vụ công hoặc thư điện tử hoặc các phương tiện điện tử khác;

c) Cơ quan giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất kiểm tra hồ sơ, giải quyết thủ tục hành chính theo quy định từ Điều 31 đến Điều 36 của Nghị định này;

d) Cơ quan giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất gửi kết quả giải quyết thủ tục hành chính cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người được giao quản lý đất theo quy định tại khoản 5 và khoản 6 Điều 21 của Nghị định này.

Điều 49. Đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất bằng phương tiện điện tử

1. Hồ sơ đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất điện tử là các văn bản điện tử, dữ liệu điện tử đã được xác thực thể hiện đầy đủ thành phần, nội dung của các giấy tờ theo quy định tại Điều 29 và Điều 30 của Nghị định này.

2. Trình tự, thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất bằng phương tiện điện tử như sau:

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nhập thông tin vào Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất điện tử, đồng thời gắn kèm theo hồ sơ đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất điện tử trên Cổng dịch vụ công Quốc gia hoặc Cổng dịch vụ công cấp tỉnh;

b) Hệ thống tiếp nhận hồ sơ của Cổng dịch vụ công Quốc gia hoặc Cổng dịch vụ công cấp tỉnh gửi phản hồi kết quả tiếp nhận cho người yêu cầu đăng ký qua Cổng dịch vụ công hoặc thư điện tử hoặc các phương tiện điện tử khác;

c) Cơ quan giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất kiểm tra hồ sơ, giải quyết thủ tục hành chính theo quy định từ Điều 37 đến Điều 45 của Nghị định này;

d) Cơ quan giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất gửi kết quả giải quyết thủ tục hành chính cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 5 và khoản 6 Điều 21 của Nghị định này.

Điều 50. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất điện tử

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất điện tử là văn bản điện tử được xác thực trong Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai có giá trị pháp lý như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất dạng giấy.

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất điện tử được quản lý tập trung, thống nhất trong Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai trên phạm vi cả nước.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất điện tử khi đảm bảo các điều kiện về phần mềm, hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin, an toàn thông tin và các điều kiện khác theo quy định pháp luật về giao dịch điện tử.

Chương IV
XÂY DỰNG, QUẢN LÝ, VẬN HÀNH VÀ KHAI THÁC
HỆ THỐNG THÔNG TIN QUỐC GIA VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 51. Hoạt động xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai

1. Ban hành quy chế, cơ chế, quy định về xây dựng, quản lý, khai thác và sử dụng Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

2. Thiết lập, duy trì vận hành, bảo trì, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

3. Xây dựng, nâng cấp, duy trì phần mềm của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

4. Xây dựng, cập nhật cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai; quản lý, quản trị, kết nối, chia sẻ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

5. Lưu trữ, bảo mật, bảo đảm an toàn thông tin, an ninh mạng cho Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

6. Thanh tra, kiểm tra, giám sát việc chấp hành các quy định của pháp luật về xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác và sử dụng Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

7. Quản lý các hoạt động dịch vụ trong việc xây dựng, cung cấp dịch vụ hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin, phần mềm, xây dựng cơ sở dữ liệu và cung cấp các sản phẩm, dịch vụ gia tăng sử dụng thông tin từ cơ sở dữ liệu, hệ thống thông tin đất đai.

8. Hướng dẫn, triển khai việc cung cấp dịch vụ công trực tuyến và giao dịch điện tử về đất đai.

9. Đào tạo, tập huấn, bồi dưỡng nâng cao năng lực xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác và sử dụng Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

10. Các nội dung hoạt động khác theo quy định của pháp luật.

Điều 52. Xây dựng, cập nhật và quản lý cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai

1. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai theo quy định tại khoản 1 Điều 165 của Luật Đất đai được phân cấp quản lý gồm:

a) Cơ sở dữ liệu do trung ương quản lý: Cơ sở dữ liệu đất đai do trung ương xây dựng và cơ sở dữ liệu đất đai của các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương được đồng bộ, tích hợp lên trung ương;

b) Cơ sở dữ liệu do các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quản lý: Cơ sở dữ liệu đất đai do địa phương xây dựng trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

2. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được xây dựng, kết nối, chia sẻ phù hợp với Khung kiến trúc tổng thể quốc gia số, đáp ứng về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật của cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

3. Việc xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai phải đảm bảo tính đầy đủ, chính xác, phù hợp với hồ sơ, tài liệu quản lý đất đai đã được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, ký duyệt, xác nhận theo quy định của pháp luật.

4. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai chứa dữ liệu phục vụ lưu trữ, chia sẻ theo quy định của Chính phủ về quản lý, kết nối và chia sẻ dữ liệu số của cơ quan nhà nước gồm dữ liệu chủ, dữ liệu mở, dữ liệu danh mục dùng chung, dữ liệu địa chỉ số của thửa đất, tài sản gắn liền với đất và dữ liệu kết nối, chia sẻ.

a) Dữ liệu chủ là dữ liệu chứa thông tin cơ bản nhất về đất đai, làm cơ sở tham chiếu, đồng bộ dữ liệu đất đai với các cơ sở dữ liệu quốc gia khác, cơ sở dữ liệu của các bộ, ngành, địa phương;

b) Dữ liệu mở là dữ liệu đất đai được công bố rộng rãi cho cơ quan, tổ chức, cá nhân tự do sử dụng, tái sử dụng, chia sẻ và miễn phí. Cơ quan, tổ chức, cá nhân được tự do truy cập sử dụng dữ liệu mở, không yêu cầu khai báo định danh khi khai thác, sử dụng dữ liệu mở;

c) Dữ liệu danh mục dùng chung là dữ liệu về các danh mục, bảng mã phân loại thuộc lĩnh vực đất đai do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành,

được sử dụng chung trong các hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu bảo đảm việc tích hợp, trao đổi, chia sẻ dữ liệu đồng bộ, thống nhất;

d) Dữ liệu địa chỉ số của thửa đất, tài sản gắn liền với đất là tập hợp thông tin về vị trí, tọa độ và các thông tin liên quan khác của thửa đất hoặc tài sản gắn liền với đất để phục vụ việc xác định vị trí của thửa đất hoặc tài sản gắn liền với đất thông qua phương tiện điện tử;

đ) Dữ liệu kết nối, chia sẻ là dữ liệu đất đai được chia sẻ với bộ, ngành, địa phương phục vụ hoạt động của các cơ quan nhà nước và giải quyết thủ tục hành chính, đơn giản hóa thủ tục hành chính cho người dân, doanh nghiệp.

5. Đối với thành phần cơ sở dữ liệu về văn bản quy phạm pháp luật về đất đai theo quy định tại khoản 1 Điều 165 của Luật Đất đai được kết nối, chia sẻ từ cơ sở dữ liệu quốc gia về văn bản pháp luật để khai thác, sử dụng.

6. Đối với thành phần cơ sở dữ liệu về thanh tra, kiểm tra, tiếp công dân, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai theo quy định tại khoản 1 Điều 165 của Luật Đất đai được kết nối, chia sẻ từ cơ sở dữ liệu về thanh tra, kiểm tra và cơ sở dữ liệu về khiếu nại, tố cáo để khai thác, sử dụng theo quy định.

7. Việc cập nhật cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai phải được thực hiện thường xuyên, đảm bảo tính pháp lý, chính xác, tính duy nhất của đối tượng, đầy đủ, kịp thời trong quá trình giải quyết thủ tục hành chính về đất đai thông qua phần mềm của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai; đối với các trường hợp có thay đổi, biến động về thông tin, dữ liệu được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt mà không gắn với việc thực hiện thủ tục hành chính về đất đai của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì phải cập nhật, chỉnh lý, bổ sung vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

8. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết quy trình kỹ thuật xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Điều 53. Địa chỉ số của thửa đất, tài sản gắn liền với đất

1. Dữ liệu địa chỉ số của thửa đất, tài sản gắn liền với đất bao gồm dữ liệu vị trí địa lý, dữ liệu thuộc tính được lưu trữ trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai để làm cơ sở tham chiếu, kết nối, chia sẻ dữ liệu đất đai với cơ sở dữ liệu của các bộ, ngành, địa phương.

2. Nội dung thông tin địa chỉ số của thửa đất, tài sản gắn liền với đất

a) Mã địa chỉ số: Tập hợp các ký tự số để xác định đối tượng (thửa đất, tài sản gắn liền với đất) được gán địa chỉ số duy nhất trên phạm vi cả nước;

b) Tên hoặc dấu hiệu nhận biết đối tượng: Tên hoặc miêu tả đặc điểm, dấu

hiệu nhận biết của đối tượng được gán địa chỉ số;

c) Địa chỉ hành chính hoặc khu vực hành chính của đối tượng: Địa chỉ hành chính hoặc thông tin khu vực hành chính của đối tượng như thôn, xã, huyện, tỉnh; thông tin về số phòng, tên tầng, tên tòa nhà trong trường hợp là căn hộ chung cư; mã bưu chính của thửa đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có);

d) Vị trí địa lý: Tọa độ vị trí của đối tượng được gán địa chỉ số;

đ) Các trường thông tin liên quan khác: Họ và tên, số định danh cá nhân, số điện thoại di động, địa chỉ thư điện tử... của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được gán địa chỉ số.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường xây dựng, cung cấp, chia sẻ dữ liệu địa chỉ số của thửa đất, tài sản gắn liền với đất cho Bộ Công an để xây dựng, cập nhật vào cơ sở dữ liệu tổng hợp quốc gia.

