

Số: /2024/NĐ-CP

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

(Dự thảo)

NGHỊ ĐỊNH

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

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

Căn cứ Luật Đất đai số 31/QH/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;

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

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

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

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

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

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước được giao thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai.

2. Người sử dụng đất, người được giao quản lý đất theo quy định của Luật Đất đai.

3. Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất.

Chương II
ĐIỀU TRA CƠ BẢN VỀ ĐẤT ĐAI
Mục 1
ĐO ĐẠC LẬP BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH

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

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

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

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

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

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

b) Đo đạc lập lại bản đồ địa chính thực hiện đối với khu vực đã có bản đồ địa chính nhưng đã thực hiện “dồn điền, đổi thửa” làm thay đổi ranh giới của 80% thửa đất trên bản đồ địa chính so với thực địa; khu vực đã thực hiện quy hoạch sử dụng đất để hình thành các khu trung tâm hành chính, khu đô thị, khu dân cư, khu kinh tế, khu công nghệ cao, khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp; khu vực có bản đồ địa chính dạng giấy đã rách nát, hư hỏng không thể khôi phục và không thể sử dụng để số hóa; khu vực đã có bản đồ địa chính được lập bằng phương pháp ảnh hàng không, phương pháp bản đồ bằng máy kinh vĩ quang cơ có tỷ lệ nhỏ hơn so với tỷ lệ cần đo vẽ theo quy định;

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

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

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

e) Trích đo địa chính thửa đất ở những nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc nơi đã có bản đồ địa chính nhưng thuộc trường hợp được đo đạc lại và đo đạc bổ sung bản đồ địa chính;

g) Đo đạc khi thực hiện tách thửa đất, hợp thửa đất thực hiện đối với thửa đất đảm bảo các điều kiện quy định tại Điều 220 của Luật Đất đai.

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

a) Đối với các hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 2 Điều này, trừ trường hợp đo đạc chỉnh lý đơn lẻ thửa đất thì phải lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế kỹ thuật - dự toán và triển khai theo thiết kế kỹ thuật - dự toán được phê duyệt;

b) Đối với các hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính quy định tại điểm đ và e khoản 2 Điều này thì phải lập, thẩm định, phê duyệt phương án nhiệm vụ và triển khai theo phương án nhiệm vụ được phê duyệt, trừ hoạt động trích đo địa

chính thửa đất thực hiện theo nhu cầu của người sử dụng đất mà không sử dụng ngân sách nhà nước.

Trường hợp các hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính nêu tại điểm này mà thực hiện đồng thời với các hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính quy định tại điểm a khoản này thì phải lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế kỹ thuật - dự toán và triển khai theo thiết kế kỹ thuật - dự toán được phê duyệt;

c) Đối với các hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính quy định tại điểm g khoản 2 Điều này thì thực hiện theo quy định tại Điều 7 Nghị định này.

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

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

1. Rà soát, xác định khu vực cần lập bản đồ địa chính: Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức rà soát sản phẩm đo đạc lập bản đồ địa chính trên địa bàn, xác định, tổng hợp nhu cầu thực hiện đo đạc lập bản đồ địa chính để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định. Việc quyết định đo đạc lập bản đồ địa chính do cơ quan có thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về tài chính ngân sách.

Đối với trích đo địa chính thửa đất và chỉnh lý biến động bản đồ địa chính đơn lẻ mà sử dụng ngân sách nhà nước thì do Sở Tài nguyên và Môi trường chấp thuận, cho phép thực hiện đồng thời với quá trình thẩm định phương án nhiệm vụ hoặc kế hoạch thực hiện nhiệm vụ của Văn phòng Đăng ký đất đai.

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

3. Thẩm định thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ: Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm định nội dung thiết kế kỹ thuật trong thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ. Cơ quan thẩm định nội dung dự toán kinh phí trong thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý ngân sách nhà nước.

4. Phê duyệt thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ và bố trí kinh phí thực hiện: Cơ quan cấp trên trực tiếp của chủ đầu tư có trách nhiệm phê duyệt thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ và bố trí kinh phí thực hiện thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ.

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

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

b) Xây dựng kế hoạch triển khai thực hiện;

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

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

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

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

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

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

i) Lập sổ mục kê đất đai;

k) Ký xác nhận, phê duyệt sản phẩm;

l) Giao nộp sản phẩm.

Điều 6. Chính lý bản đồ địa chính

1. Bản đồ địa chính được chỉnh lý khi thửa đất và các yếu tố khác liên quan đến nội dung bản đồ địa chính quy định tại điểm b khoản 1 Điều 4 Nghị định này có thay đổi, trừ trường hợp thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận mà kích thước các cạnh của thửa đất hoặc diện tích của thửa đất trên Giấy chứng nhận so với kết quả đo lại nằm trong giới hạn sai số cho phép.

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

a) Giấy chứng nhận; quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định về thi hành án của cơ quan thi hành án đã có hiệu lực thi hành; kết quả giải quyết tranh chấp đất đai của cấp có thẩm quyền; các quyết định hành chính của cấp có thẩm quyền có liên quan đến thửa đất; quyết định của cấp có thẩm quyền về thay đổi địa giới hành chính, lập đơn vị hành chính mới mà hồ sơ địa giới hành chính đã được thiết lập;

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

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

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

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

Điều 7. Đo đạc khi thực hiện tách thửa đất, hợp thửa đất

1. Người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa đất, hợp thửa đất nộp 01 hồ sơ gồm:

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

b) Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất lập theo Mẫu số 02/BĐ ban hành kèm theo Nghị định này, do người sử dụng đất lập hoặc do đơn vị đo đạc có Giấy phép về hoạt động đo đạc, thành lập bản đồ địa chính.

Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất thể hiện đủ thông tin về kích thước cạnh, diện tích, loại đất của thửa đất tách ra, thửa đất hợp lại và thửa đất hoặc phần diện tích đất dùng làm lối đi (nếu có) theo Giấy chứng nhận của thửa đất gốc; trường hợp trên Giấy chứng nhận của thửa đất gốc không thể hiện đầy đủ kích thước các cạnh thửa đất thì phải đo đạc hiện trạng để xác định;

c) Bản sao Giấy chứng nhận không cần công chứng, chứng thực (xuất trình bản gốc để đối chiếu) hoặc nộp bản sao có công chứng, chứng thực;

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

2. Văn phòng Đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, kiểm tra thực địa nếu cần, đối chiếu quy định tại Điều 220 của Luật Đất đai để xác định điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất; kiểm tra các thông tin về người sử dụng đất, ranh giới, diện tích, loại đất của các thửa đất trên hồ sơ so với Giấy chứng nhận và thực hiện như sau:

a) Trường hợp hồ sơ không đảm bảo điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất quy định tại Điều 220 của Luật Đất đai thì trong thời hạn 03 ngày làm kể từ ngày nhận hồ sơ, Văn phòng Đăng ký đất đai trả hồ sơ cho người sử dụng đất và thông báo rõ lý do trả hồ sơ;

b) Trường hợp hồ sơ đảm bảo điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất quy định tại Điều 220 của Luật Đất đai, nhưng thửa đất có thay đổi thuộc trường hợp phải chỉnh lý biên động quy định tại khoản 1 Điều 6 Nghị định này thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ Văn phòng đăng ký đất đai trả hồ sơ và thông báo cho người sử dụng đất thông tin thửa đất có thay đổi để thực hiện đăng ký biến động đất đai;

c) Trường hợp hồ sơ không thuộc quy định tại các điểm a và điểm b khoản này thì trong thời gian 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận đủ điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất kèm các thông tin thửa đất vào Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất, đồng thời xác nhận vào Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất để trả cho người sử dụng đất hoàn thiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đối với các thửa đất sau tách thửa, hợp thửa.

