

Số: 06 /2013/QĐ-UBND

Thái Bình, ngày 07 tháng 5 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

V/v ban hành quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;
Căn cứ Luật Ban hành Văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân ngày 03/12/2004;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

Căn cứ Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Thông tư số 20/2010/TT-BTNMT ngày 22/10/2010 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định bổ sung về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Thông tư số 16/2011/TT-BTNMT ngày 20/5/2011 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định sửa đổi, bổ sung một số nội dung liên quan đến thủ tục hành chính về lĩnh vực đất đai;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 88/TTr-STNMT ngày 14/3/2013,

QUYẾT ĐỊNH:

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

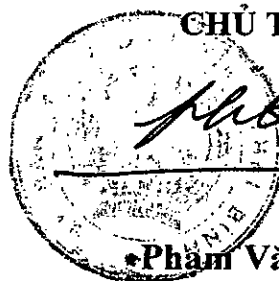
Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, các Giám đốc Sở, Thủ trưởng các ban, ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *KS*

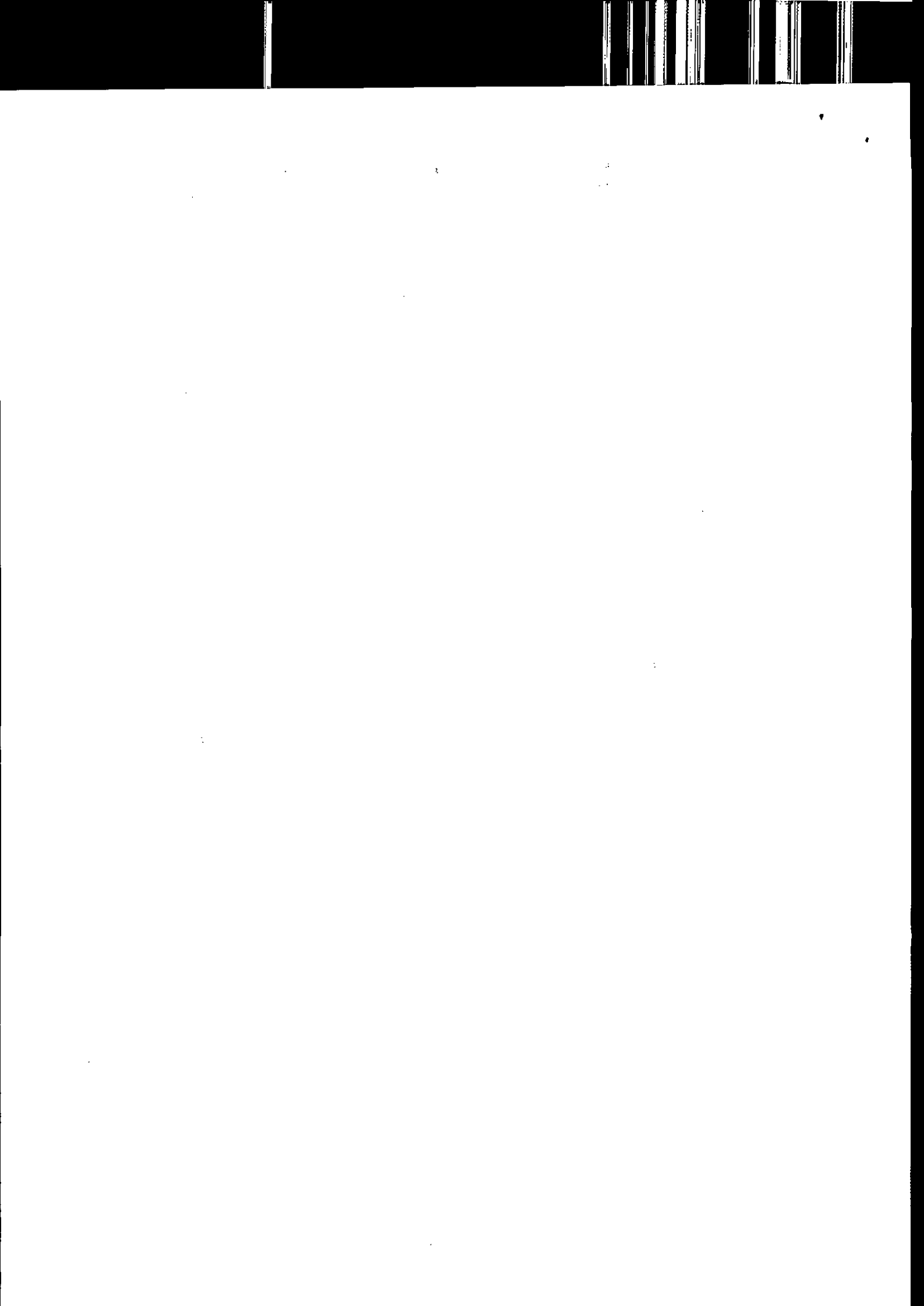
Nơi nhận:

- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL-Bộ Tư pháp;
- TT Tỉnh ủy; HĐND tỉnh;
- Ủy viên Ban Thường vụ Tỉnh ủy;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- TT công báo, Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu VT, NN, TH.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
CHỦ TỊCH



Phạm Văn Sinh



QUY ĐỊNH

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

(Ban hành kèm theo Quyết định số 06 /2013/QĐ-UBND ngày 07 tháng 5 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định hồ sơ, trình tự, thủ tục và cơ chế phối hợp giữa các cấp, các ngành trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận); đăng ký biến động sau khi cấp Giấy chứng nhận; quản lý và sử dụng phiê Giấy chứng nhận trên địa bàn tỉnh Thái Bình.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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

2. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất) và các tổ chức, cá nhân có liên quan.

Điều 3. Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận

1. Giấy chứng nhận được cấp cho người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất theo từng thửa đất. Trường hợp người sử dụng đất đang sử dụng nhiều thửa đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối tại cùng một xã, phường, thị trấn mà có yêu cầu thì được cấp một Giấy chứng nhận chung cho các thửa đất đó;

2. Thửa đất có nhiều người sử dụng đất, nhiều chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì Giấy chứng nhận được cấp cho từng người sử dụng đất, từng chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất;

3. Giấy chứng nhận được cấp và trao cho người đề nghị cấp giấy sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến cấp Giấy chứng nhận, trừ trường hợp không phải nộp hoặc được miễn, được ghi nợ nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; trường hợp trả tiền thuê đất hàng năm thì Giấy chứng nhận được trao sau khi người sử dụng đất đã ký hợp đồng thuê đất với cơ quan tài nguyên và môi trường.

Chương II

CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Điều 4. Chứng nhận quyền sử dụng đất

Người sử dụng đất được chứng nhận quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau:

1. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, trừ trường hợp thuê đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn;
2. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
3. Người đang sử dụng đất theo quy định tại Điều 50 và Điều 51 của Luật Đất đai năm 2003 mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
4. Người được chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất; người nhận quyền sử dụng đất khi xử lý hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất để thu hồi nợ; tổ chức sử dụng đất là pháp nhân mới được hình thành do các bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất;
5. Người được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Toà án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành;
6. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất;
7. Người sử dụng đất quy định tại các Điều 90, 91 và 92 của Luật Đất đai năm 2003;
8. Người mua nhà ở gắn liền với đất ở;
9. Người được Nhà nước thanh lý, hoá giá nhà ở gắn liền với đất ở.

Điều 5. Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được chứng nhận và không được chứng nhận quyền sở hữu

1. Việc chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất chỉ thực hiện đối với thửa đất thuộc trường hợp được chứng nhận quyền sử dụng theo quy định của pháp luật;

2. Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là tài sản gắn liền với đất) thuộc quyền sở hữu hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước; cộng đồng dân cư; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài được chứng nhận quyền sở hữu vào Giấy chứng nhận bao gồm nhà ở, công trình xây dựng, cây lâu năm và rừng sản xuất là rừng trồng (trừ các trường hợp nêu tại khoản 3 Điều này). Tài sản gắn liền với đất chỉ được chứng nhận quyền sở hữu khi tài sản thuộc quyền sở hữu của người đề nghị cấp Giấy chứng nhận và đã hình thành thực tế tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận;

3. Những trường hợp tài sản gắn liền với đất không thể hiện trên Giấy chứng nhận gồm:

a) Nhà ở, công trình xây dựng làm bằng các vật liệu tạm thời (tranh, tre, nứa, lá, đất) và các công trình phụ trợ ngoài phạm vi công trình chính như lán trại, tường rào, nhà để xe, sân, giếng nước, bể nước, cột điện ...;

b) Tài sản gắn liền với đất mà thửa đất đó không thuộc trường hợp được chứng nhận quyền sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Tài sản có mục đích sử dụng không phù hợp với mục đích sử dụng của thửa đất được cấp Giấy chứng nhận;

d) Tài sản gắn liền với đất đã có quyết định hoặc thông báo giải tỏa, phá dỡ hoặc đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

đ) Nhà ở, công trình xây dựng sau thời điểm công bố cấm xây dựng hoặc thời điểm công bố quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng mà không phù hợp với quy hoạch tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận; lán, chiếm mốc giới bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật, di tích lịch sử văn hóa đã xếp hạng;

e) Tài sản thuộc sở hữu Nhà nước;

g) Tài sản gắn liền với đất không thuộc trường hợp được chứng nhận quyền sở hữu theo quy định tại các Điều 6, 7 và 8 Quy định này;

h) Tài sản gắn liền với đất đang có tranh chấp, khiếu nại.

Điều 6. Chứng nhận quyền sở hữu nhà ở

Chủ sở hữu nhà ở được chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nếu thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở và có giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp về nhà ở theo quy định sau đây:

1. Hộ gia đình, cá nhân trong nước phải có một trong các loại giấy tờ sau:

a) Giấy phép xây dựng nhà ở đối với trường hợp phải xin giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở hoặc giấy tờ về thanh lý, hoá giá nhà ở thuộc sở hữu nhà nước từ trước ngày 05/7/1994;

c) Giấy tờ về giao hoặc tặng nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết;

d) Giấy tờ về sở hữu nhà ở do cơ quan có thẩm quyền cấp qua các thời kỳ mà nhà đất đó không thuộc diện Nhà nước xác lập sở hữu toàn dân theo quy định tại Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc hội khoá XI "về nhà đất do Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách về quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01/7/1991", Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02/4/2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội "quy định việc giải quyết đối với một số trường hợp cụ

thẻ về nhà đất trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01/7/1991";

đ) Giấy tờ về mua bán hoặc nhận tặng cho hoặc đổi hoặc nhận thừa kế nhà ở đã có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân theo quy định của pháp luật.

Trường hợp nhà ở do mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế hoặc thông qua hình thức khác theo quy định của pháp luật kể từ ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành thì phải có văn bản về giao dịch đó theo quy định tại Điều 93 của Luật Nhà ở.

Trường hợp nhà ở do mua của doanh nghiệp đầu tư xây dựng để bán thì phải có hợp đồng mua bán nhà ở do hai bên ký kết; trường hợp mua nhà kể từ ngày 01/7/2006 (ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành) thì ngoài hợp đồng mua bán nhà ở, bên bán nhà ở còn phải có một trong các giấy tờ về dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán (quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư);

e) Bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân hoặc giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết được quyền sở hữu nhà ở đã có hiệu lực pháp luật;

g) Trường hợp người đề nghị chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có một trong những giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c, d, đ và e khoản này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác thì phải có một trong các giấy tờ về mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở trước ngày 01/7/2006 có chữ ký của các bên có liên quan và phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận; trường hợp nhà ở do mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở trước ngày 01/7/2006 mà không có giấy tờ về việc đã mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở có chữ ký của các bên có liên quan thì phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận về thời điểm mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở đó;

h) Trường hợp cá nhân trong nước không có một trong những giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c, d, đ và e khoản này thì phải có giấy tờ xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về nhà ở đã được xây dựng trước ngày 01/7/2006, nhà ở không có tranh chấp, được xây dựng trước khi có quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng hoặc phải phù hợp quy hoạch đối với trường hợp xây dựng sau khi có quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn theo quy định của pháp luật; trường hợp nhà ở xây dựng từ ngày 01/7/2006 thì phải có giấy tờ xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về nhà ở không thuộc trường hợp phải xin giấy phép xây dựng, không có tranh chấp và đáp ứng điều kiện về quy hoạch như trường hợp nhà ở xây dựng trước ngày 01/7/2006;

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải có các giấy tờ sau:

a) Giấy tờ về mua bán hoặc nhận tặng cho hoặc nhận thừa kế nhà ở hoặc được sở hữu nhà ở thông qua hình thức khác theo quy định của pháp luật về nhà ở;

b) Một trong các giấy tờ của bên chuyển quyền quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều này;

3. Kể từ ngày 08/8/2010 (ngày Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành), khi đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân thì ngoài các giấy tờ chứng minh về việc tạo lập nhà ở hợp pháp theo quy định tại khoản 1, 2 và 4 Điều này; hộ gia đình, cá nhân còn phải có thêm các giấy tờ theo quy định sau đây:

a) Hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở riêng lẻ tại đô thị có tổng diện tích sàn xây dựng từ 1.000 m² trở lên hoặc có chiều cao từ sáu tầng trở lên (tính cả tầng hầm) thì bắt buộc phải có chứng nhận đảm bảo an toàn chịu lực do đơn vị có chức năng cấp theo quy định của pháp luật về xây dựng trước khi đưa vào sử dụng;

b) Hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở riêng lẻ tại đô thị từ hai tầng trở lên mà tại mỗi tầng có từ hai căn hộ trở lên và mỗi căn hộ được thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín (có phòng ở riêng, khu bếp riêng, nhà vệ sinh, nhà tắm riêng) thì phải có các bản vẽ: bản vẽ mặt bằng của từng tầng và bản vẽ mặt bằng của từng căn hộ do chủ nhà tự đo vẽ hoặc thuê tổ chức có chức năng về đo vẽ thực hiện đo vẽ. Trong trường hợp do chủ nhà tự đo vẽ thì Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh (đối với trường hợp thẩm quyền chứng nhận nhà ở, công trình xây dựng là Ủy ban nhân dân tỉnh) hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã (đối với trường hợp thẩm quyền chứng nhận nhà ở, công trình xây dựng là Ủy ban nhân dân cấp huyện) phải tổ chức kiểm tra về diện tích tối thiểu từng căn hộ, phân diện tích sử dụng chung, diện tích sử dụng riêng theo quy định của Luật Nhà ở;

4. Tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài phải có giấy tờ theo quy định sau:

a) Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê thì phải có một trong những giấy tờ về dự án nhà ở để cho thuê (quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư);

b) Trường hợp mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở hoặc được sở hữu nhà ở thông qua hình thức khác theo quy định của pháp luật thì phải có giấy tờ về giao dịch đó theo quy định của pháp luật về nhà ở;

5. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở không đồng thời là người sử dụng đất ở thì ngoài giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này, phải có hợp đồng thuê đất hoặc hợp đồng góp vốn hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh hoặc văn bản chấp thuận của người sử dụng đất đồng ý cho xây dựng nhà ở đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật và bản sao giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 7. Chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng

Hộ gia đình, cá nhân trong nước, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài, tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài được chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định sau đây:

1. Hộ gia đình, cá nhân trong nước, cộng đồng dân cư phải có một trong các loại giấy tờ sau:

a) Giấy phép xây dựng công trình đối với trường hợp phải xin phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Giấy tờ về sở hữu công trình xây dựng do cơ quan có thẩm quyền cấp qua các thời kỳ, trừ trường hợp Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng;

c) Giấy tờ mua bán hoặc tặng cho hoặc thừa kế công trình xây dựng theo quy định của pháp luật đã được chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân;

d) Giấy tờ của Tòa án nhân dân hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết được quyền sở hữu công trình xây dựng đã có hiệu lực pháp luật;

đ) Trường hợp người đề nghị chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng có một trong những giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác thì phải có một trong các giấy tờ mua bán, tặng cho, đổi, thừa kế công trình xây dựng trước ngày 01/7/2004 (ngày Luật Xây dựng có hiệu lực thi hành) có chữ ký của các bên có liên quan và được Ủy ban nhân dân từ cấp xã trở lên xác nhận; trường hợp mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế công trình xây dựng trước ngày 01/7/2004 mà không có giấy tờ về việc đã mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế có chữ ký của các bên có liên quan thì phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận vào đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận về thời điểm mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế công trình xây dựng đó;

e) Trường hợp cá nhân trong nước không có một trong những giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này thì phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận công trình được xây dựng trước ngày 01/7/2004, không có tranh chấp về quyền sở hữu và công trình được xây dựng trước khi có quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng hoặc phải phù hợp quy hoạch đối với trường hợp xây dựng sau khi có quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng; trường hợp công trình được xây dựng từ ngày 01/7/2004 thì phải có giấy tờ xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về công trình xây dựng không thuộc trường hợp phải xin giấy phép xây dựng, không có tranh chấp và đáp ứng điều kiện về quy hoạch như trường hợp xây dựng trước ngày 01/7/2004;

2. Tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải có giấy tờ theo quy định sau:

a) Trường hợp tạo lập công trình xây dựng thông qua đầu tư xây dựng

mới theo quy định của pháp luật thì phải có quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư dự án hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy phép xây dựng do cơ quan có thẩm quyền cấp và giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc hợp đồng thuê đất với người sử dụng đất có mục đích sử dụng đất phù hợp với mục đích xây dựng công trình;

b) Trường hợp tạo lập công trình xây dựng bằng một trong các hình thức mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế hoặc hình thức khác theo quy định của pháp luật thì phải có văn bản về giao dịch đó theo quy định của pháp luật;

c) Trường hợp không có một trong những giấy tờ quy định tại các điểm a và b khoản này thì phải được Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh (đối với trường hợp thửa đất trong khu công nghiệp được Ủy ban nhân dân tỉnh giao Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh quản lý) hoặc Sở Xây dựng (đối với trường hợp thửa đất ngoài khu công nghiệp) xác nhận công trình xây dựng tồn tại trước khi có quy hoạch xây dựng mà nay vẫn phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, không có tranh chấp về quyền sở hữu công trình xây dựng;

3. Trường hợp chủ sở hữu công trình xây dựng không đồng thời là người sử dụng đất thì ngoài giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu công trình theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, phải có văn bản chấp thuận của người sử dụng đất đồng ý cho xây dựng công trình đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật và bản sao giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 8. Chứng nhận quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng

Chủ sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng được chứng nhận quyền sở hữu rừng nếu vốn để trồng rừng, nhận chuyển nhượng rừng, được giao rừng có thu tiền không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước và có một trong các giấy tờ sau:

1. Giấy tờ về giao rừng sản xuất là rừng trồng;

2. Hợp đồng hoặc văn bản về việc mua bán hoặc tặng cho hoặc thừa kế đối với rừng sản xuất là rừng trồng đã có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện theo quy định của pháp luật;

3. Bản án, quyết định của Tòa án nhân dân hoặc giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết được quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng đã có hiệu lực pháp luật;

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư không có giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này trồng rừng sản xuất bằng vốn của mình thì phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận không có tranh chấp về quyền sở hữu rừng;

5. Đối với tổ chức trong nước thực hiện dự án trồng rừng sản xuất bằng nguồn vốn không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì phải có quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư dự án hoặc giấy chứng nhận đầu tư để

trồng rừng sản xuất theo quy định của pháp luật về đầu tư;

6. Đối với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án trồng rừng sản xuất thì phải có quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư dự án hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư để trồng rừng sản xuất theo quy định của pháp luật về đầu tư;

7. Trường hợp chủ sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng không đồng thời là người sử dụng đất thì ngoài giấy tờ theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 6 Điều này, phải có văn bản thoả thuận của người sử dụng đất cho phép sử dụng đất để trồng rừng đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật và bản sao giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Chương III

HỒ SƠ VÀ TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

Mục 1

TIẾP NHẬN VÀ GIẢI QUYẾT THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

Điều 9. Thời gian thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận

1. Thời gian thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động sau khi cấp Giấy chứng nhận là ngày làm việc theo quy định, được tính từ ngày người sử dụng đất nộp đủ hồ sơ hợp lệ và quy định cụ thể như sau:

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam quy định tại Điều 14, 15, 16, 17 và 18 Quy định này:

- Trường hợp thừa đất không có tài sản gắn liền với đất; có tài sản nhưng không có nhu cầu chứng nhận quyền sở hữu; có tài sản nhưng tài sản thuộc trường hợp không được thể hiện trên Giấy chứng nhận; có tài sản nhưng thuộc quyền sở hữu của người khác: Thời gian thực hiện không quá 26 ngày;

- Trường hợp thừa đất có tài sản gắn liền với đất và có nhu cầu chứng nhận quyền sở hữu: Thời gian thực hiện không quá 29 ngày;

- Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của tổ chức đầu tư xây dựng nhà để bán: Thời gian thực hiện không quá 26 ngày;

b) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài quy định tại Điều 18, 19, 20, 21 và 22 Quy định này:

- Trường hợp thừa đất không có tài sản gắn liền với đất hoặc có tài sản nhưng thuộc trường hợp không được chứng nhận quyền sở hữu, không có nhu cầu chứng nhận quyền sở hữu hoặc có tài sản nhưng thuộc quyền sở hữu của

người khác: Thời gian thực hiện không quá 19 ngày;

- Trường hợp thừa đất có tài sản gắn liền với đất và có nhu cầu chứng nhận quyền sở hữu: Thời gian thực hiện không quá 22 ngày;

- Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của tổ chức đầu tư xây dựng nhà để bán: Thời gian thực hiện không quá 22 ngày;

c) Cấp đổi Giấy chứng nhận quy định tại Điều 25 Quy định này:

- Trường hợp không có nhu cầu bổ sung chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất: Thời gian thực hiện là không quá 19 ngày;

- Trường hợp có nhu cầu bổ sung chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất: Thời gian thực hiện không quá 22 ngày;

d) Cấp lại Giấy chứng nhận do bị mất quy định tại Điều 26 Quy định này: Thời gian thực hiện không quá 19 ngày;

đ) Đăng ký biến động sau khi cấp Giấy chứng nhận quy định tại Điều 27 Quy định này:

- Trường hợp xác nhận bổ sung vào Giấy chứng nhận đã cấp: Thời gian thực hiện không quá 5 ngày;

- Trường hợp phải cấp mới Giấy chứng nhận: Thời gian thực hiện không quá 17 ngày;

2. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động sau khi cấp Giấy chứng nhận khi nhận hồ sơ có trách nhiệm viết giấy biên nhận hồ sơ cho người nộp hồ sơ và trong ngày phải chuyển hồ sơ tiếp nhận cho cơ quan, đơn vị có thẩm quyền giải quyết hồ sơ. Trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc, cơ quan, đơn vị có thẩm quyền giải quyết hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ và chuyển trả hồ sơ (đối với trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận) hoặc báo cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ để thông báo bằng văn bản cho người nộp hồ sơ biết nếu cần phải bổ sung, hoàn thiện hồ sơ (đối với trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận nhưng hồ sơ chưa đúng và đầy đủ theo quy định);

3. Thời gian thực hiện trích đo thừa đất không quá 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ hợp lệ, đối với trường hợp phải trích đo địa chính nhiều thửa đất thì thời gian thực hiện không quá 10 ngày làm việc; thời gian niêm yết công khai kết quả kiểm tra tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã là 15 ngày (kể cả ngày nghỉ theo quy định); thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất và thời gian cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng xử lý các trường hợp hiện trạng sử dụng đất không phù hợp với bản vẽ quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án đã được phê duyệt, bản vẽ hoàn công công trình đã được duyệt không tính vào thời gian giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận.

Điều 10. Nơi nộp hồ sơ, việc chuyển thông tin địa chính cho cơ quan thuế và việc trình cơ quan có thẩm quyền ký Giấy chứng nhận hoặc xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp, trao Giấy chứng nhận

1. Nơi nộp hồ sơ và nhận Giấy chứng nhận quy định như sau:

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam, cộng đồng dân cư sử dụng đất tại phường hoặc sử dụng đất tại xã, thị trấn (đối với trường hợp thửa đất đề nghị cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận, xác nhận bổ sung vào Giấy chứng nhận đã cấp và thực hiện thủ tục đăng ký biến động sau khi cấp Giấy chứng nhận) nộp hồ sơ và nhận Giấy chứng nhận tại Bộ phận “Một cửa” cấp huyện nơi có đất, tài sản gắn liền với đất (trừ trường hợp quy định tại Điều 18 Quy định này);

b) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam, cộng đồng dân cư sử dụng đất tại xã, thị trấn nộp hồ sơ và nhận Giấy chứng nhận tại Bộ phận “Một cửa” cấp huyện hoặc Bộ phận “Một cửa” cấp xã nơi có đất, tài sản gắn liền với đất (trừ trường hợp thửa đất đề nghị cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận, xác nhận bổ sung vào Giấy chứng nhận đã cấp và thực hiện thủ tục đăng ký biến động sau khi cấp Giấy chứng nhận và trường hợp quy định tại Điều 18 Quy định này);

c) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là cơ sở tôn giáo; tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư (đối với trường hợp thửa đất đề nghị cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận, xác nhận bổ sung vào Giấy chứng nhận đã cấp và thực hiện thủ tục đăng ký biến động sau khi cấp Giấy chứng nhận); tổ chức đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán; tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất (trừ trường hợp cơ sở thực hiện trong lĩnh vực xã hội hóa được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất) nộp hồ sơ và nhận Giấy chứng nhận tại Bộ phận “Một cửa” của Sở Tài nguyên và Môi trường;

d) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư (đối với trường hợp thửa đất đề nghị cấp Giấy chứng nhận lần đầu) nộp hồ sơ và nhận Giấy chứng nhận tại Bộ phận “Một cửa” liên thông tại Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh (nếu thửa đất đề nghị cấp Giấy chứng nhận ở trong khu công nghiệp được Ủy ban nhân dân tỉnh giao quản lý) hoặc Bộ phận “Một cửa” liên thông của tỉnh (đối với các trường hợp còn lại);

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

3. Việc chuyển thông tin, số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định

nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện sau khi hoàn thành thẩm tra hồ sơ, trừ các trường hợp sau:

a) Không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận hoặc xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp;

b) Đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận hoặc xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp nhưng đã có đơn đề nghị ghi nợ (nộp kèm theo hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận, hồ sơ đăng ký biến động) và thuộc đối tượng được ghi nợ theo quy định của pháp luật;

c) Đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận hoặc xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp nhưng không thuộc trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

4. Việc lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền ký Giấy chứng nhận hoặc xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp được thực hiện sau khi chuyển thông tin, số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính quy định tại khoản 3 Điều này;

5. Việc trao Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 3 Điều 3 Quy định này được thực hiện như sau:

a) Trường hợp không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính liên quan đến cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật thì Giấy chứng nhận được trao ngay sau khi cơ quan tiếp nhận hồ sơ nhận được Giấy chứng nhận đã ký;

b) Trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến cấp Giấy chứng nhận (trừ trường hợp nộp tiền thuê đất hàng năm) thì Giấy chứng nhận được trao ngay sau khi người được cấp Giấy chứng nhận nộp chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính;

c) Trường hợp trả tiền thuê đất hàng năm thì Giấy chứng nhận được trao sau khi người sử dụng đất đã ký hợp đồng thuê đất với cơ quan tài nguyên và môi trường;

d) Trường hợp được miễn nghĩa vụ tài chính liên quan đến cấp Giấy chứng nhận thì Giấy chứng nhận được trao sau khi nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc được miễn nghĩa vụ tài chính.