Điều 54. Kết nối liên thông, chia sẻ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai

1. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được đồng bộ, cập nhật về Trung tâm dữ liệu quốc gia và kết nối liên thông với các cơ sở dữ liệu quốc gia khác, cơ sở dữ liệu của các bộ, ngành, địa phương để chia sẻ thông tin, dữ liệu đất đai phục vụ hoạt động của các cơ quan nhà nước và giải quyết thủ tục hành chính, đơn giản hóa thủ tục hành chính cho người dân, doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về quản lý, kết nối và chia sẻ dữ liệu số của cơ quan nhà nước.

2. Việc chia sẻ thông tin, dữ liệu đất đai thực hiện thông qua các dịch vụ trên nền tảng tích hợp, chia sẻ dữ liệu quốc gia (NDXP), nền tảng tích hợp, chia sẻ dữ liệu của Bộ Tài nguyên và môi trường, nền tảng tích hợp, chia sẻ dữ liệu cấp tỉnh (LGSP) được quy định về Khung kiến trúc tổng thể quốc gia số và các nền tảng chia sẻ khác theo quy định của pháp luật. Các tiêu chuẩn kỹ thuật dịch vụ chia sẻ thông tin, dữ liệu đất đai thực hiện theo quy định về kết nối của cơ sở dữ liệu quốc gia với các hệ thống thông tin cơ sở dữ liệu khác.

3. Cơ sở dữ liệu quốc gia khác, cơ sở dữ liệu của bộ, ngành, địa phương được kết nối với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai nếu đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:

a) Đáp ứng tiêu chuẩn kết nối và tuân thủ các quy định, hướng dẫn kỹ thuật về trao đổi dữ liệu, quy định quản lý, kết nối và chia sẻ dữ liệu số của cơ quan nhà nước;

b) Đáp ứng các quy định về an toàn, bảo mật thông tin, các quy định về quyền sở hữu trí tuệ liên quan đến dữ liệu và quyền riêng tư của tổ chức, cá nhân.

4. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì thực hiện quản lý, kết nối, chia sẻ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai với các cơ sở dữ liệu quốc gia khác, cơ sở dữ liệu của các bộ, ngành, địa phương theo quy định của Chính phủ về quản lý, kết nối và chia sẻ dữ liệu số của cơ quan nhà nước.

5. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương chủ trì thực hiện việc quản lý, kết nối, chia sẻ cơ sở dữ liệu đất đai của địa phương với các cơ sở dữ liệu của các sở, ban, ngành ở địa phương theo quy định của Chính phủ về quản lý, kết nối và chia sẻ dữ liệu số của cơ quan nhà nước.

Điều 55. Dịch vụ công trực tuyến về đất đai

1. Dịch vụ công trực tuyến về đất đai được thực hiện qua Cổng dịch vụ công Quốc gia, Cổng dịch vụ công Bộ Tài nguyên và Môi trường và Cổng dịch vụ công của tỉnh.

2. Cơ quan quản lý Cổng dịch vụ công xác định và công bố quy định về định danh và xác thực điện tử của chủ thể tham gia giao dịch dịch vụ công trực tuyến về đất đai trên cổng dịch vụ công và tuân thủ quy định của pháp luật về định danh và xác thực điện tử.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường công bố công khai danh mục dịch vụ công trực tuyến về đất đai, mức độ cung cấp dịch vụ công trực tuyến toàn trình hoặc một phần để cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân được biết.

4. Căn cứ điều kiện cụ thể về hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và cơ sở dữ liệu đất đai đang quản lý, cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính về đất đai có trách nhiệm tổ chức việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính trên môi trường điện tử theo quy định của Chính phủ.

5. Việc kết nối, chia sẻ dữ liệu, liên thông điện tử giữa các cơ quan để giải quyết thủ tục hành chính thực hiện theo quy định của pháp luật về thực hiện thủ tục hành chính trên môi trường điện tử và pháp luật về thực hiện cơ chế một cửa, một cửa liên thông.

Điều 56. Giao dịch điện tử về đất đai

1. Giao dịch điện tử về đất đai gồm các giao dịch về đất đai được thực hiện bằng phương tiện điện tử thông qua hệ thống thông tin phục vụ giao dịch điện tử. Giao dịch điện tử về đất đai được thực hiện khi đáp ứng các điều kiện cho phép các bên thực hiện các giao dịch theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử.

2. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân tham gia thực hiện các giao dịch điện tử về đất đai phải tuân thủ quy định của pháp luật về giao dịch điện tử, pháp luật

về an toàn thông tin mạng, pháp luật về an ninh mạng và quy định khác của pháp luật.

Điều 57. Bảo đảm an toàn và chế độ bảo mật thông tin, dữ liệu đất đai

1. Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai phải đáp ứng theo yêu cầu bảo đảm an toàn hệ thống thông tin theo quy định của pháp luật về bảo đảm an toàn hệ thống thông tin theo cấp độ được cấp có thẩm quyền phê duyệt và các pháp luật khác có liên quan.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường là cơ quan chủ quản Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai, chịu trách nhiệm chỉ đạo, đôn đốc, tổ chức thực hiện bảo đảm an ninh thông tin và an toàn thông tin theo cấp độ; định kỳ hằng năm chỉ đạo thực hiện kiểm tra, đánh giá an toàn thông tin và diễn tập ứng cứu sự cố cho hệ thống; chỉ đạo tổ chức đào tạo, bồi dưỡng, tuyên truyền, phổ biến và nâng cao nhận thức về an toàn thông tin cho người sử dụng hệ thống.