Trường hợp Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra trên Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất về kích thước các cạnh, diện tích của các thửa đất với nhau, nếu không thống nhất thì Văn phòng đăng ký đất đai không được trả hồ sơ cho người sử dụng đất mà phải thông báo, cung cấp thông tin không thống nhất đó và hướng dẫn cho người sử dụng đất để hoàn thiện Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất; trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất do người sử dụng đất hoàn thiện, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm xác nhận đủ điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất theo quy định tại điểm này;

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

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

1. Quản lý bản đồ địa chính như sau:

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

b) Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý bản đồ địa chính số và giấy.

Sở Tài nguyên và Môi trường giao Văn phòng Đăng ký đất đai quản lý, sử dụng tập trung, thống nhất và cập nhật, chỉnh lý biến động bản đồ địa chính;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Quy định kỹ thuật về đo đạc lập bản đồ địa chính, về định mức kinh tế - kỹ thuật đo đạc lập bản đồ địa chính và về giám sát, kiểm tra, thẩm định và nghiệm thu công trình, sản phẩm đo đạc lập bản đồ địa chính;

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

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

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:

a) Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 50 của Luật Đất đai;

b) Chỉ đạo thực hiện và tổ chức tuyên truyền, phổ biến pháp luật đo đạc lập bản đồ địa chính trên địa bàn;

c) Kiểm tra, thanh tra, xử lý vi phạm pháp luật về đo đạc lập bản đồ địa chính trên địa bàn;

d) Bố trí kinh phí đo đạc lập bản đồ địa chính của địa phương trong dự toán ngân sách địa phương hằng năm theo quy định của pháp luật về ngân sách.

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

a) Giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thực hiện các hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính; quản lý, sử dụng sản phẩm đo đạc lập bản đồ địa chính và thẩm định thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ đối với nội dung về kỹ thuật trước khi thực hiện;

b) Ký duyệt bản đồ địa chính, mảnh trích đo địa chính.

Sở Tài nguyên và Môi trường giao cho Văn phòng đăng ký đất đai ký xác nhận mảnh trích đo địa chính đối với trường hợp trích đo địa chính đơn lẻ phục vụ đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận lần đầu;

c) Giao nộp bản đồ địa chính số về Bộ Tài nguyên và Môi trường;

d) Thực hiện việc quản lý bản đồ địa chính theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 8 Nghị định này; báo cáo định kỳ tình hình, kết quả đo đạc lập bản đồ địa chính; quản lý, sử dụng, chỉnh lý biến động bản đồ địa chính tại địa phương về Bộ Tài nguyên và Môi trường trước ngày 31 tháng 12 hàng năm;

đ) Hướng dẫn đối với các tổ chức, cá nhân trong các hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính và kiểm tra, thanh tra, xử lý vi phạm pháp luật về đo đạc lập bản đồ địa chính trên địa bàn.

5. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức thực hiện các nội dung sau:

a) Báo cáo, đề xuất Sở Tài nguyên và Môi trường về việc đo đạc lập bản đồ địa chính và việc quản lý, sử dụng, chỉnh lý biến động, kiểm tra, nghiệm thu sản phẩm bản đồ địa chính tại địa phương;

b) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường trong việc thực hiện kiểm tra, giám sát việc đo đạc lập bản đồ địa chính và quản lý, sử dụng, chỉnh lý biến động bản đồ địa chính tại địa phương;

c) Chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện trách nhiệm theo phân cấp trong việc đo đạc lập bản đồ địa chính; quản lý, sử dụng, chỉnh lý biến động, kiểm tra nghiệm thu sản phẩm bản đồ địa chính tại địa phương.

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

7. Chủ đầu tư, cơ quan cấp trên trực tiếp của chủ đầu tư có trách nhiệm:

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

b) Phê duyệt thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ theo quy định của pháp luật sau khi có ý kiến thẩm định bằng văn bản về chuyên môn kỹ thuật của Sở Tài nguyên và Môi trường và thẩm định dự toán kinh phí theo quy định;

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

Chủ đầu tư nhiệm vụ đo đạc lập bản đồ địa chính phải đảm bảo đủ điều kiện, năng lực về chuyên môn nghiệp vụ để tổ chức thực hiện thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ sau khi được phê duyệt.

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

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

10. Đối với nơi không thành lập đơn vị hành chính cấp xã thì Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn của Ủy ban nhân dân cấp xã, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã, Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn của Công chức địa chính cấp xã.

Mục 2

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

Điều 10. Chuẩn bị thực hiện điều tra, đánh giá đất đai

1. Lập thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ điều tra, đánh giá đất đai.

a) Thu thập và xử lý thông tin, tài liệu phục vụ xây dựng thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ điều tra, đánh giá đất đai;

b) Xác định mục tiêu, nội dung, khối lượng của việc điều tra, đánh giá đất đai;

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

d) Hoàn thiện thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ điều tra, đánh giá đất đai trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Hồ sơ trình phê duyệt thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ điều tra, đánh giá đất đai gồm:

- a) Tờ trình phê duyệt thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ;
- b) Thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ điều tra, đánh giá đất đai;
- c) Dự thảo Quyết định phê duyệt thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ.

3. Phê duyệt thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ điều tra, đánh giá đất đai, gồm:

- a) Quyết định phê duyệt thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ;
- b) Thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ điều tra, đánh giá đất đai kèm theo Quyết định phê duyệt.

Điều 11. Trình tự thực hiện điều tra, đánh giá đất đai

1. Thu thập thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ; lập kế hoạch và điều tra, lấy mẫu đất tại thực địa; tổng hợp, xử lý thông tin, tài liệu.

2. Xây dựng bộ sản phẩm kết quả điều tra, đánh giá đất đai.

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

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

b) Đối với nhiệm vụ điều tra, đánh giá đất đai cấp tỉnh: Sở Tài nguyên và Môi trường lập hồ sơ gửi lấy ý kiến góp ý của Bộ Tài nguyên và Môi trường về kết quả điều tra, đánh giá đất đai;

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

4. Thẩm định kết quả điều tra, đánh giá đất đai:

a) Hồ sơ trình thẩm định theo quy định tại khoản 2 Điều 14 Nghị định này;

b) Thành phần hội đồng thẩm định bao gồm: Đại diện các cơ quan có chức năng quản lý đất đai; nông nghiệp và phát triển nông thôn; khoa học và công nghệ; môi trường đối với nhiệm vụ điều tra, đánh giá ô nhiễm đất; các chuyên gia thuộc các lĩnh vực có liên quan.

5. Phê duyệt kết quả điều tra, đánh giá đất đai; hồ sơ trình phê duyệt theo quy định tại khoản 3 Điều 14 Nghị định này.

Điều 12. Chuẩn bị thực hiện bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất

1. Lập thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất:

a) Thu thập và xử lý thông tin, tài liệu phục vụ xây dựng thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;

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

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

d) Hoàn thiện thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Hồ sơ trình phê duyệt thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất gồm:

a) Tờ trình phê duyệt thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ;

b) Thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;

c) Dự thảo Quyết định phê duyệt thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ.

3. Phê duyệt thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất, gồm:

a) Quyết định phê duyệt thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ;

b) Thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất kèm theo Quyết định phê duyệt.

Điều 13. Trình tự thực hiện bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất

1. Thực hiện các phương án bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất theo phương án nhiệm vụ đã được phê duyệt quy định tại khoản 3 Điều 12 Nghị định này.