Điều 11. Sao Giấy chứng nhận, hồ sơ có liên quan và thực hiện chỉnh lý hồ sơ địa chính

Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện có trách nhiệm:

1. Sao lục và hoàn thiện hồ sơ cấp Giấy chứng nhận gửi cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp để ký Giấy chứng nhận (đối với trường hợp được uỷ quyền) hoặc để trình Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền ký Giấy chứng nhận (đối với trường hợp không được uỷ quyền) trong trường hợp nhận được đề nghị cấp Giấy chứng nhận của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất

được Nhà nước giao đất, cho thuê đất kể từ ngày 01/7/2004 trở về sau;

2. Sao y thông tin, số liệu địa chính gửi cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính của người đề nghị cấp Giấy chứng nhận; hồ sơ gửi các cơ quan quản lý về nhà ở, công trình xây dựng, cơ quan quản lý nhà nước về nông nghiệp để xác minh thông tin về điều kiện chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và gửi cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp để ký Giấy chứng nhận (đối với trường hợp được uỷ quyền) hoặc đề trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ký Giấy chứng nhận (đối với trường hợp không được uỷ quyền);

3. Chính lý hồ sơ địa chính sau khi cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động; sao y bản chính Giấy chứng nhận đã cấp, Giấy chứng nhận đã xác nhận thay đổi (đóng dấu của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất) để lưu và gửi cho cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng cùng cấp (đối với Giấy chứng nhận có nội dung chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng), cơ quan quản lý nhà nước về nông nghiệp (đối với Giấy chứng nhận có nội dung chứng nhận quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng) để đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước của từng ngành; thực hiện việc quét Giấy chứng nhận đã ký, Giấy chứng nhận đã xác nhận thay đổi để lưu trong cơ sở dữ liệu địa chính dạng số.

Điều 12. Sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng

1. Bản vẽ sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng do người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đề nghị cấp Giấy chứng nhận tự đo vẽ hoặc thuê tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng hoặc hoạt động đo đạc bản đồ đo vẽ.

Trong trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất tự đo vẽ thì bản vẽ phải được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh kiểm tra, xác nhận (đối với trường hợp thẩm quyền chứng nhận nhà ở, công trình xây dựng là Ủy ban nhân dân tỉnh) và được Ủy ban nhân dân cấp xã kiểm tra, xác nhận (đối với trường hợp thẩm quyền chứng nhận nhà ở, công trình xây dựng là Ủy ban nhân dân cấp huyện).

2. Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất khi lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận có đề nghị thì Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất có thẩm quyền thực hiện việc đo vẽ sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng để hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận.

3. Trường hợp trong giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và công trình xây dựng đã có sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng phù hợp với thời điểm cấp Giấy chứng nhận thì không phải lập sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng.

Điều 13. Hình thức nộp giấy tờ khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận hoặc đăng ký biến động về đất, tài sản gắn liền với đất

1. Khi nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận có các giấy tờ quy định tại các Điều 4, 6, 7 và 8 Quy định này để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận hoặc

đăng ký biến động sau khi cấp Giấy chứng nhận thì người nộp hồ sơ được lựa chọn một trong các hình thức sau:

a) Nộp bản sao giấy tờ, đã có chứng nhận hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực;

b) Nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu và xác nhận vào bản sao;

c) Nộp bản chính giấy tờ.

2. Trường hợp nộp bản sao thì khi nhận Giấy chứng nhận, người được cấp Giấy chứng nhận phải nộp bản chính các loại giấy tờ quy định tại các Điều 6, 7 và 8 Quy định này (trừ quyết định phê duyệt dự án đầu tư, quyết định đầu tư, giấy phép đầu tư, giấy chứng nhận đầu tư) cho cơ quan trao Giấy chứng nhận;

Trường hợp Ủy ban nhân dân xã, thị trấn trao Giấy chứng nhận thì có trách nhiệm tiếp nhận bản gốc giấy tờ trên và chuyển cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện.

3. Việc giao nhận giấy tờ gốc theo quy định trên phải được lập bằng văn bản bàn giao.

4. Khi nộp chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận hoặc đăng ký biến động sau khi cấp Giấy chứng nhận thì người nộp hồ sơ được lựa chọn một trong các hình thức sau:

a) Nộp bản sao đã có chứng nhận hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực;

b) Nộp bản sao và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu và xác nhận vào bản sao;

c) Nộp bản chính (đối với trường hợp có 2 bản chính).

Mục 2

CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN CHO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN; CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ; NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI ĐƯỢC SỞ HỮU NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM

Điều 14. Trường hợp thửa đất không có tài sản gắn liền với đất; có tài sản nhưng không có nhu cầu chứng nhận quyền sở hữu; có tài sản nhưng tài sản thuộc trường hợp không được thể hiện trên Giấy chứng nhận; có tài sản nhưng tài sản không thuộc quyền sở hữu của người sử dụng đất

1. Người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp 01 bộ hồ sơ gồm:

a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận (theo mẫu);

b) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 (nếu có);

c) Bản sao các giấy tờ liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về

đất đai theo quy định của pháp luật (nếu có);

d) Đơn đề nghị được ghi nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ (nếu có).

2. Trình tự thực hiện cấp Giấy chứng nhận:

a) Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp hồ sơ tại Bộ phận “Một cửa” xã, thị trấn:

* Trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc (không kể thời gian niêm yết công khai), Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm:

- Tiếp nhận, kiểm tra, xác nhận vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận về tình trạng tranh chấp quyền sử dụng đất; xác nhận về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đã được xét duyệt (đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003);

Trường hợp chưa có bản đồ địa chính thì trước khi thực hiện các công việc nêu trên, Ủy ban nhân dân xã, thị trấn phải thông báo cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện thực hiện trích đo địa chính thửa đất;

- Niêm yết công khai kết quả kiểm tra tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, thị trấn theo thời gian quy định tại khoản 3 Điều 9 Quy định này;

- Xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai (nếu có) và gửi hồ sơ kèm theo trích lục, trích đo địa chính thửa đất đến Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện;

* Trong thời hạn không quá 10 ngày làm việc (không kể thời gian trích đo địa chính (nếu có)), Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm:

- Trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất;

- Kiểm tra hồ sơ, xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết; xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được chứng nhận về quyền sử dụng đất vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

- Gửi phiếu chuyển thông tin, số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính để cấp Giấy chứng nhận và không có đơn đề nghị được ghi nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ. Cơ quan thuế có trách nhiệm xác định nghĩa vụ tài chính của người đề nghị cấp Giấy chứng nhận, ra thông báo nộp tiền và gửi cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đề nghị do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến;

- Gửi hồ sơ kèm theo trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất và Giấy chứng nhận đã viết đến phòng Tài nguyên và Môi trường;

- Khi nhận được thông báo nộp tiền của cơ quan thuế thì thông báo cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận để thực hiện;

* Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ kèm theo trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất và Giấy chứng nhận đã

viết do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến, phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ký Giấy chứng nhận (đối với trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận) hoặc chuyển trả hồ sơ (đối với trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận);

* Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ do phòng Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm ký Giấy chứng nhận và chuyển hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký cho phòng Tài nguyên và Môi trường;

* Ngay trong ngày nhận được Giấy chứng nhận đã ký, phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm vào sổ theo dõi, gửi hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất;

* Ngay trong ngày nhận được hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận hoặc hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm thực hiện các công việc quy định tại khoản 3 Điều 11 Quy định này; ghi nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ trên Giấy chứng nhận và gửi thông báo bằng văn bản cho cơ quan thuế (đối với trường hợp người sử dụng đất đề nghị được ghi nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ); gửi hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận hoặc Giấy chứng nhận đã ký cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ;

* Ngay trong ngày nhận được hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận hoặc Giấy chứng nhận đã ký, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm thông báo cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp các giấy tờ quy định tại Điều 13 Quy định này; các khoản phí, lệ phí theo quy định để nhận Giấy chứng nhận hoặc nhận hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận và chuyển các giấy tờ đã nhận cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện.

b) Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp hồ sơ tại Bộ phận “Một cửa” cấp huyện:

* Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc (không kể thời gian trích đo địa chính (nếu có)), Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện việc trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất; gửi hồ sơ kèm theo trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất đến Ủy ban nhân dân cấp xã;

* Trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc (không kể thời gian niêm yết công khai), Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm:

- Kiểm tra, xác nhận vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận về tình trạng tranh chấp quyền sử dụng đất; xác nhận về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đã được xét duyệt (đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003);

- Niêm yết công khai kết quả kiểm tra tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã theo thời gian quy định tại khoản 3 Điều 9 Quy định này;

- Xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai (nếu có) và gửi hồ sơ kèm theo trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất đến Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện;

* Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm:

- Kiểm tra hồ sơ, xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết, xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được chứng nhận về quyền sử dụng đất vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

- Gửi phiếu chuyển thông tin, số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính để cấp Giấy chứng nhận và không có đơn đề nghị được ghi nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ. Cơ quan thuế có trách nhiệm xác định nghĩa vụ tài chính của người đề nghị cấp Giấy chứng nhận, ra thông báo nộp tiền và gửi cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đề nghị do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến;

- Gửi hồ sơ kèm theo trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất và Giấy chứng nhận đã viết đến phòng Tài nguyên và Môi trường;

- Khi nhận được thông báo nộp tiền của cơ quan thuế thì thông báo cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận để thực hiện;

* Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ kèm theo trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất và Giấy chứng nhận đã viết do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến, phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ký Giấy chứng nhận (đối với trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận) hoặc chuyển trả hồ sơ (đối với trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận);

* Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ do phòng Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm ký Giấy chứng nhận và chuyển hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký cho phòng Tài nguyên và Môi trường;

* Ngay trong ngày nhận được Giấy chứng nhận đã ký, phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm vào sổ theo dõi, gửi hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất;

* Ngay trong ngày nhận được hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận hoặc hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm thực hiện các công việc quy định tại khoản 3 Điều 11 Quy định này; ghi nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ trên Giấy chứng nhận và gửi thông báo bằng văn bản cho cơ quan thuế (đối với trường hợp người sử dụng đất đề nghị được ghi nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ); gửi hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận hoặc Giấy chứng nhận đã ký cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ;

* Ngay trong ngày nhận được hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng

nhận hoặc Giấy chứng nhận đã ký, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm thông báo cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp các giấy tờ quy định tại Điều 13 Quy định này; các khoản phí, lệ phí theo quy định để nhận Giấy chứng nhận hoặc nhận hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận và chuyển các giấy tờ đã nhận cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện.

Điều 15. Trường hợp tài sản gắn liền với đất mà chủ sở hữu không đồng thời là người sử dụng đất

1. Người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp 01 bộ hồ sơ gồm:

a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận (theo mẫu);

b) Trường hợp chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thì nộp giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 5 Điều 6 Quy định này; trường hợp chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng thì nộp giấy tờ về quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định tại các khoản 1 và 3 Điều 7 Quy định này; trường hợp chứng nhận quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng thì nộp một trong các giấy tờ về quyền sở hữu rừng cây quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 7 Điều 8 Quy định này;

c) Bản sao các giấy tờ liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật (nếu có);

d) Sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng (trừ trường hợp trong giấy tờ quy định tại điểm b khoản này đã có sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng phù hợp với thời điểm cấp Giấy chứng nhận).

2. Trình tự thực hiện cấp Giấy chứng nhận:

a) Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp hồ sơ tại Bộ phận “Một cửa” xã, thị trấn:

* Trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc (không kể thời gian niêm yết công khai), Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm:

- Kiểm tra, xác nhận vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận về tình trạng tranh chấp quyền sở hữu tài sản; kiểm tra, xác nhận vào sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Quy định này;

Trường hợp chưa có bản đồ địa chính thì trước khi thực hiện các công việc nêu trên, Ủy ban nhân dân xã, thị trấn phải thông báo cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện thực hiện trích đo địa chính thửa đất;

- Niêm yết công khai kết quả kiểm tra tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, thị trấn theo thời gian quy định tại khoản 3 Điều 9 Quy định này;

- Xem xét, giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai (nếu có) và gửi hồ sơ kèm theo trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất đến Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện;

* Trong thời hạn không quá 13 ngày làm việc (không kể thời gian trích đo địa chính (nếu có)), Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm:

- Trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất;

- Kiểm tra hồ sơ, xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết; xác định đủ điều kiện hay không đủ điều kiện chứng nhận quyền sở hữu tài sản và xác nhận vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

- Trường hợp cần xác minh thêm thông tin về điều kiện chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì gửi phiếu lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng cấp huyện (nếu chứng nhận tài sản là nhà ở hoặc công trình xây dựng), cơ quan quản lý nhà nước về nông nghiệp cấp huyện (nếu chứng nhận tài sản rừng sản xuất là rừng trồng). Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng; cơ quan quản lý nhà nước về nông nghiệp có trách nhiệm trả lời bằng văn bản về điều kiện chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đề nghị do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến;

- Khi nhận được văn bản trả lời về điều kiện chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng; cơ quan quản lý nhà nước về nông nghiệp thì gửi hồ sơ kèm theo trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất và Giấy chứng nhận đã viết đến phòng Tài nguyên và Môi trường;

- Gửi phiếu chuyển thông tin, số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính để cấp Giấy chứng nhận. Cơ quan thuế có trách nhiệm xác định nghĩa vụ tài chính của người đề nghị cấp Giấy chứng nhận, ra thông báo nộp tiền và gửi cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đề nghị do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến;

- Khi nhận được thông báo nộp tiền của cơ quan thuế thì thông báo cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận để thực hiện;

* Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ kèm theo trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất và Giấy chứng nhận đã viết do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến, phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ký Giấy chứng nhận (đối với trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận) hoặc chuyển trả hồ sơ (đối với trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận);

* Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ do phòng Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm ký Giấy chứng nhận và chuyển hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký cho phòng Tài nguyên và Môi trường;

* Ngay trong ngày nhận được hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký, phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm vào sổ theo dõi, gửi hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất;

* Ngay trong ngày nhận được hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận hoặc hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm thực hiện các công việc quy định tại khoản 3 Điều 11 Quy định này; gửi hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận hoặc Giấy chứng nhận đã ký cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ;