3. Đơn vị chuyên trách về công nghệ thông tin thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường làm nhiệm vụ tham mưu, tổ chức thực thi, đôn đốc, kiểm tra, giám sát công tác bảo đảm an toàn thông tin theo cấp độ cho hệ thống.

4. Đơn vị vận hành Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai có trách nhiệm xác định cấp độ và thực hiện bảo đảm an toàn thông tin theo cấp độ; lập hồ sơ và thực hiện đăng ký Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai vào Danh mục hệ thống thông tin quan trọng về an ninh quốc gia; định kỳ đánh giá hiệu quả của các biện pháp đảm bảo an toàn thông tin và đề xuất điều chỉnh kịp thời; phối hợp với các đơn vị và cơ quan chức năng thực hiện đánh giá, giám sát và ứng cứu sự cố theo quy định.

5. Chế độ bảo mật thông tin, dữ liệu đất đai phải thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước. Danh mục bí mật nhà nước về đất đai được quy định tại Quyết định của Thủ tướng Chính phủ về ban hành danh mục bí mật nhà nước lĩnh vực tài nguyên và môi trường.

Điều 58. Công bố thông tin, dữ liệu đất đai

1. Cổng thông tin quốc gia về đất đai là một bộ phận của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai, được sử dụng để công bố, chia sẻ, cung cấp các dịch vụ để khai thác và sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai từ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai. Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường công bố trên Cổng thông tin quốc gia về đất đai các thông tin, dữ liệu:

a) Danh mục các thông tin, dữ liệu thuộc cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai;

b) Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; bảng giá đất đã được công bố; thông tin về các thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai; các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai;

c) Dữ liệu mở của cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm công bố trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc trang thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường các thông tin, dữ liệu:

a) Danh mục các thông tin, dữ liệu thuộc phạm vi cơ sở dữ liệu đất đai ở tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;

b) Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; bảng giá đất đã được công bố; thông tin về các thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai; các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai;

c) Dữ liệu mở thuộc phạm vi cơ sở dữ liệu đất đai của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

3. Việc công bố danh mục thông tin, dữ liệu đất đai phải tuân thủ theo các quy định về bảo vệ bí mật nhà nước trong lĩnh vực đất đai và theo quy định của pháp luật khác có liên quan.

Điều 59. Các hình thức khai thác và sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai

Việc khai thác và sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai được thực hiện theo các hình thức sau:

1. Khai thác trực tuyến trên Cổng thông tin đất đai quốc gia, Cổng dịch vụ công quốc gia, Cổng dịch vụ công của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Cổng dịch vụ công cấp tỉnh, qua dịch vụ tin nhắn SMS, qua dịch vụ web service và API; khai thác qua các tiện ích, ứng dụng tạo ra sản phẩm, giá trị gia tăng từ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai theo quy định.

2. Khai thác trực tiếp tại trụ sở cơ quan cung cấp dữ liệu đất đai hoặc Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính.

3. Khai thác qua các hình thức khác theo quy định của pháp luật.

Điều 60. Trình tự, thủ tục cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai

1. Tổ chức, cá nhân có nhu cầu khai thác thông tin, dữ liệu đất đai theo hình thức trực tiếp nộp phiếu yêu cầu theo Mẫu số 13/ĐK ban hành kèm theo Nghị định này hoặc gửi văn bản yêu cầu cho cơ quan cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai hoặc hợp đồng. Thông tin, dữ liệu đất đai chỉ được sử dụng đúng mục đích như đã ghi trong phiếu yêu cầu cung cấp thông tin hoặc văn bản yêu cầu hoặc hợp đồng và không được cung cấp để sử dụng vào mục đích khác.

2. Việc nộp văn bản, phiếu yêu cầu cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai tới cơ quan cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai theo một trong các phương thức sau:

- a) Nộp trên Cổng thông tin đất đai quốc gia, Cổng dịch vụ công quốc gia, Cổng dịch vụ công Bộ Tài nguyên và Môi trường, Cổng dịch vụ công cấp tỉnh;
- b) Nộp trực tiếp hoặc gửi qua đường công văn, điện tín, qua dịch vụ bưu chính;
- c) Nộp thông qua các phương tiện điện tử khác theo quy định của pháp luật.

3. Cơ quan cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai tiếp nhận, xử lý và thông báo phí, giá sản phẩm, dịch vụ cung cấp thông tin đất đai cho tổ chức, cá nhân. Trường hợp từ chối cung cấp thông tin, dữ liệu thì phải nêu rõ lý do và trả lời cho tổ chức, cá nhân yêu cầu cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai biết trong 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được yêu cầu.