2. Xây dựng sản phẩm kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất.

3. Thẩm định kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất:

a) Hồ sơ trình thẩm định kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất theo quy định tại khoản 1 Điều 16 Nghị định này;

b) Thành phần hội đồng thẩm định bao gồm: Đại diện các cơ quan có chức năng quản lý đất đai; nông nghiệp và phát triển nông thôn; khoa học và công nghệ; môi trường đối với nhiệm vụ cải tạo, phục hồi đất bị ô nhiễm đất; các chuyên gia thuộc các lĩnh vực có liên quan.

4. Phê duyệt kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất; hồ sơ trình phê duyệt theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Nghị định này.

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

1. Hồ sơ lấy ý kiến:
 - a) Văn bản đề nghị góp ý;
 - b) Báo cáo tổng hợp và bản đồ kết quả điều tra, đánh giá đất đai;
 - c) Dữ liệu kết quả điều tra, đánh giá đất đai.
2. Hồ sơ trình thẩm định kết quả điều tra, đánh giá đất đai
 - a) Tờ trình trình thẩm định kết quả điều tra, đánh giá đất đai;
 - b) Báo cáo tổng hợp kết quả điều tra, đánh giá đất đai;
 - c) Bản đồ kết quả điều tra, đánh giá đất đai;
 - d) Dữ liệu kết quả điều tra, đánh giá đất đai;
 - đ) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý kết quả điều tra, đánh giá đất đai.
3. Hồ sơ trình phê duyệt:
 - a) Tờ trình trình phê duyệt kết quả điều tra, đánh giá đất đai;
 - b) Báo cáo tổng hợp kết quả điều tra, đánh giá đất đai;
 - c) Bản đồ kết quả điều tra, đánh giá đất đai;
 - d) Dữ liệu về kết quả điều tra, đánh giá đất đai;
 - đ) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định kết quả điều tra, đánh giá đất đai.
4. Hồ sơ công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai:
 - a) Quyết định phê duyệt kết quả điều tra, đánh giá đất đai;
 - b) Báo cáo tổng hợp kết quả điều tra, đánh giá đất đai;
 - c) Bản đồ kết quả điều tra, đánh giá đất đai.
5. Hồ sơ lưu trữ kết quả điều tra, đánh giá đất đai:
 - a) Hồ sơ lưu trữ kết quả điều tra, đánh giá đất đai của cả nước, các vùng kinh tế - xã hội quy định tại điểm d khoản 3 và khoản 4 Điều này được lưu trữ 01 bộ tại Bộ Tài nguyên và Môi trường;
 - b) Hồ sơ lưu trữ kết quả điều tra, đánh giá đất đai cấp tỉnh quy định tại điểm d khoản 3 và khoản 4 Điều này được lưu trữ 01 bộ tại Bộ Tài nguyên và Môi trường, 01 bộ tại Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, 01 bộ tại Sở Tài nguyên và Môi trường.

Điều 15. Nội dung góp ý kiến, thẩm định kết quả điều tra, đánh giá đất đai

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Hồ sơ trình phê duyệt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Đơn vị sự nghiệp công lập có chức năng, nhiệm vụ thực hiện các hoạt động dịch vụ tư vấn điều tra, đánh giá đất đai; phải có ít nhất 01 chuyên gia tư vấn đáp ứng điều kiện quy định tại điểm a hoặc điểm b khoản 2 Điều này và ít nhất 10 (mười) chuyên gia tư vấn đáp ứng điều kiện quy định tại điểm c hoặc điểm d khoản 2 Điều này;

b) Doanh nghiệp có đăng ký kinh doanh dịch vụ tư vấn điều tra, đánh giá đất đai; phải có ít nhất 01 chuyên gia tư vấn đáp ứng điều kiện quy định tại điểm a hoặc điểm b khoản 2 Điều này và ít nhất 10 (mười) chuyên gia tư vấn đáp ứng điều kiện quy định tại điểm c hoặc điểm d khoản 2 Điều này.

2. Chuyên gia tư vấn chủ trì thực hiện điều tra, đánh giá đất đai cấp tỉnh phải có bằng đại học trở lên thuộc một trong các chuyên ngành về khoa học đất, nông hóa thổ nhưỡng, môi trường, quản lý đất đai và các chuyên ngành khác có liên quan đến điều tra, đánh giá đất đai từ 9 năm trở lên và đáp ứng một trong các điều kiện sau đây:

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

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

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

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

3. Đơn vị sự nghiệp công lập, doanh nghiệp có đủ điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này được thuê đơn vị thực hiện phân tích mẫu đất, mẫu nước (không bao gồm hoạt động lấy mẫu) được cơ quan có thẩm quyền cấp phép hoạt động phân tích, thử nghiệm theo quy định của pháp luật.

4. Lựa chọn tổ chức tư vấn điều tra đánh giá đất đai cấp tỉnh thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu hoặc giao nhiệm vụ đặt hàng đối với

nhiệm vụ Điều tra, đánh giá đất đai cả nước, các vùng kinh tế - xã hội sử dụng kinh phí chi thường xuyên nguồn sự nghiệp bảo vệ môi trường và sự nghiệp kinh tế.

Chương III

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

Mục 1

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

Điều 18. Nội dung, hình thức và một số nguyên tắc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất

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

a) Thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người được giao đất để quản lý;

b) Thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất;

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

d) Các yêu cầu khác của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người được giao đất để quản lý (nếu có).

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

a) Thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất;

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

c) Các yêu cầu khác của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất (nếu có).

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

Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo phương thức điện tử hoặc theo hình thức đăng ký trên giấy.

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

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

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

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

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

7. Trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 127 của Luật Đất đai thì việc cấp Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư chỉ được thực hiện sau khi chủ đầu tư đã hoàn thành việc nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích để thực hiện dự án đầu tư.

8. Trường hợp đã chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà hiện trạng về tài sản có thay đổi so với thông tin trên giấy chứng nhận đã cấp, người yêu cầu đăng ký không có nhu cầu đăng ký biến động về tài sản thì Văn phòng đăng ký đất đai không được yêu cầu phải đăng ký thay đổi về tài sản. Khi giải quyết thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất, Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc đăng ký trên cơ sở thông tin về tài sản trên giấy chứng nhận được cấp và không chịu trách nhiệm về việc đã đăng ký đối với tài sản không phù hợp với hiện trạng đã thay đổi; chủ sở hữu tài sản chịu trách nhiệm trước pháp luật trong việc thực hiện giao dịch đối với tài sản đã có thay đổi so với giấy chứng nhận đã cấp.

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

Trường hợp chưa xác định được người tiếp tục thực hiện thủ tục hoặc người tiếp tục thực hiện thủ tục không thuộc đối tượng được cấp Giấy chứng nhận thì Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm cập nhật vào Sổ địa chính.

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

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

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

b) Thực hiện nguyên tắc quy định tại khoản 5 Điều 224 của Luật Đất đai; không yêu cầu nộp thêm giấy tờ, kê khai thêm thông tin mà Nghị định này không quy định.

2. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ, cơ quan giải quyết thủ tục không tiếp nhận hồ sơ hoặc dừng giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp sau:

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

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

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

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

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

e) Nhận được văn bản về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của cơ quan có thẩm quyền;

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

h) Trường hợp chủ đầu tư đã thế chấp và đăng ký thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc nhà ở hình thành trong tương lai, dự án đầu tư xây dựng công trình không phải là nhà ở, dự án đầu tư nông nghiệp, dự án phát triển rừng, dự án khác có sử dụng đất hoặc công trình xây dựng thuộc các dự án này tại Văn phòng đăng ký đất đai mà chủ đầu tư chưa giải chấp đối với tài sản được bán và thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi để rút bớt tài sản thế chấp là nhà ở, công trình xây dựng, trừ trường hợp đăng ký thay đổi bên bảo đảm theo quy định của pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm.