* Ngay trong ngày nhận được hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận hoặc Giấy chứng nhận đã ký, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm thông báo cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp các giấy tờ quy định tại Điều 13 Quy định này; các khoản phí, lệ phí theo quy định để nhận Giấy chứng nhận hoặc nhận hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận và chuyển các giấy tờ đã nhận cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện.

b) Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp hồ sơ tại Bộ phận "Một cửa" cấp huyện:

* Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc (không kể thời gian trích đo địa chính (nếu có)), Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện việc trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất; gửi hồ sơ kèm theo trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất đến Ủy ban nhân dân cấp xã;

* Trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc (không kể thời gian niêm yết công khai), Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm:

- Kiểm tra, xác nhận vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận về tình trạng tranh chấp quyền sở hữu tài sản; kiểm tra, xác nhận vào sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Quy định này;

- Niêm yết công khai kết quả kiểm tra tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã theo thời gian quy định tại khoản 3 Điều 9 Quy định này;

- Xem xét, giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai (nếu có) và gửi hồ sơ kèm theo trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất đến Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện;

* Trong thời hạn không quá 08 ngày làm việc, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm:

- Kiểm tra hồ sơ, xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết, xác định đủ điều kiện hay không đủ điều kiện chứng nhận quyền sở hữu tài sản và xác nhận vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

- Trường hợp cần xác minh thêm thông tin về điều kiện chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì gửi phiếu lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng cấp huyện (nếu chứng nhận tài sản là nhà ở hoặc công trình xây dựng), cơ quan quản lý nhà nước về nông nghiệp cấp huyện (nếu chứng nhận tài sản rừng sản xuất là rừng trồng). Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng; cơ quan quản lý nhà nước về nông nghiệp có trách nhiệm trả lời bằng văn bản về điều kiện chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đề nghị do Văn phòng Đăng ký

quyền sử dụng đất chuyển đến;

- Khi nhận được văn bản trả lời về điều kiện chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng; cơ quan quản lý nhà nước về nông nghiệp thì gửi hồ sơ kèm theo trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất và Giấy chứng nhận đã viết đến phòng Tài nguyên và Môi trường;

- Gửi phiếu chuyển thông tin, số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính để cấp Giấy chứng nhận. Cơ quan thuế có trách nhiệm xác định nghĩa vụ tài chính của người đề nghị cấp Giấy chứng nhận, ra thông báo nộp tiền và gửi cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đề nghị do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến;

- Khi nhận được thông báo nộp tiền của cơ quan thuế thì thông báo cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận để thực hiện;

* Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ kèm theo trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất và Giấy chứng nhận đã viết do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến, phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ký Giấy chứng nhận (đối với trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận) hoặc chuyển trả hồ sơ (đối với trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận);

* Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ do phòng Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm ký Giấy chứng nhận và chuyển hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký cho phòng Tài nguyên và Môi trường;

* Ngay trong ngày nhận được hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký, phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm vào sổ theo dõi, gửi hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất;

* Ngay trong ngày nhận được hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận hoặc hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm thực hiện các công việc quy định tại khoản 3 Điều 11 Quy định này; gửi hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận hoặc Giấy chứng nhận đã ký cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ;

* Ngay trong ngày nhận được hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận hoặc Giấy chứng nhận đã ký, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm thông báo cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp các giấy tờ quy định tại Điều 13 Quy định này; các khoản phí, lệ phí theo quy định để nhận Giấy chứng nhận hoặc nhận hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận và chuyển các giấy tờ đã nhận cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện.

Điều 16. Trường hợp người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng

1. Người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp 01 bộ hồ sơ gồm:

- a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận (theo mẫu);
- b) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 (nếu có);
- c) Giấy tờ quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều 6 Quy định này đối với trường hợp tài sản là nhà ở;
- d) Giấy tờ về quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 7 Quy định này đối với trường hợp tài sản là công trình xây dựng;
- đ) Bản sao các giấy tờ liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật (nếu có);
- e) Sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng (trừ trường hợp trong giấy tờ quy định tại các điểm b, c và d khoản này đã có sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng phù hợp với thời điểm cấp Giấy chứng nhận);
- g) Đơn đề nghị được ghi nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ (nếu có).

2. Trình tự thực hiện cấp Giấy chứng nhận:

a) Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp hồ sơ tại Bộ phận "Một cửa" xã, thị trấn

* Trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc (không kể thời gian niêm yết công khai), Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm:

- Tiếp nhận, kiểm tra, xác nhận vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận về tình trạng tranh chấp quyền sử dụng đất; xác nhận về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được xét duyệt (đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003); tình trạng tranh chấp quyền sở hữu tài sản; kiểm tra, xác nhận vào sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Quy định này;

Trường hợp chưa có bản đồ địa chính thì trước khi thực hiện các công việc nêu trên, Ủy ban nhân dân xã, thị trấn phải thông báo cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện thực hiện trích đo địa chính thửa đất;

- Niêm yết công khai kết quả kiểm tra tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, thị trấn theo thời gian quy định tại khoản 3 Điều 9 Quy định này;

- Xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai (nếu có) và gửi hồ sơ kèm theo trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất đến Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện;

* Trong thời hạn không quá 13 ngày làm việc (không kể thời gian trích đo địa chính (nếu có)), Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm:

- Trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất;

- Kiểm tra hồ sơ, xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết; xác định đủ điều kiện hay không đủ điều kiện chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và xác nhận vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

- Trường hợp cần xác minh thêm thông tin về điều kiện chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì gửi phiếu lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng cấp huyện. Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng có trách nhiệm trả lời bằng văn bản về điều kiện chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đề nghị do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến;

- Gửi phiếu chuyển thông tin, số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính để cấp Giấy chứng nhận và không có đơn đề nghị được ghi nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ. Cơ quan thuế có trách nhiệm xác định nghĩa vụ tài chính của người đề nghị cấp Giấy chứng nhận, ra thông báo nộp tiền và gửi cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đề nghị do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến;

- Khi nhận được văn bản trả lời về điều kiện chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng thì gửi hồ sơ kèm theo trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất và Giấy chứng nhận đã viết đến phòng Tài nguyên và Môi trường;

- Khi nhận được thông báo nộp tiền của cơ quan thuế thì thông báo cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận để thực hiện;

* Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến, phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ký Giấy chứng nhận (đối với trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận) hoặc chuyển trả hồ sơ (đối với trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận);

* Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ do phòng Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm ký Giấy chứng nhận và chuyển hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký cho phòng Tài nguyên và Môi trường;

* Ngay trong ngày nhận được hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký, phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm vào sổ theo dõi, gửi hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất;

* Ngay trong ngày nhận được hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận hoặc hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm thực hiện các công việc quy định tại khoản 3 Điều 11 Quy định này; ghi nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ trên Giấy chứng nhận và gửi thông báo bằng văn bản cho cơ quan thuế (đối với trường

hợp người sử dụng đất đề nghị được ghi nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ); gửi hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận hoặc Giấy chứng nhận đã ký cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ;

* Ngay trong ngày nhận được hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận hoặc Giấy chứng nhận đã ký, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm thông báo cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp các giấy tờ quy định tại Điều 13 Quy định này; các khoản phí, lệ phí theo quy định để nhận Giấy chứng nhận hoặc nhận hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận và chuyển các giấy tờ đã nhận cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện.

b) Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp hồ sơ tại Bộ phận “Một cửa” cấp huyện:

* Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc (không kể thời gian trích đo địa chính (nếu có)), Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện việc trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất; gửi hồ sơ kèm theo trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất đến Ủy ban nhân dân cấp xã.

* Trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc (không kể thời gian niêm yết công khai), Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm:

- Kiểm tra hồ sơ, xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết, xác nhận vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận về tình trạng tranh chấp quyền sử dụng đất; xác nhận về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được xét duyệt (đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003); tình trạng tranh chấp quyền sở hữu tài sản; kiểm tra, xác nhận vào sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Quy định này;

- Niêm yết công khai kết quả kiểm tra tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã theo thời gian quy định tại khoản 3 Điều 9 Quy định này;

- Xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai (nếu có) và gửi hồ sơ kèm theo trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất đến Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện;

* Trong thời hạn không quá 08 ngày làm việc, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm:

- Kiểm tra hồ sơ, xác định đủ điều kiện hay không đủ điều kiện chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và xác nhận vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

- Trường hợp cần xác minh thêm thông tin về điều kiện chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì gửi phiếu lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng cấp huyện. Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng có trách nhiệm trả lời bằng văn bản về điều kiện chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đề

ngộ do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến;

- Gửi phiếu chuyển thông tin, số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính để cấp Giấy chứng nhận và không có đơn đề nghị được ghi nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ. Cơ quan thuế có trách nhiệm xác định nghĩa vụ tài chính của người đề nghị cấp Giấy chứng nhận, ra thông báo nộp tiền và gửi cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đề nghị do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến;

- Khi nhận được văn bản trả lời về điều kiện chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng thì gửi hồ sơ kèm theo trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất và Giấy chứng nhận đã viết đến phòng Tài nguyên và Môi trường;

- Khi nhận được thông báo nộp tiền của cơ quan thuế thì thông báo cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận để thực hiện;

* Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến, phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ký Giấy chứng nhận (đối với trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận) hoặc chuyển trả hồ sơ (đối với trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận);

* Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ do phòng Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm ký Giấy chứng nhận và chuyển hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký cho phòng Tài nguyên và Môi trường;

* Ngay trong ngày nhận được hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký, phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm vào sổ theo dõi, gửi hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất;

* Ngay trong ngày nhận được hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận hoặc hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm thực hiện các công việc quy định tại khoản 3 Điều 11 Quy định này; ghi nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ trên Giấy chứng nhận và gửi thông báo bằng văn bản cho cơ quan thuế (đối với trường hợp người sử dụng đất đề nghị được ghi nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ); gửi hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận hoặc Giấy chứng nhận đã ký cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ;

* Ngay trong ngày nhận được hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận hoặc Giấy chứng nhận đã ký, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm thông báo cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp các giấy tờ quy định tại Điều 13 Quy định này; các khoản phí, lệ phí theo quy định để nhận Giấy chứng nhận hoặc nhận hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận và chuyển các giấy tờ đã nhận cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện.

Điều 17. Cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng

1. Người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp 01 bộ hồ sơ gồm:

a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận (theo mẫu);

b) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 (nếu có);

c) Một trong các giấy tờ về quyền sở hữu rừng cây theo quy định tại khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 8 Quy định này;

d) Bản sao các giấy tờ liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật (nếu có).

2. Trình tự thực hiện cấp Giấy chứng nhận:

a) Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp hồ sơ tại Bộ phận “Một cửa” xã, thị trấn:

* Trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc (không kể thời gian niêm yết công khai), Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm:

- Tiếp nhận, kiểm tra, xác nhận vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận về tình trạng tranh chấp quyền sử dụng đất; xác nhận về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được xét duyệt (đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003); tình trạng tranh chấp quyền sở hữu tài sản rừng sản xuất là rừng trồng;

Trường hợp chưa có bản đồ địa chính thì trước khi thực hiện các công việc nêu trên, Ủy ban nhân dân xã, thị trấn phải thông báo cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện thực hiện trích đo địa chính thửa đất;

- Niêm yết công khai kết quả kiểm tra tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, thị trấn theo thời gian quy định tại khoản 3 Điều 9 Quy định này;

- Xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai (nếu có) và gửi hồ sơ kèm theo trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất đến Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện;

* Trong thời hạn không quá 13 ngày làm việc (không kể thời gian trích đo địa chính (nếu có)), Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm:

- Trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất;

- Kiểm tra hồ sơ, xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết; xác định đủ điều kiện hay không đủ điều kiện chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và xác nhận vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

- Trường hợp cần xác minh thêm thông tin về điều kiện chứng nhận quyền sở hữu tài sản rừng sản xuất là rừng trồng thì gửi phiếu lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước về nông nghiệp cấp huyện. Cơ quan quản lý nhà nước về nông

nghiệp có trách nhiệm trả lời bằng văn bản về điều kiện chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đề nghị do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến;

- Gửi phiếu chuyển thông tin, số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính để cấp Giấy chứng nhận và không có đơn đề nghị được ghi nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ. Cơ quan thuế có trách nhiệm xác định nghĩa vụ tài chính của người đề nghị cấp Giấy chứng nhận, ra thông báo nộp tiền và gửi cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đề nghị do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến;

- Khi nhận được văn bản trả lời về điều kiện chứng nhận quyền sở hữu tài sản rừng sản xuất là rừng trồng của cơ quan quản lý nhà nước về nông nghiệp thì gửi hồ sơ kèm theo trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất và Giấy chứng nhận đã viết đến phòng Tài nguyên và Môi trường;

- Khi nhận được thông báo nộp tiền của cơ quan thuế thì thông báo cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận để thực hiện;

* Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến, phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ký Giấy chứng nhận (đối với trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận) hoặc chuyển trả hồ sơ (đối với trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận);

* Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ do phòng Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm ký Giấy chứng nhận và chuyển hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký cho phòng Tài nguyên và Môi trường;

* Ngay trong ngày nhận được hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký, phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm vào sổ theo dõi, gửi hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất;

* Ngay trong ngày nhận được hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận hoặc hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm thực hiện các công việc quy định tại khoản 3 Điều 11 Quy định này; ghi nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ trên Giấy chứng nhận và gửi thông báo bằng văn bản cho cơ quan thuế (đối với trường hợp người sử dụng đất đề nghị được ghi nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ); gửi hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận hoặc Giấy chứng nhận đã ký cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ;

* Ngay trong ngày nhận được hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận hoặc Giấy chứng nhận đã ký, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm thông báo cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp các giấy tờ quy định tại Điều 13 Quy định này; các khoản phí, lệ phí theo quy định để nhận Giấy chứng nhận

hoặc nhận hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận và chuyển các giấy tờ đã nhận cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện.

b) Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp hồ sơ tại Bộ phận “Một cửa” cấp huyện:

* Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc (không kể thời gian trích đo địa chính (nếu có)), Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện việc trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất; gửi hồ sơ kèm theo trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất đến Ủy ban nhân dân cấp xã.

* Trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc (không kể thời gian niêm yết công khai), Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm:

- Kiểm tra hồ sơ, xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết, xác nhận vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận về tình trạng tranh chấp quyền sử dụng đất; xác nhận về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được xét duyệt (đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003); tình trạng tranh chấp quyền sở hữu tài sản rừng sản xuất là rừng trồng;

- Niêm yết công khai kết quả kiểm tra tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã theo thời gian quy định tại khoản 3 Điều 9 Quy định này;

- Xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai (nếu có) và gửi hồ sơ kèm theo trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất đến Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện;

* Trong thời hạn không quá 08 ngày làm việc, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm:

- Kiểm tra hồ sơ, xác định đủ điều kiện hay không đủ điều kiện chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và xác nhận vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

- Trường hợp cần xác minh thêm thông tin về điều kiện chứng nhận quyền sở hữu tài sản rừng sản xuất là rừng trồng thì gửi phiếu lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước về nông nghiệp cấp huyện. Cơ quan quản lý nhà nước về nông nghiệp có trách nhiệm trả lời bằng văn bản về điều kiện chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đề nghị do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến;

- Khi nhận được văn bản trả lời về điều kiện chứng nhận quyền sở hữu tài sản rừng sản xuất là rừng trồng của cơ quan quản lý nhà nước về nông nghiệp thì gửi hồ sơ kèm theo trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất và Giấy chứng nhận đã viết đến phòng Tài nguyên và Môi trường;

- Gửi phiếu chuyển thông tin, số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính để

cấp Giấy chứng nhận và không có đơn đề nghị được ghi nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ. Cơ quan thuế có trách nhiệm xác định nghĩa vụ tài chính của người đề nghị cấp Giấy chứng nhận, ra thông báo nộp tiền và gửi cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đề nghị do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến;

- Khi nhận được thông báo nộp tiền của cơ quan thuế thì thông báo cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận để thực hiện;

* Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến, phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ký Giấy chứng nhận (đối với trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận) hoặc chuyển trả hồ sơ (đối với trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận);

* Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ do Phòng Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm ký Giấy chứng nhận và chuyển hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký cho phòng Tài nguyên và Môi trường;

* Ngay trong ngày nhận được hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký, phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm vào sổ theo dõi, gửi hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất;

* Ngay trong ngày nhận được hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận hoặc hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm thực hiện các công việc quy định tại khoản 3 Điều 11 Quy định này; ghi nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ trên Giấy chứng nhận và gửi thông báo bằng văn bản cho cơ quan thuế (đối với trường hợp người sử dụng đất đề nghị được ghi nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ); gửi hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận hoặc Giấy chứng nhận đã ký cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ;

* Ngay trong ngày nhận được hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận hoặc Giấy chứng nhận đã ký, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm thông báo cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp các giấy tờ quy định tại Điều 13 Quy định này; các khoản phí, lệ phí theo quy định để nhận Giấy chứng nhận hoặc nhận hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận và chuyển các giấy tờ đã nhận cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện.

Điều 18. Trường hợp người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng của tổ chức đầu tư xây dựng để bán

1. Tổ chức đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán thay mặt bên nhận chuyển nhượng nộp 01 bộ hồ sơ tại Bộ phận "Một cửa" của Sở Tài nguyên và Môi trường, hồ sơ gồm:

- a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận (theo mẫu);
- b) Hợp đồng mua bán nhà ở, công trình xây dựng;

c) Bản sao quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư;

d) Bản sao quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án (trường hợp không có bản sao quyết định phê duyệt quy hoạch này thì phải có bản sao văn bản thỏa thuận tổng mặt bằng của khu đất có nhà ở, công trình xây dựng);

đ) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

e) Bản sao chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư (trừ trường hợp được miễn hoặc chậm nộp theo quy định của pháp luật);

g) Bản sao chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính của bên mua (nếu có);

h) Giấy tờ chứng minh việc nhận chuyển nhượng qua sàn giao dịch bất động sản hoặc xác nhận của Sở Xây dựng đối với trường hợp phân chia nhà ở không phải qua sàn giao dịch bất động sản (nếu có);

i) Sơ đồ nhà, đất là bản vẽ mặt bằng hoàn công hoặc bản vẽ thiết kế mặt bằng phù hợp với hiện trạng nhà ở, công trình xây dựng mà không đo vẽ lại; trường hợp nhà chung cư thì có bản vẽ mặt bằng xây dựng ngôi nhà chung cư, bản vẽ mặt bằng của tầng nhà có căn hộ, trường hợp bản vẽ mặt bằng của tầng nhà không thể hiện rõ kích thước của căn hộ thì phải có bản vẽ mặt bằng của căn hộ đó;

Trường hợp nhà đầu tư nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đồng thời cho nhiều chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng thì chỉ nộp 01 bản đối với các giấy tờ quy định tại các điểm c, d, đ, e và i khoản này và danh mục nhà ở, căn hộ, công trình xây dựng và các phần sở hữu riêng khác đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

Trường hợp bên mua tự nguyện làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận thì tổ chức đầu tư xây dựng nhà ở và công trình xây dựng có trách nhiệm cung cấp các giấy tờ quy định tại các điểm c, d, e và g khoản này.

2. Trình tự thực hiện cấp Giấy chứng nhận:

a) Trường hợp bên nhận chuyển nhượng là hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam:

- Trong thời hạn không quá 13 ngày làm việc, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh có trách nhiệm:

+ Kiểm tra các giấy tờ pháp lý trong hồ sơ, trường hợp cần thiết thì gửi phiếu lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng. Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng có trách nhiệm trả lời bằng văn bản về những nội dung đề nghị xin ý kiến và gửi cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đề nghị do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh chuyển đến;

+ Kiểm tra hiện trạng sử dụng đất:

Trường hợp hiện trạng sử dụng đất phù hợp với bản vẽ quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án đã được duyệt và bản vẽ hoàn công công trình đã được duyệt (nếu có) thì trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất;

Trường hợp hiện trạng sử dụng đất không phù hợp với bản vẽ quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án đã được duyệt và bản vẽ hoàn công công trình đã được duyệt (nếu có) thì gửi kết quả kiểm tra đến cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng để xử lý theo quy định của pháp luật;

+ Khi nhận được văn bản trả lời về điều kiện chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng thì gửi hồ sơ kèm theo trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất và Giấy chứng nhận đã viết đến Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện;

+ Gửi phiếu chuyển thông tin, số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng (đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính để cấp Giấy chứng nhận). Cơ quan thuế có trách nhiệm xác định nghĩa vụ tài chính của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, ra thông báo nộp tiền và gửi cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đề nghị do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh chuyển đến;

+ Khi nhận được thông báo nộp tiền của cơ quan thuế thì thông báo cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận để thực hiện;

- Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh chuyển đến, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện lập hồ sơ gửi đến phòng Tài nguyên và Môi trường;

- Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện chuyển đến, phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ký Giấy chứng nhận (đối với trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận) hoặc chuyển trả hồ sơ (đối với trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận);

- Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ do phòng Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm ký Giấy chứng nhận và chuyển hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký cho Phòng Tài nguyên và Môi trường;

- Ngay trong ngày nhận được hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm vào sổ theo dõi, gửi hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện;

- Ngay trong ngày nhận được hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng

nhận hoặc hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm thực hiện các công việc quy định tại khoản 3 Điều 11 Quy định này và gửi hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận hoặc Giấy chứng nhận đã ký cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh;

- Ngay trong ngày nhận được hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận hoặc Giấy chứng nhận đã ký, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh có trách nhiệm vào sổ theo dõi; thực hiện các công việc quy định tại khoản 3 Điều 11 Quy định này; chỉnh lý Giấy chứng nhận đã cấp cho tổ chức đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán (nếu có) và gửi hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận hoặc Giấy chứng nhận đã ký và Giấy chứng nhận đã chỉnh lý (nếu có) cho Bộ phận "Một cửa" của Sở Tài nguyên và Môi trường;

- Ngay trong ngày nhận được hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận hoặc Giấy chứng nhận đã ký và Giấy chứng nhận đã chỉnh lý (nếu có), Bộ phận "Một cửa" của Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thông báo cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp các giấy tờ quy định tại Điều 13 Quy định này; các khoản phí, lệ phí theo quy định để nhận Giấy chứng nhận và Giấy chứng nhận đã chỉnh lý (nếu có) hoặc nhận hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận và chuyển các giấy tờ đã nhận cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh.

b) Trường hợp bên nhận chuyển nhượng là tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài:

- Trong thời hạn không quá 13 ngày làm việc (đối với trường hợp thửa đất có tài sản gắn liền với đất và có nhu cầu chứng nhận quyền sở hữu) hoặc 10 ngày làm việc (đối với trường hợp thửa đất có tài sản nhưng thuộc trường hợp không được chứng nhận quyền sở hữu hoặc không có nhu cầu chứng nhận quyền sở hữu), Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh có trách nhiệm:

+ Kiểm tra các giấy tờ pháp lý trong hồ sơ, trường hợp cần thiết thì gửi phiếu lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng. Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng có trách nhiệm trả lời bằng văn bản về những nội dung đề nghị xin ý kiến và gửi cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đề nghị do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh chuyển đến;

+ Kiểm tra hiện trạng sử dụng đất:

Trường hợp hiện trạng sử dụng đất phù hợp với bản vẽ quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án đã được duyệt và bản vẽ hoàn công công trình đã được duyệt (nếu có) thì trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất;

Trường hợp hiện trạng sử dụng đất không phù hợp với bản vẽ quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án đã được duyệt và bản vẽ hoàn công công trình đã được duyệt (nếu có) thì gửi kết quả kiểm tra đến cơ quan quản lý nhà nước về

nhà ở, công trình xây dựng để xử lý theo quy định của pháp luật;

+ Khi nhận được văn bản trả lời về điều kiện chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng thì gửi hồ sơ kèm theo trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất và Giấy chứng nhận đã viết đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

+ Gửi phiếu chuyển thông tin, số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng (đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính để cấp Giấy chứng nhận). Cơ quan thuế có trách nhiệm xác định nghĩa vụ tài chính của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, ra thông báo nộp tiền và gửi cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đề nghị do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh chuyển đến;

+ Khi nhận được thông báo nộp tiền của cơ quan thuế, thông báo cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận để thực hiện;

- Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh chuyển đến, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân tỉnh ký Giấy chứng nhận hoặc chuyển trả hồ sơ (đối với trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận);

- Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ do Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, Ủy ban nhân dân tỉnh có trách nhiệm ký Giấy chứng nhận và gửi hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký cho Sở Tài nguyên và Môi trường;

- Ngay trong ngày nhận được hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm vào sổ theo dõi; gửi hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh;

- Ngay trong ngày nhận được hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận hoặc hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh có trách nhiệm thực hiện các công việc quy định tại khoản 3 Điều 11 Quy định này, chỉnh lý Giấy chứng nhận đã cấp cho tổ chức đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán (nếu có) và gửi hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận hoặc Giấy chứng nhận đã ký và Giấy chứng nhận đã chỉnh lý (nếu có) cho Bộ phận "Một cửa" của Sở Tài nguyên và Môi trường;

- Ngay trong ngày nhận được hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận hoặc Giấy chứng nhận đã ký và Giấy chứng nhận đã chỉnh lý (nếu có), Bộ phận "Một cửa" của Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thông báo cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp các giấy tờ quy định tại Điều 13 Quy định này; các khoản phí, lệ phí theo quy định để nhận Giấy chứng nhận và Giấy chứng nhận đã chỉnh lý (nếu có) hoặc nhận hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận và chuyển các giấy tờ đã nhận cho Văn phòng Đăng ký quyền sử

dụng đất cấp tỉnh.

3. Trường hợp cấp Giấy chứng nhận cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài được nhận quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày trao Giấy chứng nhận, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh có trách nhiệm lập danh sách gửi về Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Xây dựng để đưa lên trang Web của Bộ phục vụ yêu cầu quản lý.

Mục 3

CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN CHO TỔ CHỨC TRONG NƯỚC, CƠ SỞ TÔN GIÁO, NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ, TỔ CHỨC NƯỚC NGOÀI, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI

Điều 19. Trường hợp thửa đất không có tài sản gắn liền với đất; có tài sản nhưng không có nhu cầu chứng nhận quyền sở hữu; có tài sản nhưng tài sản thuộc trường hợp không được thể hiện trên Giấy chứng nhận; có tài sản nhưng tài sản không thuộc quyền sở hữu của người sử dụng đất

1. Người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp 01 bộ hồ sơ gồm:

a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận (theo mẫu);

b) Báo cáo tự rà soát hiện trạng sử dụng đất theo quy định tại các Điều 49, 51, 53 và 55 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai; Điều 36 Nghị định 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ Quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

c) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai (nếu có);

d) Bản sao các giấy tờ liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật (nếu có);

đ) Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận thuê lại đất của tổ chức đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp thì không phải nộp hồ sơ quy định tại điểm b và c khoản này nhưng phải nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho tổ chức đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp và hợp đồng thuê, thuê lại quyền sử dụng đất.