4. Sau khi tổ chức, cá nhân thực hiện nộp phí, giá sản phẩm, dịch vụ cung cấp thông tin đất đai, cơ quan cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai thực hiện cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai theo yêu cầu.

5. Thời gian cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai thực hiện theo quy định sau:

a) Đối với thông tin, dữ liệu có sẵn trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai thì cung cấp ngay trong ngày làm việc. Trường hợp nhận được yêu cầu sau 15 giờ thì cung cấp vào ngày làm việc tiếp theo;

b) Đối với thông tin, dữ liệu không có sẵn trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai thì chậm nhất là 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được yêu cầu hợp lệ cơ quan cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai phải thực hiện cung cấp thông tin, dữ liệu hoặc gửi thông báo về việc gia hạn thời gian cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai cho tổ chức, cá nhân yêu cầu cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai.

Trường hợp cơ quan cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai cần thêm thời gian để xem xét, tìm kiếm, tập hợp, tổng hợp, phân tích hoặc lấy ý kiến của các cơ quan, đơn vị có liên quan thì có thể gia hạn nhưng tối đa không quá 15 ngày làm việc;

c) Trường hợp cơ quan cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai và tổ chức, cá nhân có thỏa thuận riêng về việc khai thác và sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai thì thời gian cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai được xác định theo thỏa thuận.

6. Cơ quan cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai

a) Cơ quan cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai ở trung ương là Trung tâm Dữ liệu và Thông tin đất đai trực thuộc Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường;

b) Cơ quan cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai ở địa phương là Văn phòng đăng ký đất đai. Đối với địa phương chưa xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, Văn

phòng đăng ký đất đai, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai từ hồ sơ địa chính theo phân cấp quản lý hồ sơ địa chính.

Điều 61. Những trường hợp không cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai

1. Thông tin, dữ liệu đất đai thuộc bí mật nhà nước theo quy định của pháp luật. Khi thông tin thuộc bí mật nhà nước được giải mật thì công dân được tiếp cận theo quy định của pháp luật về tiếp cận thông tin và quy định của Nghị định này.

2. Những thông tin, dữ liệu đất đai gây nguy hại đến lợi ích của Nhà nước, ảnh hưởng xấu đến quốc phòng, an ninh quốc gia, quan hệ quốc tế, trật tự, an toàn xã hội mà pháp luật quy định.

3. Thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất mà chưa được sự đồng ý của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đó, trừ trường hợp phục vụ hoạt động điều tra, thi hành án dân sự, xác minh xử lý hành vi vi phạm pháp luật và phục vụ công tác quản lý nhà nước của cơ quan có thẩm quyền.

4. Văn bản, phiếu yêu cầu cung cấp thông tin, dữ liệu không hợp lệ theo quy định.

5. Tổ chức, cá nhân yêu cầu cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai nhưng không thực hiện nộp phí khai thác, sử dụng tài liệu đất đai hoặc giá sản phẩm, dịch vụ gia tăng sử dụng thông tin từ cơ sở dữ liệu, Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai theo quy định.

Điều 62. Phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai và giá cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu đất đai từ Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai

1. Phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai từ Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai được thực hiện theo quy định về mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý, sử dụng phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai từ Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai do Bộ Tài chính ban hành.

Trường hợp khai thác và sử dụng tài liệu đất đai chưa có trong Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai thì phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về phí và lệ phí.

2. Giá cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu đất đai từ Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai được thực hiện theo quy định về giá sản phẩm, dịch vụ gia tăng sử dụng thông tin từ cơ sở dữ liệu, Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành.

3. Việc khai thác và sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai được công bố theo quy định tại Nghị định này thì không phải trả phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai.

4. Việc miễn, giảm phí khi khai thác và sử dụng tài liệu đất đai từ Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai được thực hiện theo quy định pháp luật về phí và lệ phí.

Trường hợp phục vụ cho mục đích quốc phòng, an ninh, phòng, chống thiên tai thì được miễn, giảm theo quy định của pháp luật; miễn phí cho các bộ, ngành, địa phương khi kết nối, chia sẻ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai với các cơ sở dữ liệu quốc gia khác, cơ sở dữ liệu của các bộ, ngành, địa phương để chia sẻ thông tin, dữ liệu đất đai phục vụ hoạt động của các cơ quan nhà nước và giải quyết thủ tục hành chính, đơn giản hóa thủ tục hành chính cho người dân, doanh nghiệp theo quy định của Chính phủ về quản lý, kết nối và chia sẻ dữ liệu số của cơ quan nhà nước.

5. Việc khai thác và sử dụng tài liệu đất đai theo yêu cầu thì phải trả phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai hoặc phải trả giá cung cấp sản phẩm, dịch vụ gia tăng sử dụng thông tin từ cơ sở dữ liệu, Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai. Việc miễn, giảm phí, lệ phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai được thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều này.