3. Văn phòng đăng ký đất đai chịu trách nhiệm kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ theo quy định tại các khoản 1 và khoản 2 Điều 45 của Nghị định này và không chịu trách nhiệm về điều kiện chuyển quyền sử dụng đất, bán nhà ở, bán công trình, hạng mục công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng và pháp luật về kinh doanh bất động sản.

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

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

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

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

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

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

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

b) Thực hiện các công việc quy định tại Điều 36 của Nghị định này;

c) Thành lập Hội đồng đăng ký đất đai lần đầu để tham mưu thực hiện các nhiệm vụ quy định tại các khoản 1 và 2 Điều 36 của Nghị định này.

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

Hội đồng hoạt động theo chế độ tập thể, quyết định theo đa số, thông qua họp trực tiếp hoặc gửi lấy ý kiến các thành viên. Kết quả tư vấn của Hội đồng là căn cứ để Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện các nhiệm vụ quy định tại các khoản 1 và 2 Điều 36 của Nghị định này;

d) Thời gian thực hiện các công việc quy định các khoản 1 và 2 Điều 36 của Nghị định này theo thủ tục hành chính do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành nhưng không vượt quá 10 ngày.

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

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

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

b) Ủy ban nhân dân cấp xã;

c) Văn phòng đăng ký đất đai;

d) Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;

đ) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ quy định tại điểm a, b, c và d khoản này không tiếp nhận hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất nếu không thuộc thẩm quyền tiếp nhận hồ sơ hoặc hồ sơ không đầy đủ thành phần hoặc không đảm bảo tính thống nhất nội dung thông tin giữa các giấy tờ hoặc kê khai nội dung không đầy đủ thông tin theo quy định.

2. Hình thức nộp hồ sơ:

Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được lựa chọn nộp hồ sơ theo các hình thức sau đây:

a) Nộp trực tiếp tại các cơ quan quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Nộp thông qua dịch vụ bưu chính;

c) Nộp tại địa điểm theo thỏa thuận giữa người yêu cầu đăng ký và Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;

d) Nộp trên Cổng dịch vụ công Quốc gia hoặc Cổng dịch vụ công cấp tỉnh hoặc Hệ thống thông tin giải quyết thủ tục hành chính cấp Bộ hoặc Hệ thống thông tin giải quyết thủ tục hành chính cấp tỉnh;

đ) Khi nộp hồ sơ theo quy định tại điểm a, b và c khoản này người nộp hồ sơ được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công

chứng, chứng thực; trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức quy định tại điểm d khoản này thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.

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

a) Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định các khoản 3 và 4 Điều 4 của Luật Đất đai thì được lựa chọn nơi nộp hồ sơ quy định tại các điểm a và điểm b khoản 1 Điều này;

b) Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định các khoản 1, 2, 5, 6 và 7 Điều 4 của Luật Đất đai thì được lựa chọn nơi nộp hồ sơ quy định tại các điểm a và c khoản 1 Điều này.

Trường hợp quy định tại Điều 35 thì nơi nộp hồ sơ quy định tại điểm a khoản 1 Điều này.

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

a) Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định các khoản 3 và 4 Điều 4 của Luật Đất đai được lựa chọn nơi nộp hồ sơ quy định tại các điểm a, c và d khoản 1 Điều này;

b) Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định các khoản 1, 2, 5 và 7 Điều 4 của Luật Đất đai thì được lựa chọn nơi nộp hồ sơ quy định tại các điểm a và c khoản 1 Điều này.

Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định các khoản 6 Điều 4 của Luật Đất đai thì được lựa chọn nơi nộp hồ sơ quy định tại các điểm a, c và d khoản 1 Điều này;

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

5. Việc trả kết quả giải quyết thủ tục cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đảm bảo thời gian giải quyết thủ tục hành chính quy định tại Nghị định này.

Trường hợp chậm trả kết quả giải quyết hồ sơ theo quy định về thời gian giải quyết thủ tục hành chính về đất đai hoặc không đủ điều kiện giải quyết thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ, giải quyết thủ tục gửi thông báo bằng văn bản hoặc qua phương thức điện tử hoặc qua tin nhắn SMS cho người nộp hồ sơ, trong đó nêu rõ lý do.

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

6. Căn cứ điều kiện cụ thể tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể cơ quan tiếp nhận, trả kết quả giải quyết thủ tục theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 21 của Nghị định này và quy chế tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ, giải quyết, trả kết quả giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, thời gian các bước thực hiện thủ tục của từng cơ quan, đơn vị có liên quan, việc giải quyết liên thông giữa các cơ quan có liên quan theo cơ chế một cửa đảm bảo thời gian theo quy định của pháp luật và các nguyên tắc quy định tại Nghị định này; công khai các thủ tục hành chính và việc lựa chọn địa điểm nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai, tại một trong các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trên địa bàn cấp tỉnh hoặc tại địa điểm theo nhu cầu của người yêu cầu đăng ký.

Điều 22. Thời gian thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất

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

a) Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu là không quá 30 ngày làm việc; cấp Giấy chứng nhận lần đầu là không quá 03 ngày làm việc;

b) Đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện chuyển đổi quyền sử dụng đất mà không thuộc trường hợp “dồn điền, đổi thửa” hoặc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; mua tài sản, nhận điều chuyển, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công là không quá 10 ngày làm việc; cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đăng ký biến động đất đai là không quá 03 ngày làm việc; cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà tại Dự án phát triển nhà ở là không quá 15 ngày làm việc;

c) Cấp Giấy chứng nhận, xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp thuê, thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng là không quá 03 ngày làm việc;

d) Cấp Giấy chứng nhận, xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp đổi tên hoặc thay đổi thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là không quá 10 ngày làm việc;

đ) Tách thửa, hợp thửa đất là không quá 15 ngày làm việc; thay đổi về ranh giới, mốc giới, kích thước các cạnh, diện tích, số hiệu và địa chỉ của thửa đất là không quá 10 ngày làm việc;

e) Đăng ký tài sản gắn liền với thửa đất là không quá 15 ngày làm việc; đối với trường hợp tài sản đã được chứng nhận quyền sở hữu trên giấy chứng nhận đã cấp mà đăng ký thay đổi tài sản thì không quá 10 ngày làm việc;

g) Thay đổi về nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hoặc nghĩa vụ tài chính khác là không quá 10 ngày làm việc;

h) Xác định lại diện tích đất ở là không quá 20 ngày làm việc;

i) Thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi mô hình tổ chức hoặc sự thỏa thuận của các thành viên hộ gia đình hoặc của vợ và chồng hoặc của nhóm người sử dụng đất chung, nhóm chủ sở hữu tài sản chung gắn liền với đất là không quá 10 ngày làm việc;

k) Thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định về thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam về giải quyết tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật là không quá 10 ngày làm việc;

l) Xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền đối với thửa đất liền kề là không quá 10 ngày làm việc;

m) Thay đổi về những hạn chế quyền của người sử dụng đất là không quá 10 ngày làm việc;

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

o) Cấp đổi giấy chứng nhận là không quá 07 ngày làm việc; cấp đổi do đo đạc xác định lại diện tích, kích thước thửa đất là không quá 10 ngày làm việc; trường hợp cấp đổi đồng loạt cho nhiều người sử dụng đất do đo vẽ lại bản đồ là không quá 50 ngày làm việc;

p) Cấp lại giấy chứng nhận bị mất là không quá 10 ngày làm việc;

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

r) Thu hồi và cấp lại giấy chứng nhận là không quá 25 ngày làm việc;

s) Đính chính giấy chứng nhận đã cấp là không quá 10 ngày làm việc.