2. Trình tự thực hiện cấp Giấy chứng nhận:

a) Trong thời hạn không quá 10 ngày làm việc, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh có trách nhiệm:

- Kiểm tra hồ sơ, xác định đủ điều kiện hay không đủ điều kiện chứng nhận về quyền sử dụng đất và xác nhận vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận; trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất;

- Gửi phiếu chuyển thông tin, số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính. Cơ quan thuế có trách nhiệm xác định nghĩa vụ tài

chính của người đề nghị cấp Giấy chứng nhận; ra thông báo nộp tiền và gửi cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đề nghị do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến;

- Gửi hồ sơ kèm theo trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất và Giấy chứng nhận đã viết đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

- Khi nhận được thông báo nộp tiền của cơ quan thuế thì thông báo cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận để thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định;

b) Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân tỉnh ký Giấy chứng nhận hoặc chuyển trả hồ sơ (đối với trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận);

c) Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ do Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, Ủy ban nhân dân tỉnh có trách nhiệm ký Giấy chứng nhận và gửi hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký cho Sở Tài nguyên và Môi trường;

d) Ngay trong ngày nhận được hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm vào sổ theo dõi; gửi hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất;

đ) Ngay trong ngày nhận được hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận hoặc hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện các công việc quy định tại khoản 3 Điều 11 Quy định này, chỉnh lý Giấy chứng nhận đã cấp cho tổ chức đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp (đối với trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận thuê lại đất của tổ chức đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp) và gửi hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận hoặc Giấy chứng nhận đã ký và Giấy chứng nhận đã chỉnh lý (nếu có) cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ;

e) Ngay trong ngày nhận được hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận hoặc Giấy chứng nhận đã ký và Giấy chứng nhận đã chỉnh lý (nếu có), cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm thông báo cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp các giấy tờ quy định tại Điều 13 Quy định này; các khoản phí, lệ phí theo quy định để nhận Giấy chứng nhận và Giấy chứng nhận đã chỉnh lý (nếu có) hoặc nhận hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận và chuyển các giấy tờ đã nhận cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất.

Điều 20. Trường hợp tài sản gắn liền với đất mà chủ sở hữu tài sản không đồng thời là người sử dụng đất

1. Người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp 01 bộ hồ sơ gồm:

a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận (theo mẫu);

b) Trường hợp chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thì nộp giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại các khoản 4 và 5 Điều 6 Quy định này; trường hợp chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng thì nộp giấy tờ về quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định tại các khoản 2 và 3 Điều 7 Quy định này; trường hợp chứng nhận quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng thì nộp một trong các giấy tờ về quyền sở hữu rừng cây quy định tại các khoản 1, 2, 3, 5, 6 và 7 Điều 8 Quy định này;

c) Sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng (trừ trường hợp trong giấy tờ quy định tại điểm b khoản này đã có sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng phù hợp với thời điểm cấp Giấy chứng nhận);

d) Bản sao các giấy tờ liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật (nếu có).

đ) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho tổ chức đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; hợp đồng thuê, thuê lại quyền sử dụng đất (đối với trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận thuê lại đất của tổ chức đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp).

2. Trình tự thực hiện cấp Giấy chứng nhận:

a) Trong thời hạn không quá 13 ngày làm việc, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh có trách nhiệm:

- Kiểm tra hồ sơ, xác định đủ điều kiện hay không đủ điều kiện chứng nhận về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và xác nhận vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận; kiểm tra, xác nhận vào sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Quy định này;

- Trường hợp cần xác minh thêm thông tin về điều kiện chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì gửi phiếu lấy ý kiến Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh (nếu chứng nhận tài sản là công trình xây dựng thuộc thửa đất ở trong khu công nghiệp được Ủy ban nhân dân tỉnh giao quản lý), Sở Xây dựng (nếu chứng nhận tài sản là nhà ở hoặc công trình xây dựng thuộc thửa đất ở ngoài khu công nghiệp), Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (nếu chứng nhận tài sản rừng sản xuất là rừng trồng). Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn có trách nhiệm trả lời bằng văn bản về điều kiện chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đề nghị do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến;

- Trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất; gửi hồ sơ kèm theo trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất và Giấy chứng nhận đã viết đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

- Gửi phiếu chuyển thông tin, số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính. Cơ quan thuế có trách nhiệm xác định nghĩa vụ tài chính của người đề nghị cấp Giấy chứng nhận; ra thông báo nộp tiền và gửi

cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đề nghị do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến;

- Khi nhận được thông báo nộp tiền của cơ quan thuế thì thông báo cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận để thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định;

b) Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân tỉnh ký Giấy chứng nhận hoặc chuyển trả hồ sơ (đối với trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận);

c) Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ do Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, Ủy ban nhân dân tỉnh có trách nhiệm ký Giấy chứng nhận và gửi hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký cho Sở Tài nguyên và Môi trường;

d) Ngay trong ngày nhận được hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm vào sổ theo dõi; gửi hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất;

đ) Ngay trong ngày nhận được hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận hoặc hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện các công việc quy định tại khoản 3 Điều 11 Quy định này, chỉnh lý Giấy chứng nhận đã cấp cho tổ chức đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp (đối với trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận thuê lại đất của tổ chức đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp) và gửi hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận hoặc Giấy chứng nhận đã ký và Giấy chứng nhận đã chỉnh lý (nếu có) cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ;

e) Ngay trong ngày nhận được hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận hoặc Giấy chứng nhận đã ký và Giấy chứng nhận đã chỉnh lý (nếu có), cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm thông báo cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp các giấy tờ quy định tại Điều 13 Quy định này; các khoản phí, lệ phí theo quy định để nhận Giấy chứng nhận và Giấy chứng nhận đã chỉnh lý (nếu có) hoặc nhận hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận và chuyển các giấy tờ đã nhận cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất.

Điều 21. Trường hợp người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng

1. Người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp 01 bộ hồ sơ gồm:

a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận (theo mẫu);

b) Báo cáo tự rà soát hiện trạng sử dụng đất theo quy định tại các Điều 49, 51, 53 và 55 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai; Điều 36 Nghị định 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ Quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi

thường, hỗ trợ và tái định cư;

c) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai (nếu có);

d) Một trong các loại giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở quy định tại khoản 4 Điều 6 Quy định này đối với trường hợp tài sản là nhà ở;

đ) Một trong các loại giấy tờ về quyền sở hữu công trình xây dựng quy định tại khoản 2 Điều 7 Quy định này đối với trường hợp tài sản là công trình xây dựng;

e) Sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng (trừ trường hợp trong giấy tờ quy định tại các điểm b, c, d và đ khoản này đã có sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng phù hợp với thời điểm cấp Giấy chứng nhận);

g) Bản sao các giấy tờ liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật (nếu có).

h) Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận thuê lại đất của tổ chức đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp thì không phải nộp hồ sơ quy định tại điểm b và c khoản này nhưng phải nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho tổ chức đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp và hợp đồng thuê, thuê lại quyền sử dụng đất.

2. Trình tự thực hiện cấp Giấy chứng nhận:

a) Trong thời hạn không quá 13 ngày làm việc, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh có trách nhiệm:

- Kiểm tra hồ sơ, xác định đủ điều kiện hay không đủ điều kiện chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và xác nhận vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận; kiểm tra, xác nhận vào sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Quy định này;

- Trường hợp cần xác minh thêm thông tin về điều kiện chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì gửi phiếu lấy ý kiến Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh (nếu chứng nhận tài sản là công trình xây dựng thuộc thửa đất ở trong khu công nghiệp được Ủy ban nhân dân tỉnh giao quản lý), Sở Xây dựng (nếu chứng nhận tài sản là nhà ở hoặc công trình xây dựng thuộc thửa đất ở ngoài khu công nghiệp). Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh, Sở Xây dựng có trách nhiệm trả lời bằng văn bản về điều kiện chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đề nghị do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến;

- Trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất; gửi hồ sơ kèm theo trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất và Giấy chứng nhận đã viết đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

- Gửi phiếu chuyển thông tin, số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác

định nghĩa vụ tài chính. Cơ quan thuế có trách nhiệm xác định nghĩa vụ tài chính của người đề nghị cấp Giấy chứng nhận; ra thông báo nộp tiền và gửi cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đề nghị do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến;

- Khi nhận được thông báo nộp tiền của cơ quan thuế thì thông báo cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận để thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định;

b) Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân tỉnh ký Giấy chứng nhận hoặc chuyển trả hồ sơ cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất (đối với trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận);

c) Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ do Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, Ủy ban nhân dân tỉnh có trách nhiệm ký Giấy chứng nhận và gửi hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký cho Sở Tài nguyên và Môi trường;

d) Ngay trong ngày nhận được hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm vào sổ theo dõi; gửi hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất;

đ) Ngay trong ngày nhận được hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận hoặc hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện các công việc quy định tại khoản 3 Điều 11 Quy định này, chỉnh lý Giấy chứng nhận đã cấp cho tổ chức đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp (đối với trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận thuê lại đất của tổ chức đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp) và gửi hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận hoặc Giấy chứng nhận đã ký và Giấy chứng nhận đã chỉnh lý (nếu có) cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ;

e) Ngay trong ngày nhận được hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận hoặc Giấy chứng nhận đã ký và Giấy chứng nhận đã chỉnh lý (nếu có) cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm thông báo cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp các giấy tờ quy định tại Điều 13 Quy định này; các khoản phí, lệ phí theo quy định để nhận Giấy chứng nhận và Giấy chứng nhận đã chỉnh lý (nếu có) hoặc nhận hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận và chuyển các giấy tờ đã nhận cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất.

Điều 22. Trường hợp người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng

1. Người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp 01 bộ hồ sơ gồm:

a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận (theo mẫu);

b) Báo cáo tự rà soát hiện trạng sử dụng đất theo quy định tại Điều 49, 53 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật

Đất đai;

c) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai (nếu có);

d) Một trong các loại giấy tờ về quyền sở hữu rừng cây quy định tại khoản 1, 2, 3, 5 và 6 Điều 8 Quy định này;

đ) Bản sao các giấy tờ liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật (nếu có).

2. Trình tự thực hiện cấp Giấy chứng nhận:

a) Trong thời hạn không quá 13 ngày làm việc, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh có trách nhiệm:

- Kiểm tra hồ sơ, xác định đủ điều kiện hay không đủ điều kiện chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản rừng sản xuất là rừng trồng và xác nhận vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

- Trường hợp cần xác minh thêm thông tin về điều kiện chứng nhận quyền sở hữu tài sản rừng sản xuất là rừng trồng thì gửi phiếu lấy ý kiến Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn có trách nhiệm trả lời bằng văn bản về điều kiện chứng nhận quyền sở hữu tài sản rừng sản xuất là rừng trồng cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đề nghị do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến;

- Trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất; gửi hồ sơ kèm theo trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất và Giấy chứng nhận đã viết đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

- Gửi phiếu chuyển thông tin, số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính. Cơ quan thuế có trách nhiệm xác định nghĩa vụ tài chính của người đề nghị cấp Giấy chứng nhận; ra thông báo nộp tiền và gửi cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đề nghị do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến;

- Khi nhận được thông báo nộp tiền của cơ quan thuế thì thông báo cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận để thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định;

b) Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân tỉnh ký Giấy chứng nhận hoặc chuyển trả hồ sơ cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất (đối với trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận);

c) Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ do Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, Ủy ban nhân dân tỉnh có trách nhiệm ký Giấy chứng nhận và gửi hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký cho Sở Tài nguyên và Môi trường;

d) Ngay trong ngày nhận được hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm vào sổ theo dõi; gửi hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất;

đ) Ngay trong ngày nhận được hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận hoặc hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện các công việc quy định tại khoản 3 Điều 11 Quy định này và gửi hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận hoặc Giấy chứng nhận đã ký cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ;

e) Ngay trong ngày nhận được hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận hoặc Giấy chứng nhận đã ký cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm thông báo cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp các giấy tờ quy định tại Điều 13 Quy định này; các khoản phí, lệ phí theo quy định để nhận Giấy chứng nhận hoặc nhận hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận và chuyển các giấy tờ đã nhận cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất.

Mục 4

CẤP ĐỔI, CẤP LẠI, XÁC NHẬN BỔ SUNG VÀO GIẤY CHỨNG NHẬN

Điều 23. Các trường hợp cấp Giấy chứng nhận hoặc xác nhận thay đổi sau khi đã cấp Giấy chứng nhận

1. Các trường hợp biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận:

a) Hợp nhiều thửa đất thành một thửa đất mới; hợp nhiều tài sản gắn liền với đất của nhiều chủ sở hữu thành tài sản của một chủ sở hữu;

b) Hình thành thửa đất mới trong trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất, Nhà nước thu hồi một phần thửa đất, người sử dụng đất đề nghị tách thửa đất thành nhiều thửa mà pháp luật cho phép;

c) Người thuê, thuê lại quyền sử dụng đất của nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao;

d) Những biến động đối với toàn bộ hoặc một phần thửa đất, tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật; chia tách hoặc sáp nhập các tổ chức có sử dụng đất; thực hiện việc xử lý nợ theo thoả thuận trong hợp đồng thế chấp; thực hiện quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo; thực hiện bản án hoặc quyết định của Toà án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án; thực hiện văn bản công nhận kết quả đấu giá đất, tài sản phù hợp pháp luật; thực hiện việc chia tách quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất chung của hộ gia đình hoặc của nhóm người cùng sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất;

đ) Thay đổi thông tin thửa đất do đo đạc lập bản đồ địa chính;

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

g) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu cấp

đổi Giấy chứng nhận đã cấp trước ngày 10/12/2009;

h) Các trường hợp thay đổi theo quy định tại các điểm b, c, d, đ, e, l, m, n, o, p và q khoản 2 Điều này mà người được cấp Giấy chứng nhận đề nghị cấp Giấy chứng nhận mới.