Điều 63. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc cung cấp và khai thác, sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai

1. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai:

a) Thực hiện đầy đủ các trách nhiệm theo quy định của pháp luật về tiếp cận thông tin và quy định của pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước;

b) Bảo đảm cho tổ chức, cá nhân truy cập thuận tiện; có công cụ tìm kiếm dữ liệu thường xuyên được nâng cấp, cải tiến theo hướng thân thiện với người dùng, dễ sử dụng và chính xác;

c) Bảo đảm khuôn dạng dữ liệu theo quy định kỹ thuật để dễ dàng tải xuống, hiển thị nhanh chóng và in ấn bằng các phương tiện điện tử phổ biến;

d) Hỗ trợ tổ chức, cá nhân truy cập Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai;

đ) Bảo đảm tính chính xác, thống nhất về nội dung, cập nhật thường xuyên và kịp thời của dữ liệu trong Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai;

e) Trường hợp tạm ngừng cung cấp dữ liệu, dịch vụ có liên quan trên môi trường mạng thì phải có trách nhiệm thông báo công khai trước 07 ngày làm việc, trừ trường hợp bất khả kháng;

g) Người cung cấp thông tin có một trong các hành vi quy định tại Điều 11

Luật Tiếp cận thông tin mà gây thiệt hại thì cơ quan cung cấp dữ liệu đất đai phải bồi thường thiệt hại, cá nhân có hành vi vi phạm có trách nhiệm hoàn trả theo quy định của pháp luật về trách nhiệm bồi thường của Nhà nước.

2. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc khai thác và sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai:

a) Không được cung cấp cho bên thứ ba dữ liệu do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cung cấp cho mình để khai thác, sử dụng đối với các thông tin, dữ liệu mật, hạn chế tiếp cận theo quy định của pháp luật;

b) Thông báo kịp thời cho cơ quan cung cấp dữ liệu đất đai về những sai sót của thông tin, dữ liệu đã cung cấp;

c) Truy cập đúng địa chỉ, mã khoá; không được làm lộ địa chỉ, mã khoá truy cập đã được cấp, khi bị mất quyền truy cập cần báo ngay cho cơ quan quản lý hệ thống thông tin đất đai kịp thời xử lý;

d) Khai thác dữ liệu trong phạm vi được cấp, sử dụng dữ liệu đúng mục đích, không xâm nhập trái phép cơ sở dữ liệu đất đai;

đ) Không được thay đổi, xóa, huỷ, sao chép, tiết lộ, hiển thị, di chuyển trái phép một phần hoặc toàn bộ dữ liệu; không được tạo ra hoặc phát tán chương trình phần mềm làm rối loạn, thay đổi, phá hoại hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

Điều 64. Trách nhiệm quản lý nhà nước về Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm sau đây:

a) Cơ quan chủ quản của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai, chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai để quản lý tập trung và phân cấp, phân quyền thống nhất từ trung ương đến địa phương;

b) Quản lý tập trung, thống nhất cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, phân quyền quản lý cho Ủy ban nhân dân các tỉnh quản lý cơ sở dữ liệu đất đai trong phạm vi địa phương;

c) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan trình, ban hành các văn bản quy phạm pháp luật, cơ chế, chính sách về xây dựng, quản lý, khai thác, sử dụng Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai;

d) Tổ chức xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai do trung ương xây dựng; tích hợp cơ sở dữ liệu đất đai thuộc phạm vi của địa phương vào cơ sở dữ liệu quốc

gia về đất đai; quản lý cơ sở dữ liệu đất đai do trung ương xây dựng và cơ sở dữ liệu đất đai của 63 tỉnh, thành phố đã được tích hợp lên trung ương; cập nhật kết quả điều tra cơ bản và các dữ liệu, thông tin có liên quan đến đất đai của các bộ, ngành, cơ quan có liên quan vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai;

đ) Tổ chức xây dựng, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin tại trung ương và phần mềm của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai bảo đảm quản trị, vận hành hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai tập trung, thống nhất, đến năm 2025 đưa Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai vào vận hành, khai thác;

e) Chịu trách nhiệm bảo đảm an toàn và bảo mật thông tin của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai, có các biện pháp tổ chức, quản lý vận hành, nghiệp vụ và kỹ thuật nhằm bảo đảm an toàn, bảo mật dữ liệu, an toàn thông tin mạng; thực hiện kiểm tra, đánh giá an toàn thông tin, quản lý rủi ro và các biện pháp phù hợp để bảo đảm an toàn thông tin;

g) Kết nối, chia sẻ thông tin từ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai với Cổng dịch vụ công quốc gia, các hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu các bộ, ngành, địa phương và cung cấp thông tin đất đai cho các tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật;

h) Tổ chức, thực hiện dịch vụ công trực tuyến, giao dịch điện tử trong lĩnh vực đất đai theo quy định của pháp luật;