2. Thời gian quy định tại khoản 1 Điều này được tính kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ; không tính thời gian cơ quan có thẩm quyền xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định, thời gian niêm yết công khai; không tính thời gian thực hiện thủ tục chia thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

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

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

4. Thời gian thực hiện đồng thời nhiều thủ tục hành chính về đất đai quy định tại khoản 6 Điều 18 của Nghị định này do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định nhưng không quá tổng thời gian thực hiện từng thủ tục đó.

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

Mục 2

QUY ĐỊNH CHI TIẾT VIỆC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

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

1. Hợp thửa đất hoặc tách thửa đất; thửa đất được tách ra để cấp riêng Giấy chứng nhận đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã được cấp chung cho nhiều thửa.

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

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

4. Thay đổi toàn bộ các thông tin thửa đất do đo đạc lập bản đồ địa chính; thay đổi diện tích đất ở trong thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở do xác định lại diện tích đất ở theo quy định.

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

Điều 24. Các trường hợp cấp đổi giấy chứng nhận

1. Người sử dụng đất có nhu cầu đổi giấy chứng nhận đã cấp trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất.

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

3. Giấy chứng nhận đã cấp chung cho nhiều thửa đất mà người sử dụng đất có nhu cầu cấp riêng cho từng thửa đất.

4. Cấp đổi Giấy chứng nhận trong trường hợp thông tin về mục đích sử dụng đất trên Giấy chứng nhận đã cấp khác với mục đích sử dụng đất theo phân loại đất quy định tại Điều 9 của Luật Đất đai và quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

5. Giấy chứng nhận đã cấp mà có vị trí không chính xác so với vị trí thực tế sử dụng đất tại thời điểm được cấp Giấy chứng nhận.

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

7. Giấy chứng nhận đã cấp ghi tên hộ gia đình, nay các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình đó có yêu cầu cấp đổi Giấy chứng nhận để ghi đầy đủ tên thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình.

8. Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định tại Điều 143 Luật Đất đai mà cơ quan có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết theo quy định của pháp luật về xây dựng, trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

9. Giấy chứng nhận đã cấp cho toàn bộ diện tích thực hiện dự án quy định tại khoản 2 Điều 143 Luật Đất đai mà chủ đầu tư có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận cho từng thửa đất theo quy hoạch xây dựng chi tiết đã được phê duyệt.

10. Do đo đạc lập bản đồ địa chính, trích đo địa chính thửa đất mà diện tích thực tế của thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng diện tích ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp.

11. Cấp đổi Giấy chứng nhận trong trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 25, khoản 6 Điều 49 của Nghị định này.

Điều 25. Xử lý việc cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất có diện tích tăng thêm do thay đổi ranh giới so với giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận đã cấp

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

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

b) Trường hợp phần diện tích tăng thêm là toàn bộ thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận thì loại đất, diện tích để cấp Giấy chứng nhận được xác định đối với thửa đất gốc theo quy định tại Điều 141 của Luật Đất đai và phần diện tích tăng thêm; cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc chỉnh lý trên Giấy chứng nhận nếu phần diện tích tăng thêm là một phần diện tích trên Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Trường hợp không thuộc quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì loại đất, diện tích để cấp Giấy chứng nhận được xác định đối với thửa đất gốc theo quy định tại Điều 141 của Luật Đất đai và phần diện tích tăng thêm được xác định theo quy định tại các Điều 138, Điều 139 và Điều 140 của Luật Đất đai;

d) Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với toàn bộ diện tích đất đang sử dụng được thực hiện theo quy định tại Điều 34 và Điều 39 của Nghị định này.

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

a) Trường hợp phần diện tích tăng thêm là toàn bộ thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận thì thực hiện thủ tục cấp đổi cho toàn bộ diện tích của thửa đất đang sử dụng; cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc chỉnh lý trên Giấy chứng nhận nếu phần diện tích tăng thêm là một phần diện tích trên Giấy chứng nhận đã cấp;

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

c) Trường hợp phần diện tích tăng thêm không thuộc quy định tại điểm a và điểm b khoản này nếu đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quy định tại các Điều 138, Điều 139 và Điều 140 của Luật Đất đai thì thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho toàn bộ diện tích thửa đất đang sử dụng;

d) Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với toàn bộ diện tích đất đang sử dụng được thực hiện theo quy định tại Điều 40 và Điều 41 của Nghị định này.

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

Điều 26. Cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất theo quy định tại khoản 6 Điều 139 của Luật Đất đai

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận để sử dụng vào mục đích đất ở và đất khác trong cùng thửa đất nếu đã tự ý chuyển mục đích sử dụng đất khác không phải đất ở sang đất ở thì được đăng ký biến động đất đai và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích đã tự ý chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật tại thời điểm nộp hồ sơ đăng ký biến động.

Điều 27. Giải quyết đối với trường hợp đã cấp giấy chứng nhận một phần diện tích của thửa đất

Trường hợp thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận một phần diện tích vào loại đất ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, phần diện tích còn lại của thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận thì thực hiện như sau:

1. Trường hợp tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận mà người sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại khoản 6 Điều 141 của Luật Đất đai nếu người sử dụng đất có nhu cầu, phần diện tích còn lại được xác định theo quy định tại khoản 4 Điều 141 của Luật Đất đai.

2. Trường hợp tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận mà người sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai thì diện tích đất ở được xác định theo Giấy chứng nhận đã cấp, phần diện tích còn lại được xác định theo quy định tại Điều 138 của Luật Đất đai.

Điều 28. Cấp Giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nguồn gốc nông, lâm trường

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

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

a) Trường hợp trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thể hiện rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó và không phải nộp tiền sử dụng đất;

b) Trường hợp trên giấy tờ về quyền sử dụng đất chưa ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở như đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật Đất đai và không phải nộp tiền sử dụng đất.

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

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

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

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

a) Đất đã được sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận có nhà ở, nhà ở và công trình xây dựng phục vụ đời sống thì diện tích đất ở được công nhận là hạn mức công nhận đất ở trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 theo quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật Đất đai.

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

b) Đất đã được sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận có nhà ở, nhà ở và công trình xây dựng phục vụ đời sống thì diện tích đất ở được công nhận là hạn mức công nhận đất ở từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật Đất đai.

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

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

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

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng ổn định vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp có nguồn gốc lấn đất, chiếm đất thì việc cấp Giấy chứng nhận được thực hiện như sau:

a) Đối với trường hợp lấn đất, chiếm đất rừng phòng hộ quy định điểm a khoản 2 Điều 139 của Luật Đất đai mà không có Ban quản lý rừng thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo hình thức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất quy định tại điểm a khoản này đối với hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại điểm a khoản 3 Điều 176 của Luật Đất đai; phần diện tích vượt hạn mức (nếu có) thì ưu tiên giao cho đối tượng theo quy định tại các điểm c, d và đ khoản 2 Điều 181 của Luật Đất đai;

b) Đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 139 của Luật Đất đai thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân quy định tại Điều 176 của Luật Đất đai, thời hạn sử dụng đất tính từ ngày được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; phần diện tích vượt hạn mức (nếu có) thì phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước.

4. Trường hợp đất đã được sử dụng trước ngày giao đất, giao rừng cho công ty nông, lâm nghiệp thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 138 của Luật Đất đai.

Điều 29. Quản lý mã Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

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

Mục 3

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

Điều 30. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu

1. Đối với người đang sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư thì hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu gồm:

a) Đơn đăng ký đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 02/ĐK;

b) Một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137, khoản 1, khoản 3 và khoản 5 Điều 148 và khoản 1, khoản 3 và khoản 5 Điều 149 của Luật Đất đai, sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng (nếu có).