2. Các trường hợp xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp:

a) Khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà không hình thành pháp nhân mới đối với cả thửa đất, tài sản gắn liền với đất hoặc một phần thửa đất, tài sản gắn liền với đất;

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

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

d) Người sử dụng đất đề nghị chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận đã cấp;

đ) Thay đổi thông tin về số hiệu thửa đất, tên đơn vị hành chính nơi có thửa đất, tài sản gắn liền với đất;

e) Chuyển mục đích sử dụng đất; chuyển công năng sử dụng của nhà ở, công trình xây dựng;

g) Thay đổi thời hạn sử dụng đất, thời hạn sở hữu tài sản;

h) Chuyển từ hình thức được Nhà nước cho thuê đất sang hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;

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

k) Thay đổi về nghĩa vụ tài chính mà người sử dụng đất phải thực hiện;

l) Thay đổi diện tích xây dựng, diện tích sử dụng, tầng cao, kết cấu, cấp (hạng) nhà, công trình;

m) Thay đổi diện tích, nguồn gốc tạo lập, hồ sơ giao rừng sản xuất là rừng trồng;

n) Đính chính nội dung ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót do việc in hoặc viết Giấy chứng nhận;

o) Giấy chứng nhận đã cấp có nhiều thửa đất mà người sử dụng đất chuyển quyền sử dụng một hoặc một số thửa đất;

p) Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất dưới các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho hoặc góp vốn hình thành pháp nhân mới đối với toàn bộ diện tích đất, tài sản gắn liền với đất trên 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 nhưng bên nhận chuyển quyền có yêu cầu sử dụng Giấy chứng nhận đã cấp của bên chuyển quyền;

q) Trường hợp chuyển quyền một phần diện tích thửa đất, tài sản gắn liền với đất mà bên chuyển quyền có yêu cầu sử dụng Giấy chứng nhận đã cấp.

Điều 24. Thẩm quyền xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận và cập nhật chính lý hồ sơ địa chính

1. Khi phát hiện nội dung ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót thì Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp thẩm quyền có trách nhiệm kiểm tra, ghi nội dung chính trên Giấy chứng nhận để cơ quan tài nguyên và môi trường xác nhận.

2. Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh thực hiện việc xác nhận cho các đối tượng theo quy định tại khoản 2 Điều 25 Quy định này vào Giấy chứng nhận đã cấp, đồng thời chỉnh lý, cập nhật thay đổi vào hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu địa chính đối với trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

3. Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện thực hiện việc xác nhận cho các đối tượng theo quy định tại khoản 2 Điều 25 Quy định này vào Giấy chứng nhận đã cấp, đồng thời chỉnh lý hồ sơ địa chính đang quản lý, cập nhật thay đổi vào cơ sở dữ liệu địa chính đối với trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

Điều 25. Cấp đổi Giấy chứng nhận

1. Việc cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đã được cấp 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 theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng và pháp luật về dân sự trước ngày 01 tháng 8 năm 2009 vẫn có giá trị pháp lý có nhu cầu cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp; cấp đổi Giấy chứng nhận bị ố, nhòe, rách, hư hỏng hoặc do đo đạc lại.

2. Cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp mà không có nhu cầu bổ sung chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

a) Người đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận nộp 01 bộ hồ sơ gồm:

- Đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận (theo mẫu);
- Bản chính Giấy chứng nhận đã cấp;

b) Trình tự thực hiện:

- Trong thời hạn không quá 10 ngày làm việc, Văn phòng Đăng ký quyền

sử dụng đất cấp thẩm quyền có trách nhiệm:

+ Kiểm tra hồ sơ, xác nhận vào đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận; trường hợp đủ điều kiện cấp đổi Giấy chứng nhận thì trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất;

+ Gửi phiếu chuyển thông tin, số liệu địa chính đến cơ quan thuế cùng cấp để xác định nghĩa vụ tài chính (đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính). Cơ quan thuế có trách nhiệm xác định nghĩa vụ tài chính của người đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận, ra thông báo nộp tiền và gửi cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cùng cấp trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đề nghị do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến;

+ Gửi hồ sơ kèm theo trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất và Giấy chứng nhận đã viết đến cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp;

+ Khi nhận được thông báo nộp tiền của cơ quan thuế thì thông báo cho người đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận để thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định;

- Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp ký Giấy chứng nhận hoặc chuyển trả hồ sơ cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất (đối với trường hợp không đủ điều kiện cấp đổi Giấy chứng nhận);

- Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ do cơ quan tài nguyên và môi trường chuyển đến, Ủy ban nhân dân cấp thẩm quyền có trách nhiệm ký Giấy chứng nhận và gửi hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký cho cơ quan tài nguyên và môi trường;

- Ngay trong ngày nhận được hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm vào sổ theo dõi; gửi hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cùng cấp;

- Ngay trong ngày nhận được hồ sơ không đủ điều kiện cấp đổi Giấy chứng nhận hoặc hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện các công việc quy định tại khoản 3 Điều 11 Quy định này và gửi hồ sơ không đủ điều kiện cấp đổi Giấy chứng nhận hoặc Giấy chứng nhận đã ký cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ cùng cấp;

- Ngay trong ngày nhận được hồ sơ không đủ điều kiện cấp đổi Giấy chứng nhận hoặc Giấy chứng nhận đã ký, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm thông báo cho người đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận nộp các khoản phí, lệ phí theo quy định để nhận Giấy chứng nhận hoặc nhận hồ sơ không đủ điều kiện cấp đổi Giấy chứng nhận.

3. Cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp mà có yêu cầu bổ sung chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

a) Người đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận nộp 01 bộ hồ sơ gồm:

- Đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận (theo mẫu);
- Bản chính Giấy chứng nhận đã cấp;
- Giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
- Sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng (trừ trường hợp trong giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã có sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng phù hợp với thời điểm cấp Giấy chứng nhận);
- Giấy tờ liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật (nếu có);

b) Trình tự thực hiện:

- Trong thời hạn không quá 13 ngày làm việc, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp thẩm quyền có trách nhiệm:

+ Kiểm tra hồ sơ, xác nhận vào đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận; kiểm tra, xác nhận vào sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Quy định này;

+ Trường hợp cần xác minh thêm thông tin về điều kiện chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất thì gửi phiếu lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng cùng cấp (nếu chứng nhận tài sản là nhà ở hoặc công trình xây dựng), cơ quan quản lý nhà nước về nông nghiệp cùng cấp (nếu chứng nhận tài sản rừng sản xuất là rừng trồng). Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng; cơ quan quản lý nhà nước về nông nghiệp có trách nhiệm trả lời bằng văn bản về điều kiện chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cùng cấp trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đề nghị do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến;

+ Trường hợp đủ điều kiện cấp đổi Giấy chứng nhận thì trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất;

+ Gửi phiếu chuyển thông tin, số liệu địa chính đến cơ quan thuế cùng cấp để xác định nghĩa vụ tài chính (đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính). Cơ quan thuế có trách nhiệm xác định nghĩa vụ tài chính của người đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận, ra thông báo nộp tiền và gửi cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cùng cấp trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đề nghị do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến;

+ Khi nhận được văn bản trả lời về điều kiện chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất của cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng hoặc cơ quan quản lý nhà nước về nông nghiệp thì gửi hồ sơ kèm theo trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất và Giấy chứng nhận đã viết đến cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp;

+ Khi nhận được thông báo nộp tiền của cơ quan thuế thì thông báo cho

người đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận để thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định;

- Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp ký Giấy chứng nhận hoặc chuyển trả hồ sơ cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất (đối với trường hợp không đủ điều kiện cấp đổi Giấy chứng nhận);

- Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ do cơ quan tài nguyên và môi trường chuyển đến, Ủy ban nhân dân cấp thẩm quyền có trách nhiệm ký Giấy chứng nhận và gửi hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký cho cơ quan tài nguyên và môi trường;

- Ngay trong ngày nhận được hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm vào sổ theo dõi; gửi hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cùng cấp;

- Ngay trong ngày nhận được hồ sơ không đủ điều kiện cấp đổi Giấy chứng nhận hoặc hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện các công việc quy định tại khoản 3 Điều 11 Quy định này và gửi hồ sơ không đủ điều kiện cấp đổi Giấy chứng nhận hoặc Giấy chứng nhận đã ký cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ cùng cấp;

- Ngay trong ngày nhận được hồ sơ không đủ điều kiện cấp đổi Giấy chứng nhận hoặc hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm thông báo cho người đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận nộp các giấy tờ quy định tại Điều 13 Quy định này; các khoản phí, lệ phí theo quy định để nhận Giấy chứng nhận hoặc nhận hồ sơ không đủ điều kiện cấp đổi Giấy chứng nhận.

Điều 26. Cấp lại Giấy chứng nhận do bị mất.

1. Người đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận nộp 01 bộ hồ sơ gồm:

a) Đơn đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận (theo mẫu);

b) Giấy tờ chứng minh đã đăng tin mất Giấy chứng nhận ba (03) lần trong thời gian không quá mười (10) ngày trên một trong các phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương đối với tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài. Trường hợp hộ gia đình và cá nhân thì chỉ cần có giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về việc đã niêm yết thông báo mất Giấy chứng nhận tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã trong thời gian mười lăm (15) ngày.

Trường hợp mất Giấy chứng nhận do thiên tai, hỏa hoạn thì không phải có giấy tờ chứng minh đã đăng tin mất, giấy niêm yết thông báo mất Giấy chứng nhận nhưng phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về việc thiên tai, hỏa hoạn đó.

2. Việc nộp hồ sơ để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận bị mất được thực

hiện sau 30 ngày, kể từ ngày đăng tin lần đầu hoặc kể từ ngày niêm yết thông báo mất Giấy chứng nhận hoặc ngày ký giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về việc thiên tai, hoả hoạn theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.

3. Trình tự thực hiện cấp lại Giấy chứng nhận:

a) Trong thời hạn không quá 10 ngày làm việc, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp thẩm quyền có trách nhiệm:

- Kiểm tra hồ sơ, xác minh và xác nhận vào đơn đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận;

- Trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất;

- Trường hợp có biến động tăng về diện tích đất, diện tích nhà ở và công trình xây dựng thì gửi phiếu chuyên thông tin, số liệu địa chính đến cơ quan thuế cùng cấp để xác định nghĩa vụ tài chính. Cơ quan thuế có trách nhiệm xác định nghĩa vụ tài chính của người đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận, ra thông báo nộp tiền và gửi cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cùng cấp trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đề nghị do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến;

- Gửi hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã viết đến cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp;

- Khi nhận được thông báo nộp tiền của cơ quan thuế thì thông báo cho người đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận để thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định;

b) Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến, cơ quan tài nguyên và môi trường thẩm tra hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp ký Quyết định hủy Giấy chứng nhận bị mất và ký Giấy chứng nhận mới hoặc chuyển trả hồ sơ cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất (đối với trường hợp không đủ điều kiện cấp lại Giấy chứng nhận);

c) Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ do cơ quan tài nguyên và môi trường chuyển đến, Ủy ban nhân dân cấp thẩm quyền có trách nhiệm ký Quyết định hủy Giấy chứng nhận bị mất, ký Giấy chứng nhận mới và gửi Quyết định hủy Giấy chứng nhận bị mất, hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký cho cơ quan tài nguyên và môi trường;

d) Ngay trong ngày nhận được hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm vào sổ theo dõi; gửi hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký, Quyết định hủy Giấy chứng nhận bị mất cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cùng cấp;

đ) Ngay trong ngày nhận được hồ sơ không đủ điều kiện cấp lại Giấy chứng nhận) hoặc hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện các công việc quy định tại khoản 3 Điều 11 Quy định này và gửi hồ sơ không đủ điều kiện cấp lại Giấy chứng nhận

hoặc Quyết định hủy Giấy chứng nhận bị mất và Giấy chứng nhận đã ký cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ cùng cấp;

e) Ngay trong ngày nhận được hồ sơ không đủ điều kiện cấp lại Giấy chứng nhận hoặc Quyết định hủy Giấy chứng nhận bị mất và Giấy chứng nhận đã ký, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm thông báo cho người đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận nộp các khoản phí, lệ phí theo quy định để nhận Giấy chứng nhận hoặc nhận hồ sơ không đủ điều kiện cấp lại Giấy chứng nhận.

Điều 27. Đăng ký biến động sau khi cấp Giấy chứng nhận

1. Người đề nghị đăng ký biến động sau khi cấp Giấy chứng nhận nộp một (01) bộ hồ sơ gồm:

a) Đơn đề nghị đăng ký biến động (theo mẫu);

b) Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Các giấy tờ theo quy định của pháp luật đối với trường hợp nội dung biến động phải được phép của cơ quan có thẩm quyền;

d) Một trong các loại giấy chứng nhận đã cấp có nội dung liên quan đến việc đăng ký biến động;

đ) Đơn đề nghị được ghi nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ (nếu có).