i) Thanh tra, kiểm tra việc xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác và sử dụng Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai;

k) Xây dựng các báo cáo tổng hợp, định kỳ công bố các thông tin cơ bản trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai theo quy định;

l) Xây dựng, đào tạo, bồi dưỡng, nâng cao năng lực, trình độ cán bộ, công chức, viên chức và người lao động đáp ứng yêu cầu xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác và sử dụng Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai;

m) Hướng dẫn, hỗ trợ kỹ thuật cho các địa phương sử dụng Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai để quản lý cơ sở dữ liệu đất đai thuộc phạm vi của địa phương;

n) Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm bảo đảm nhân lực, được thuê các tổ chức, chuyên gia theo quy định của pháp luật để thực hiện các hoạt động xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

2. Các bộ, ngành, cơ quan có liên quan có trách nhiệm cung cấp kết quả điều tra cơ bản và các dữ liệu, thông tin có liên quan đến đất đai cho Bộ Tài

nguyên và Môi trường trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày được cơ quan có thẩm quyền nghiệm thu hoặc các nội dung biến động so với kết quả đã nghiệm thu để cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

3. Các bộ, ngành theo chức năng nhiệm vụ được giao và theo quy định của pháp luật chuyên ngành có liên quan thực hiện kết nối, chia sẻ dữ liệu từ các cơ sở dữ liệu quốc gia và các cơ sở dữ liệu chuyên ngành do cơ quan làm chủ quản với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cụ thể như sau:

a) Bộ Tư pháp kết nối, chia sẻ dữ liệu từ cơ sở dữ liệu quốc gia về văn bản pháp luật và cơ sở dữ liệu về công chứng, chứng thực;

b) Bộ Kế hoạch và Đầu tư kết nối, chia sẻ dữ liệu từ cơ sở dữ liệu về quy hoạch và cơ sở dữ liệu quốc gia về đăng ký doanh nghiệp;

c) Bộ Tài chính kết nối, chia sẻ dữ liệu từ cơ sở dữ liệu về thuế, phí và dữ liệu tài chính khác liên quan đến đất đai;

d) Bộ Công an kết nối, chia sẻ dữ liệu từ cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư;

đ) Bộ Xây dựng kết nối, chia sẻ dữ liệu từ cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản;

e) Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn kết nối, chia sẻ dữ liệu từ cơ sở dữ liệu về nông nghiệp, lâm nghiệp;

g) Thanh tra Chính phủ kết nối, chia sẻ dữ liệu từ cơ sở dữ liệu về thanh tra và cơ sở dữ liệu quốc gia về công tác tiếp công dân, xử lý đơn, giải quyết khiếu nại, tố cáo, kiến nghị, phản ánh;

h) Các bộ, ngành khác theo chức năng, nhiệm vụ được giao kết nối, chia sẻ dữ liệu từ cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành do cơ quan làm chủ quản với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

4. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm sau đây:

a) Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn được giao có trách nhiệm quản lý nhà nước về Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai tại địa phương theo thẩm quyền;

b) Tổ chức xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu đất đai trong phạm vi địa phương, bảo đảm đến năm 2025 kết nối, tích hợp với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai;

c) Chỉ đạo thực hiện và kiểm tra việc quản lý, vận hành, khai thác, sử dụng hệ thống thông tin quốc gia đất đai ở địa phương;

d) Tổ chức quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp, bổ sung tiện ích, bảo đảm hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm trong phạm vi tỉnh, đường truyền kết nối từ địa phương với trung ương, các trang thiết bị đầu cuối phục vụ xây dựng, vận hành, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai ở địa phương;

đ) Tổ chức thực hiện việc quản lý, kết nối, chia sẻ cơ sở dữ liệu đất đai của địa phương với các cơ sở dữ liệu của các sở, ban, ngành ở địa phương và cung cấp thông tin đất đai cho các tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật;

e) Tổ chức, thực hiện dịch vụ công trực tuyến, giao dịch điện tử trong lĩnh vực đất đai theo quy định của pháp luật;

g) Đảm bảo an toàn hệ thống thông tin cho cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai trong phạm vi địa phương theo quy định của pháp luật về bảo đảm an toàn hệ thống thông tin theo cấp độ;

h) Xây dựng, đào tạo, bồi dưỡng, nâng cao năng lực, trình độ cán bộ, công chức, viên chức và người lao động của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương đáp ứng yêu cầu xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác và sử dụng Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

Chương V **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

Điều 65. Điều khoản chuyển tiếp

1. Đối với các dự án, công trình đo đạc bản đồ địa chính đã được duyệt, thực hiện trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà có hạng mục công việc đã thực hiện và sản phẩm đã được nghiệm thu cấp đơn vị thi công thì tiếp tục thực hiện nội dung công việc đó theo Dự án, thiết kế kỹ thuật - dự toán công trình, phương án thi công đã được phê duyệt mà không phải điều chỉnh lại theo quy định tại Nghị định này.

2. Đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp có nội dung chứng nhận quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng, quyền sở hữu cây lâu năm trên Giấy chứng nhận đã cấp mà người sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất và cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 136 của Luật Đất đai thực hiện theo quy định tại khoản 21 Điều 3 của Luật Đất đai.

3. Đối với trường hợp đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng trong dự án bất động sản quy định tại Điều 41 của Nghị định này mà chủ đầu tư đã nộp giấy tờ để thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận theo

quy định trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành và Sở Tài nguyên và Môi trường đã gửi thông báo cho Văn phòng đăng ký đất đai để làm thủ tục đăng ký nhà, đất cho bên mua thì chủ đầu tư không phải nộp giấy tờ quy định tại các điểm a, b và e khoản 1 Điều 41 của Nghị định này.

4. Đối với trường hợp đã có quyết định giao đất để quản lý trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm chuyển hồ sơ giao đất để quản lý đến Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện các công việc quy định tại khoản 2 Điều 35 của Nghị định này.

5. Đối với các dự án điều tra, đánh giá đất đai đã được duyệt, thực hiện trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà có hạng mục công việc đã thực hiện và sản phẩm đã được nghiệm thu cấp đơn vị thi công thì tiếp tục thực hiện nội dung công việc đó theo Dự án, thiết kế kỹ thuật - dự toán đã được phê duyệt mà không phải điều chỉnh lại theo quy định tại Nghị định này. Trường hợp sản phẩm chưa được nghiệm thu phải điều chỉnh, phê duyệt lại theo Nghị định này và các văn bản hướng dẫn Luật Đất đai 2024.

6. Việc cấp mã Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 27 của Nghị định này được thực hiện khi Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai được đưa vào vận hành, khai thác chính thức.

Điều 66. Đảm bảo kinh phí hoạt động điều tra cơ bản đất đai, đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai

1. Kinh phí hoạt động điều tra cơ bản đất đai, đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai do ngân sách nhà nước bảo đảm và các nguồn kinh phí hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.

2. Kinh phí hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính do ngân sách địa phương bảo đảm và các nguồn kinh phí hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.

3. Kinh phí hoạt động điều tra, đánh giá đất đai; bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất

a) Các hoạt động khảo sát, lập, điều chỉnh, thẩm định thiết kế kỹ thuật dự toán và triển khai điều tra, đánh giá đất đai; bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất cả nước, các vùng kinh tế - xã hội do ngân sách trung ương bảo đảm từ kinh phí chi thường xuyên nguồn sự nghiệp bảo vệ môi trường và các hoạt động kinh tế;

b) Các hoạt động điều tra, đánh giá đất đai; bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất cấp tỉnh do ngân sách địa phương bảo đảm từ kinh phí chi thường xuyên nguồn sự nghiệp bảo vệ môi trường và các hoạt động kinh tế.

4. Kinh phí cho việc xây dựng, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai và cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được

thực hiện từ nguồn chi đầu tư phát triển, kinh phí thường xuyên của ngân sách nhà nước theo phân cấp ngân sách; từ nguồn thu phí khai thác và sử dụng tài liệu về đất đai theo quy định của Luật Phí và lệ phí; từ nguồn thu giá sản phẩm, dịch vụ gia tăng sử dụng thông tin từ cơ sở dữ liệu, Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai theo quy định của pháp luật về giá và các nguồn kinh phí khác theo quy định của pháp luật. Việc bố trí từ nguồn ngân sách nhà nước được thực hiện theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước và Luật Đầu tư công.

Điều 67. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2024.
2. Các nghị định sau đây hết hiệu lực kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành:
 - a) 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;
 - b) Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
 - c) Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
 - d) Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

3. Bãi bỏ một số điều, khoản của các Nghị định sau đây:

- a) Khoản 1 và 2 Điều 1 Nghị định số 136/2018/NĐ-CP ngày 05 tháng 10 năm 2018 của Chính phủ sửa đổi một số điều của các Nghị định liên quan đến điều kiện đầu tư kinh doanh thuộc lĩnh vực tài nguyên và môi trường;
- b) Điều 11 Nghị định số 104/2022/NĐ-CP ngày 21 tháng 12 năm 2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định liên quan đến việc nộp, xuất trình sổ hộ khẩu, sổ tạm trú giấy khi thực hiện thủ tục hành chính, cung cấp dịch vụ công.

Điều 68. Trách nhiệm thi hành

1. Các bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm hướng dẫn thi hành các điều, khoản được giao trong Nghị định này và rà soát các văn bản đã ban hành để sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế cho phù hợp với quy định tại Nghị định này.

2. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp và tổ chức, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Ủy ban Giám sát tài chính Quốc gia;
- Ngân hàng Chính sách xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Ủy ban trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Cổng TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, NN (2).

**TM. CHÍNH PHỦ
KT. THỦ TƯỚNG
PHÓ THỦ TƯỚNG**

Trần Hồng Hà