Trường hợp có giấy tờ quy định tại khoản này mang tên người khác hoặc trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng mà không có giấy tờ quy định tại khoản này thì nộp kèm theo văn bản về việc chuyển quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất có chữ ký của bên chuyển quyền và bên nhận chuyển quyền.

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

Trường hợp thửa đất đã có Giấy chứng nhận mà có phần diện tích tăng thêm chưa được cấp Giấy chứng nhận thì nộp giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất (nếu có) và Giấy chứng nhận đã cấp;

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

d) Giấy tờ liên quan đến xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai (nếu có);

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

e) Văn bản xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình đang sử dụng đất;

g) Sơ đồ hoặc trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất (nếu có);

h) Hồ sơ thiết kế xây dựng công trình đối với trường hợp chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất nông nghiệp mà chủ sở hữu công trình không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 149 của Luật Đất đai hoặc công trình được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng (nếu có);

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

2. Đối với người đang sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài (sau đây gọi chung là tổ chức), người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài thì hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu gồm:

a) Đơn đăng ký đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 02/ĐK;

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

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

d) Sơ đồ hoặc trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất, khu đất (nếu có);

đ) Báo cáo kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất theo Mẫu số 05/ĐK đối với trường hợp tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đang sử dụng đất và tổ chức đang quản lý đất mà không thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất để quản lý, trừ trường hợp quy định tại điểm e khoản này;

e) Văn bản cho phép chuyển nhượng dự án của cơ quan có thẩm quyền, hợp đồng chuyển nhượng dự án đối với trường hợp tổ chức nhận chuyển nhượng dự án bất động sản quy định tại khoản 3 Điều 142 của Luật Đất đai;

g) Quyết định của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng hoặc Quyết định của Tổng Tham mưu trưởng Quân đội nhân dân Việt Nam hoặc Quyết định của Bộ trưởng Bộ Công an về vị trí đóng quân hoặc địa điểm công trình mà có tên đơn vị đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh;

h) Hồ sơ thiết kế xây dựng công trình đối với trường hợp chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất nông nghiệp mà chủ sở hữu công trình không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 149 của Luật Đất đai hoặc công trình được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

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

3. Trường hợp người yêu cầu đăng ký quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thực hiện thủ tục đăng ký đất đai thông qua người đại diện hợp pháp thì phải có văn bản có nội dung về đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự.

Điều 31. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất

Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất mà không thuộc trường hợp quy định tại các Điều 42, Điều 43, Điều 44, Điều 45, Điều 46 và Điều 47 của Nghị định này như sau:

1. Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 02/ĐK.

2. Giấy chứng nhận đã cấp.

3. Một trong các loại giấy tờ liên quan đến nội dung biến động quy định tại Điều 32 của Nghị định này.

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

Điều 32. Các loại giấy tờ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất

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

Trường hợp chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất mà chủ sở hữu tài sản không có quyền sử dụng đất đối với thửa đất đó thì nộp thêm văn bản của người sử dụng đất đồng ý cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất.

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

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

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

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

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

b) Đối với tổ chức, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc thì nộp văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép hoặc công nhận việc thay đổi thông tin theo quy định của pháp luật.

6. Trường hợp thay đổi địa chỉ của thửa đất trên Giấy chứng nhận đã cấp thì cơ quan giải quyết thủ tục sử dụng thông tin từ văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc thay đổi để giải quyết thủ tục.

7. Trường hợp có thay đổi hạn chế theo văn bản chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì nộp văn bản về việc thay đổi hạn chế quyền của người có quyền lợi liên quan; trường hợp có thay đổi hạn chế quyền của người sử dụng đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì Văn phòng đăng ký đất đai căn cứ quyết định này để đăng ký biến động đất đai.

8. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân thành lập doanh nghiệp tư nhân và sử dụng đất vào hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp hoặc hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đưa quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp thì việc nộp giấy tờ như sau:

a) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp;

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

c) Hợp đồng thuê đất đã ký của hộ gia đình, cá nhân đối với trường hợp thuê đất.

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

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

a) Nộp giấy tờ theo quy định tại Điều 148, Điều 149 của Luật Đất đai (nếu có), sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng (trừ trường hợp trong giấy tờ quy định tại các Điều 148, 149 của Luật Đất đai đã có sơ đồ phù hợp với hiện trạng nhà ở, công trình đã xây dựng); hồ sơ thiết kế xây dựng công trình đối với trường hợp chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất nông nghiệp mà chủ sở hữu công trình không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 149 của Luật Đất đai hoặc công trình được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Trường hợp có giấy tờ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 148, điểm a khoản 1 Điều 149 của Luật Đất đai nhưng hiện trạng tài sản có thay đổi so với giấy

tờ đó và thuộc khu vực phải xin phép xây dựng thì phải nộp thêm giấy xác nhận của cơ quan có chức năng quản lý về xây dựng cấp huyện đủ điều kiện tồn tại công trình xây dựng đó theo quy định của pháp luật về xây dựng.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. Trường hợp thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận có diện tích tăng thêm thì nộp giấy tờ chứng minh phần diện tích tăng thêm (nếu có).

18. Trường hợp xác định lại diện tích đất ở theo nhu cầu cho hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận thì nộp một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai.

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

Điều 33. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đính chính, thu hồi giấy chứng nhận

1. Trường hợp đính chính thông tin trên giấy chứng nhận đã cấp quy định tại khoản 1 Điều 152 của Luật Đất đai thì nộp hồ sơ như sau:

- a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất;
- b) Bản gốc giấy chứng nhận đã cấp;
- c) Giấy tờ chứng minh sự thay đổi về thông tin so với thông tin trên giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 152 của Luật Đất đai;
- d) Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện thủ tục thông qua người đại diện thì phải có văn bản về việc ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự.

2. Trường hợp thu hồi giấy chứng nhận đã cấp thì nộp hồ sơ như sau:

- a) Đối với trường hợp Nhà nước thu hồi toàn bộ hoặc một phần diện tích thửa đất theo quy định tại các Điều 78, 79, 81 và 82 của Luật Đất đai và các trường hợp quy định tại điểm đ và điểm e khoản 2 Điều 152 của Luật Đất đai thì người sử dụng đất nộp Giấy chứng nhận đã cấp;
- b) Đối với trường hợp người được cấp giấy chứng nhận phát hiện giấy chứng nhận đã cấp thuộc một trong các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 152 của Luật đất đai thì nộp đơn đề nghị thu hồi giấy chứng nhận và bản gốc giấy chứng nhận đã cấp;
- c) Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện thủ tục thông qua người đại diện thì phải có văn bản về việc ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự.

Mục 4

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

Điều 34. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với cá nhân, cộng đồng dân cư, hộ gia đình đang sử dụng đất

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp 01 bộ hồ sơ theo quy định tại Điều 30 của Nghị định này.

2. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều 21 của Nghị định này cấp Phiếu tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả cho người nộp hồ sơ.

Trường hợp cơ quan tiếp nhận hồ sơ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 21 của Nghị định này thì chuyển hồ sơ đến cơ quan giải quyết quy định tại khoản 3, khoản 5 Điều này.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện các công việc quy định tại Điều 36 của Nghị định này.

4. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện thực hiện các công việc sau đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư:

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

b) Xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Chuyển Thông báo kết quả đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 01/ĐK ban hành kèm theo Nghị định này đến nơi nộp hồ sơ để trả cho người yêu cầu đăng ký đối với trường hợp không có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận hoặc không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật thông tin đăng ký đất đai vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;

d) Trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế để cơ quan thuế xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính.