2. Trình tự thực hiện các thủ tục về đăng ký biến động:

a) Trường hợp xác nhận đăng ký biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp:

- Trong thời hạn không quá 04 ngày làm việc, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp thẩm quyền có trách nhiệm:

+ Xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết và xác nhận vào đơn đề nghị đăng ký biến động;

+ Xác nhận đăng ký biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp; thực hiện các công việc quy định tại khoản 3 Điều 11 Quy định này và gửi Giấy chứng nhận đã xác nhận đăng ký biến động cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ;

- Ngay trong ngày nhận được Giấy chứng nhận đã được xác nhận đăng ký biến động, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm thông báo cho người đề nghị đăng ký biến động nộp các giấy tờ quy định tại Điều 13 Quy định này; các khoản phí, lệ phí theo quy định để nhận Giấy chứng nhận đã được xác nhận đăng ký biến động;

b) Trường hợp phải cấp mới Giấy chứng nhận khi đăng ký biến động:

- Trong thời hạn không quá 08 ngày làm việc, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp thẩm quyền có trách nhiệm:

+ Kiểm tra hồ sơ, xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết và xác nhận vào đơn đề nghị đăng ký biến động;

+ Trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất (đối với trường hợp có thay đổi về diện tích thửa đất, tài sản gắn liền với đất hoặc trường hợp chưa có bản đồ

địa chính, chưa trích đo địa chính thửa đất);

+ Trường hợp thay đổi diện tích xây dựng, diện tích sử dụng, tầng cao, kết cấu chính, cấp (hạng) nhà hoặc công trình xây dựng phải xin phép xây dựng nhưng trong hồ sơ đăng ký biến động không có giấy phép xây dựng thì gửi phiếu lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng cùng cấp. Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cùng cấp trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đề nghị do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến;

+ Trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì gửi hồ sơ kèm theo trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất và Giấy chứng nhận đã viết đến đến cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp;

+ Gửi phiếu chuyển thông tin, số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính và không có đơn đề nghị được ghi nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ. Cơ quan thuế có trách nhiệm xác định nghĩa vụ tài chính của người đề nghị đăng ký biến động; ra thông báo nộp tiền và gửi cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cùng cấp trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đề nghị do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến;

+ Khi nhận được thông báo nộp tiền của cơ quan thuế thì thông báo cho người đề nghị đăng ký biến động để thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định;

- Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến, cơ quan tài nguyên và môi trường thẩm tra hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp ký Giấy chứng nhận hoặc chuyển trả hồ sơ (đối với trường hợp không đủ điều kiện cấp mới Giấy chứng nhận khi thực hiện đăng ký biến động);

- Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ do cơ quan tài nguyên và môi trường chuyển đến, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm ký Giấy chứng nhận và gửi hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký cho cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp;

- Ngay trong ngày nhận được hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm vào sổ theo dõi; gửi hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cùng cấp;

- Ngay trong ngày nhận được hồ sơ không đủ điều kiện cấp mới Giấy chứng nhận khi thực hiện đăng ký biến động hoặc hồ sơ kèm theo Giấy chứng nhận đã ký, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện các công việc quy định tại khoản 3 Điều 11 Quy định này; ghi nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ trên Giấy chứng nhận và gửi thông báo bằng văn bản cho cơ quan thuế (đối với trường hợp đề nghị được ghi nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ); gửi hồ sơ không đủ điều kiện cấp mới Giấy chứng nhận khi thực hiện đăng ký biến động hoặc Giấy chứng nhận đã ký cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ;

- Ngay trong ngày nhận được Giấy chứng nhận đã ký hoặc hồ sơ không đủ điều kiện cấp mới Giấy chứng nhận khi thực hiện đăng ký biến động, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm thông báo cho người đề nghị đăng ký biến động nộp các giấy tờ quy định tại Điều 13 Quy định này; các khoản phí, lệ phí theo quy định để nhận Giấy chứng nhận hoặc hồ sơ không đủ điều kiện cấp mới Giấy chứng nhận khi thực hiện đăng ký biến động.

Chương IV

QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG PHÔI GIẤY CHỨNG NHẬN

Điều 28. Quản lý phôi Giấy chứng nhận

1. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

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

b) Tổ chức nhận và giao phôi Giấy chứng nhận cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh sử dụng theo kế hoạch; lập sổ theo dõi việc quản lý và sử dụng phôi Giấy chứng nhận trên địa bàn tỉnh;

c) Giới thiệu phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, thành phố nhận phôi Giấy chứng nhận tại Tổng cục Quản lý đất đai;

d) Hướng dẫn, kiểm tra việc quản lý, sử dụng phôi Giấy chứng nhận trên địa bàn tỉnh;

đ) Tổ chức huỷ phôi Giấy chứng nhận bị hư hỏng;

e) Phân công nhiệm vụ cho đơn vị trực thuộc làm đầu mối theo dõi, quản lý phôi Giấy chứng nhận;

g) Báo cáo tình hình quản lý và sử dụng phôi Giấy chứng nhận trên địa bàn tỉnh về Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, thành phố có trách nhiệm:

a) Lập kế hoạch về sử dụng phôi Giấy chứng nhận của địa phương gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày 15 tháng 10 hàng năm;

b) Tổ chức nhận và giao phôi Giấy chứng nhận cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện sử dụng theo kế hoạch; lập sổ theo dõi việc quản lý và sử dụng phôi Giấy chứng nhận thuộc phạm vi quản lý;

c) Trong thời gian không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được phôi Giấy chứng nhận, phải thông báo bằng văn bản (theo mẫu) về số lượng phôi Giấy chứng nhận và số sêri đã phát hành cho Sở Tài nguyên và Môi trường;

d) Báo cáo tình hình quản lý và sử dụng phôi Giấy chứng nhận về Sở Tài nguyên và Môi trường định kỳ vào ngày 10 tháng 6 và ngày 10 tháng 12 hàng năm;

đ) Phân công cán bộ theo dõi, quản lý phôi Giấy chứng nhận.

Điều 29. Bảo vệ, bảo quản phôi Giấy chứng nhận

1. Phôi Giấy chứng nhận được bảo quản tại trụ sở làm việc của cơ quan, đơn vị quản lý, sử dụng. Cơ quan, đơn vị bố trí địa điểm, trang thiết bị để lưu giữ, bảo quản và bảo vệ phôi Giấy chứng nhận đảm bảo an toàn.

2. Cán bộ trực tiếp quản lý phôi Giấy chứng nhận có trách nhiệm:

a) Lập, quản lý sổ sách theo dõi phôi Giấy chứng nhận; ghi đầy đủ, chính xác nội dung theo yêu cầu, có ký nhận của đối tượng liên quan khi giao nhận phôi Giấy chứng nhận;

b) Thường xuyên kiểm tra, báo cáo kịp thời số lượng, tình trạng phôi Giấy chứng nhận; đề xuất biện pháp quản lý, bảo vệ an toàn.

3. Trường hợp phôi Giấy chứng nhận bị thiên tai, hỏa hoạn hoặc bị mất; đơn vị trực tiếp quản lý, sử dụng có trách nhiệm báo ngay với cơ quan công an nơi gần nhất và báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường để xử lý theo quy định.

Điều 30. Trách nhiệm in, viết và kiểm tra việc in, viết Giấy chứng nhận

1. Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm in hoặc viết nội dung Giấy chứng nhận.

2. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm kiểm tra việc in, viết Giấy chứng nhận do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện.

Điều 31. Hủy phôi Giấy chứng nhận bị hư hỏng trong quá trình quản lý, in, viết Giấy chứng nhận và công khai phôi Giấy chứng nhận bị mất

1. Cơ quan quản lý phôi Giấy chứng nhận có trách nhiệm:

a) Thống kê số lượng và lý do phôi Giấy chứng nhận bị hư hỏng thuộc phạm vi quản lý, gửi kèm theo phôi về Sở Tài nguyên và Môi trường;

b) Lập báo cáo thống kê số lượng, số seri phôi Giấy chứng nhận bị mất gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường ngay sau khi phát hiện phôi Giấy chứng nhận bị mất.

c) Cử cán bộ tham gia hủy phôi Giấy chứng nhận bị hư hỏng do Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức;

d) Lưu trữ biên bản hủy kèm theo thống kê phôi Giấy chứng nhận đã bị hủy vào hồ sơ quản lý, sử dụng phôi Giấy chứng nhận tại đơn vị.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

a) Thành lập Hội đồng hủy phôi Giấy chứng nhận hư hỏng để kiểm tra tình trạng, số lượng, số seri trước khi hủy, tổ chức hủy và lập biên bản về việc hủy phôi Giấy chứng nhận bị hư hỏng theo hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

b) Lưu trữ biên bản hủy kèm theo thống kê phôi Giấy chứng nhận đã bị hủy vào hồ sơ quản lý, sử dụng phôi Giấy chứng nhận tại Sở;

c) Đăng trên trang web của Sở và gửi báo cáo Tổng cục Quản lý đất đai về những sêri phôi Giấy chứng nhận đã huỷ, phôi Giấy chứng nhận bị mất;

d) Thông báo số sêri Giấy chứng nhận bị mất tới các tỉnh, thành phố trên cả nước và các cơ quan đơn vị khác có liên quan.

Chương V

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 32. Xử lý một số vấn đề phát sinh khi ban hành Quy định

1. Trường hợp người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước ngày 01/7/2004 mà chưa được cấp Giấy chứng nhận thì người sử dụng đất nộp hồ sơ để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo Quy định này;

2. Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất kể từ ngày 01/7/2004 trở về sau mà chưa được cấp Giấy chứng nhận khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận thì không phải nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đề nghị chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ nộp hồ sơ về chứng nhận tài sản gắn liền với đất theo Quy định này.

Điều 33. Trách nhiệm của các sở, ngành liên quan

1. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Tổ chức hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc thi hành Quy định này;

b) Hướng dẫn sử dụng các mẫu giấy tờ, thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận trên địa bàn tỉnh;

c) Chỉ đạo Bộ phận “Một cửa” của Sở tiếp nhận và chuyển hồ sơ của các đối tượng thuộc thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân tỉnh đến các cơ quan chuyên môn để giải quyết theo thẩm quyền;

d) Tổ chức kiểm tra, thanh tra việc cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động trên địa bàn tỉnh; xử lý hoặc kiến nghị xử lý những cán bộ, công chức vi phạm quy định của pháp luật về cấp Giấy chứng nhận;

2. Sở Xây dựng:

a) Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố hướng dẫn xác định về cấp (hạng) nhà, công trình xây dựng để tổ chức thực hiện Quy định này;

b) Có văn bản trả lời về điều kiện chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất theo đề nghị của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất;

c) Xử lý các trường hợp xây dựng không phép, sai phép, không đúng quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch đô thị và dự án đầu tư để cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động;

d) Hướng dẫn việc nhận chuyển nhượng bất động sản tại sàn giao dịch bất động sản;

đ) Cung cấp hồ sơ quy hoạch chi tiết (đối với nơi và khu vực thuộc thẩm quyền do Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt) cho Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố để phục vụ công tác cấp Giấy chứng nhận;

e) Quản lý, bảo quản bản sao Giấy chứng nhận về sở hữu nhà ở, công trình xây dựng và tổng hợp để phục vụ yêu cầu quản lý nhà nước của ngành;

g) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường trong việc giải quyết các vướng mắc liên quan đến công tác cấp Giấy chứng nhận theo quy định;

3. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn:

a) Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố hướng dẫn về loại cây lâu năm được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu, hướng dẫn quản lý bản sao Giấy chứng nhận về sở hữu cây lâu năm và tổng hợp để phục vụ yêu cầu quản lý nhà nước của ngành;

b) Có văn bản trả lời về điều kiện chứng nhận quyền sở hữu tài sản rừng sản xuất là rừng trồng theo đề nghị của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất;

c) Cung cấp thông tin về phạm vi hành lang bảo vệ đê, sông, kênh, mương thủy lợi, quy hoạch thoát lũ;

d) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường trong việc giải quyết các vướng mắc liên quan đến công tác cấp Giấy chứng nhận theo quy định;

4. Cục Thuế tỉnh:

a) Chủ trì, phối hợp cùng với các sở, ngành, đơn vị liên quan hướng dẫn về thủ tục hồ sơ và việc luân chuyển hồ sơ của người sử dụng đất khi thực hiện nghĩa vụ tài chính;

b) Tổ chức, chỉ đạo, hướng dẫn và triển khai thực hiện thống nhất các văn bản pháp luật về thuế, lệ phí liên quan đến các khoản thu từ đất trên địa bàn tỉnh;

c) Hướng dẫn, chỉ đạo, kiểm tra các Chi cục Thuế trong việc tổ chức triển khai nhiệm vụ quản lý thuế, phí, lệ phí đối với các khoản thu liên quan đến đất đai;

d) Tổ chức công tác tuyên truyền, hướng dẫn, giải thích chính sách thuế, phí, lệ phí của Nhà nước để người nộp thuế thực hiện nghĩa vụ tài chính theo đúng quy định của pháp luật;

đ) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường trong việc giải quyết các vướng mắc liên quan đến công tác cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

5. Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh:

a) Có văn bản trả lời về điều kiện chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất theo đề nghị của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất;

b) Cung cấp hồ sơ quy hoạch chi tiết các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh cho Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố để phục vụ công tác cấp Giấy chứng nhận;

c) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường trong việc giải quyết các vướng mắc liên quan đến công tác cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

6. Các sở, ngành khác có liên quan:

Căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ được giao; các sở, ngành có liên quan phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường trong việc thực hiện cấp Giấy chứng nhận và đăng ký biến động sau khi cấp Giấy chứng nhận đảm bảo thời gian theo Quy định này.

Điều 34. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân huyện, thành phố

1. Phân công nhiệm vụ, quy định trách nhiệm cho các phòng, đơn vị của huyện, thành phố trong việc thực hiện Quy định này;

2. Tổ chức thẩm định hồ sơ và cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định; kiểm tra, thanh tra việc thực hiện công tác cấp Giấy chứng nhận tại địa bàn huyện, thành phố, kịp thời giải quyết các vướng mắc trong quá trình thực hiện; xử lý hoặc kiến nghị xử lý những cán bộ, công chức, viên chức thiếu trách nhiệm, ảnh hưởng đến tiến độ cấp Giấy chứng nhận;

3. Chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, thành phố lập kế hoạch sử dụng phối Giấy chứng nhận của địa phương gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày 15 tháng 10 hàng năm, tổng hợp tình hình cấp Giấy chứng nhận của địa phương gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường định kỳ vào ngày 10 tháng 6 và ngày 10 tháng 12 hàng năm;

4. Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện, thành phố hướng dẫn người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất kê khai thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Điều 35. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã

1. Tổ chức tuyên truyền các quy định về cấp Giấy chứng nhận trên địa bàn cấp xã;

2. Tổ chức cho người đang sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận; phân loại hồ sơ; kiểm tra, xác minh hồ sơ và hiện trạng, nguồn gốc sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất làm cơ sở xét duyệt cấp Giấy chứng nhận;

3. Xác nhận các nội dung kiểm tra, xác minh vào đơn; công bố công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng và niêm yết công khai kết quả kiểm tra theo quy định; chuyển hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận đến Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện;

4. Hướng dẫn người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất kê khai thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Điều 36. Trách nhiệm của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất

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

Điều 37. Điều khoản thi hành

Các Giám đốc Sở, Thủ trưởng ban, ngành thuộc tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn và các tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm thực hiện Quy định này.

Trong quá trình thực hiện Quy định này nếu phát sinh vướng mắc, các đơn vị phản ánh bằng văn bản về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chỉ đạo giải quyết. /

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
CHỦ TỊCH**



Phạm Văn Sinh

Phạm Văn Sinh