Điều 35. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với tổ chức đang sử dụng đất

1. Tổ chức đang sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 30 của Nghị định này.

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

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất chỉ đạo cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh thực hiện các nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 142 của Luật Đất đai.

3. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, trong đó hồ sơ có các giấy tờ quy định tại khoản 2 Điều 30 của Nghị định này.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

5. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trình cơ quan có thẩm quyền quy định tại điểm a khoản 1 Điều 136 của Luật Đất đai thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp được giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Đối với trường hợp người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì chuyển thông tin địa chính đến cơ quan thuế.

Điều 36. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã trong việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu

1. Xác nhận về hiện trạng sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất.

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

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

b) Trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai thì xác nhận nguồn gốc sử dụng đất và việc sử dụng đất ổn định;

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

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

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

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

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

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

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

4. Niêm yết công khai các nội dung xác nhận quy định tại khoản 1 và 2 của Điều này theo Mẫu số 03/ĐK tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, khu dân cư nơi có đất, tài sản gắn liền với đất trong thời gian 15 ngày, đồng thời thực hiện xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung đã công khai (nếu có), hoàn thiện hồ sơ đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện.

Điều 37. Căn cứ để xác nhận các nội dung quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 36 của Nghị định này

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

đ) Trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều 139 của Luật Đất đai thì căn cứ vào quy hoạch lâm nghiệp đối với rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, quy hoạch sử dụng đất cho mục đích xây dựng công trình hạ tầng công cộng;

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

Điều 38. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với trường hợp được giao đất để quản lý

1. Trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất để quản lý thì cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm chuyển hồ sơ giao đất đến Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

2. Trường hợp không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này thì người được giao quản lý đất nộp 01 bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 30 của Nghị định này; Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

Điều 39. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận lần đầu

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

Sau khi nhận được thông báo về việc xác nhận việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm của cơ quan thuế đối với người sử dụng đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện thực hiện:

a) Trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ký Giấy chứng nhận.

Trường hợp thuê đất thì trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ký quyết định cho thuê đất, ký Giấy chứng nhận; thực hiện ký hợp đồng thuê đất;

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

c) Chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

2. Đối với tổ chức đang sử dụng đất:

a) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trình cơ quan có thẩm quyền quy định tại điểm a khoản 1 Điều 136 của Luật Đất đai thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận sau khi nhận được thông báo của cơ quan thuế về việc hoàn thành nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất;

b) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất; chuyển hồ sơ theo quy định tại khoản 3 Điều 35 của Nghị định này kèm bản sao Giấy chứng nhận đã cấp đến Văn phòng đăng ký đất đai; chuyển Giấy chứng nhận đến cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người sử dụng đất;

c) Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

Điều 40. Trình tự, thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất

Trình tự, thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp quy định tại các Điều 42, Điều 43, Điều 44, Điều 45, Điều 46 và Điều 47 của Nghị định này thực hiện như sau:

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp 01 bộ hồ sơ gồm các giấy tờ quy định tại Điều 31 của Nghị định này.

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

2. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm cấp Phiếu tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả cho người nộp hồ sơ.

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

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

a) Đối với trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất thì kiểm tra các điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai; trường hợp không đủ điều kiện thực hiện quyền thì Văn phòng đăng ký đất đai thông báo lý do và trả hồ sơ cho người yêu cầu đăng ký;

b) Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính và chưa trích đo địa chính thửa đất hoặc đã có bản đồ

địa chính nhưng trường hợp phải đo lại theo quy định về đo đạc bản đồ địa chính hoặc kiểm tra bản trích đo địa chính do người sử dụng đất nộp.

Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích thửa đất thì không thực hiện việc trích lục bản đồ địa chính, trích đo địa chính thửa đất, trừ trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu.

Trường hợp thực hiện chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất hoặc trường hợp chia, tách tổ chức mà có có tách thửa đất hoặc mua bán, góp vốn bằng tài sản gắn liền với một phần thửa đất thuê hoặc cho thuê, cho thuê lại một phần thửa đất hoặc người sử dụng đất tách thửa, hợp thửa hoặc chuyển nhượng một phần dự án đầu tư thì người sử dụng đất đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai hoặc tổ chức có chức năng đo đạc thực hiện đo đạc tách thửa, hợp thửa đất theo quy định tại Điều 7 của Nghị định này trước khi nộp hồ sơ giải quyết thủ tục hành chính.

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

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

d) Chinh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, trừ trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính;

đ) Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc đăng ký biến động đối với từng trường hợp cụ thể theo quy định từ khoản 4 đến khoản 16 Điều này.

4. Trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 32 của Nghị định này thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện công việc quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 3 Điều này.

5. Trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 32 của Nghị định này thì thực hiện như sau:

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

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

6. Trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 32 của Nghị định này thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc như sau:

- a) Xác nhận xóa cho thuê, cho thuê lại vào giấy chứng nhận đã cấp của chủ đầu tư dự án và trả giấy chứng nhận cho chủ đầu tư dự án;
- b) Thu hồi giấy chứng nhận đã cấp của bên thuê, bên thuê lại đất;
- c) Thực hiện công việc quy định tại điểm d khoản 3 Điều này.

7. Các trường hợp quy định tại các khoản 5, 6 và 7 Điều 32 của Nghị định này thì Văn phòng đăng ký đất đai cấp Giấy chứng nhận hoặc xác nhận nội dung biến động vào giấy chứng nhận đã cấp và chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao Giấy chứng nhận.

8. Trường hợp quy định tại khoản 8 Điều 32 của Nghị định này thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện như sau:

- a) Hộ gia đình, cá nhân thành lập doanh nghiệp tư nhân thì thực hiện việc đăng ký biến động thay đổi tên người sử dụng đất, Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện công việc quy định tại điểm d khoản 3 Điều này.

Khi doanh nghiệp tư nhân chấm dứt hoạt động mà quyền sử dụng đất không bị xử lý theo quy định của pháp luật thì đăng ký biến động thay đổi tên người sử dụng đất cho cá nhân; Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện công việc quy định tại điểm d khoản 3 Điều này;

- b) Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đưa quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp thì thực hiện việc đăng ký biến động thay đổi tên người sử dụng đất, Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện công việc quy định tại điểm d khoản 3 Điều này.

Văn phòng đăng ký đất đai thông báo nội dung biến động về người sử dụng đất cho Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất để hủy hợp đồng thuê đất đã ký với hộ gia đình, cá nhân; cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh ký Hợp đồng thuê đất với doanh nghiệp trước khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

Khi doanh nghiệp chấm dứt hoạt động mà quyền sử dụng đất không bị xử lý theo quy định của pháp luật thì đăng ký biến động thay đổi tên người sử dụng đất cho cá nhân; Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện công việc quy định tại điểm d khoản 3 Điều này;

- c) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, khi thành viên của hộ gia đình hoặc cá nhân thành lập doanh nghiệp và không thay đổi mục đích sử dụng đất

thì doanh nghiệp được tiếp tục sử dụng đất và có trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này.

9. Trường hợp quy định tại khoản 9 Điều 32 của Nghị định này thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện công việc quy định tại các điểm b và d khoản 3 Điều này.

10. Trường hợp quy định tại khoản 10 Điều 32 của Nghị định này thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện công việc quy định tại các điểm c và d khoản 3 Điều này.

11. Trường hợp quy định tại khoản 11 Điều 32 của Nghị định này thì thực hiện như sau:

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

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

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

12. Các trường hợp quy định tại khoản 12, 13, 14, 15 và 16 Điều 32 của Nghị định này thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc quy định tại điểm b, c và d khoản 3 Điều này.

13. Trường hợp quy định tại khoản 17 Điều 32 của Nghị định này thì thực hiện như sau:

a) Đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 25 của Nghị định này thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc tại khoản 3 Điều này;

b) Đối với trường hợp quy định tại các điểm b và c khoản 2 Điều 25 của Nghị định này thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc tại các điểm a và b khoản 3 Điều này.

Văn phòng đăng ký đất đai gửi hồ sơ đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để thực hiện các công việc quy định tại Điều 36 của Nghị định này đối với phần diện tích đất tăng thêm.

Ủy ban nhân dân cấp xã chuyển hồ sơ kèm theo kết quả về Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện các công việc tại các điểm c và d khoản 3 Điều này.

14. Trường hợp quy định tại khoản 18 Điều 32 của Nghị định này thì Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm cung cấp thông tin cho cơ quan có chức

năng quản lý đất đai cấp huyện để kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận trước đây, nếu đủ điều kiện xác định lại diện tích đất ở theo quy định tại khoản 6 Điều 141 của Luật Đất đai thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện trình cơ quan có thẩm quyền quy định tại điểm b khoản 1 Điều 136 của Luật Đất đai xác định lại diện tích đất ở và cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất; Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện quy định tại điểm d khoản 3 Điều này.

15. Đăng ký biến động đối với trường hợp thực hiện quyền một phần thừa đất mà không tách thửa hoặc một phần quyền sử dụng đất thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc quy định tại các điểm a, c và d khoản 3 Điều này.

16. Trường hợp thực hiện xóa nợ nghĩa vụ tài chính thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc quy định tại các điểm c và d khoản 3 Điều này.

Điều 41. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất

Sau khi nhận được thông báo của cơ quan thuế về việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc như sau:

1. Cấp Giấy chứng nhận hoặc xác nhận nội dung biến động vào giấy chứng nhận đã cấp.

2. Chinh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao Giấy chứng nhận.

Điều 42. Trình tự, thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận

Trình tự, thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 11 Điều 24 của Nghị định này được thực hiện như sau:

1. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận

a) Trường hợp quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 24 của Nghị định này thì người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 02/ĐK và Giấy chứng nhận đã cấp.

Đối với trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 24 của Nghị định này thì trong Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 02/ĐK phải thể hiện thông tin các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình;

b) Trường hợp quy định tại khoản 8 Điều 24 của Nghị định này thì người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp giấy tờ quy định tại điểm a khoản này và Quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết của cơ quan có thẩm quyền kèm theo bản đồ điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết.

Trường hợp điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết mà phải xác định lại giá đất thì nộp thêm giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai;

c) Trường hợp quy định tại khoản 9 Điều 24 của Nghị định này thì người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp giấy tờ quy định tại điểm a khoản này và Quyết định phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết của cơ quan có thẩm quyền kèm theo bản đồ quy hoạch xây dựng chi tiết;

d) Trường hợp đo đạc lập bản đồ địa chính quy định tại khoản 10 Điều 24 của Nghị định này thì người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp giấy tờ quy định tại điểm a khoản này.

Trường hợp trích đo địa chính quy định tại khoản 11 Điều 24 của Nghị định này thì người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp giấy tờ quy định tại điểm a khoản này và bản trích đo địa chính thửa đất.

2. Trình tự, thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận

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

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

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

3. Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

a) Khai thác, sử dụng thông tin về tình trạng hôn nhân trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư đối với trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 24 của Nghị định này.

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

b) Trích đo địa chính đối với trường hợp quy định tại các khoản 8 và 9 Điều 24 của Nghị định này; cấp Giấy chứng nhận hoặc xác nhận nội dung biên động vào giấy chứng nhận đã cấp; chỉnh lý, cập nhật biên động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất.

Trường hợp cấp đổi giấy chứng nhận do đo đạc lập bản đồ địa chính mà giấy chứng nhận đã cấp đang thế chấp thì Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thông báo danh sách các trường hợp làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận

cho bên nhận thế chấp; xác nhận việc đăng ký thế chấp vào giấy chứng nhận được cấp. Việc trao Giấy chứng nhận được thực hiện đồng thời giữa ba bên gồm Văn phòng đăng ký đất đai, người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất và bên nhận thế chấp; người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất ký, nhận Giấy chứng nhận mới từ Văn phòng đăng ký đất đai để trao cho bên nhận thế chấp; bên nhận thế chấp có trách nhiệm trao giấy chứng nhận cũ đang thế chấp cho Văn phòng đăng ký đất đai để quản lý.

Điều 43. Trình tự, thủ tục cấp lại giấy chứng nhận do bị mất

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 06/ĐK đến cơ quan tiếp nhận hồ sơ quy định tại các điểm a, c và d khoản 1 Điều 21 của Nghị định này.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Trường hợp Trang bổ sung của giấy chứng nhận được cấp theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 06/ĐK và bản gốc giấy chứng nhận đã cấp. Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra thông tin của Trang bổ sung trong hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; thực hiện cấp lại Giấy chứng nhận với các thông tin cập nhật của giấy chứng nhận đã cấp và thông tin trên Trang bổ sung.

Điều 44. Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước hoặc cộng đồng dân cư hoặc mở rộng đường giao thông

1. Trường hợp đã có giấy chứng nhận thì thực hiện như sau:

a) Người sử dụng đất lập văn bản tặng cho quyền sử dụng đất gửi Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất; nộp bản gốc giấy chứng nhận;

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

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

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

d) Trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất hoặc chuyển Giấy chứng nhận tới Ủy ban nhân dân cấp xã để trao cho người sử dụng đất.

2. Trường hợp chưa có Giấy chứng nhận thì thực hiện như sau:

a) Người sử dụng đất lập văn bản tặng cho quyền sử dụng đất gửi Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất;

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

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

d) Phần diện tích còn lại của thửa đất (nếu có) thì người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 30, Điều 34, Điều 35 của Nghị định này, trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận thì thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 39 của Nghị định này.

Điều 45. Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản

1. Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng không phải là nhà ở. Hồ sơ gồm có:

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

b) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền về kinh doanh bất động sản về việc đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;

c) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 06/ĐK do người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng không phải là nhà ở kê khai;

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

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

e) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp cho chủ đầu tư dự án;

2. Trường hợp người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng trực tiếp thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận thì việc nộp hồ sơ thực hiện như sau:

a) Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng nộp giấy tờ quy định tại các điểm c, d và đ khoản 1 Điều này;

b) Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm nộp các giấy tờ quy định tại các điểm a, b và e khoản 1 Điều này cho Văn phòng đăng ký đất đai.

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

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

b) Gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo nghĩa vụ tài chính cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng;

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

d) Cập nhật thông tin vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;

đ) Trao Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc chuyển Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư dự án để trao cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đối với trường hợp chủ đầu tư dự án nộp hồ sơ thực hiện thủ tục.

Điều 46. Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định

1. Các trường hợp sử dụng đất sau đây do nhận chuyển quyền sử dụng đất không đúng quy định của pháp luật nhưng có chữ ký của các bên liên quan mà chưa được cấp giấy chứng nhận và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này thì người đang sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận lần đầu theo quy định của Luật Đất đai và quy định tại Nghị định này mà không phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất; cơ quan tiếp nhận hồ sơ không được yêu cầu người nhận chuyển quyền sử dụng đất nộp hợp đồng, văn bản chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật:

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

b) Sử dụng đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2024 mà có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai;

c) Sử dụng đất do nhận thừa kế quyền sử dụng đất và nhận chuyển đổi quyền sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều 45 của Luật Đất đai; sử dụng đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất của người nhận thừa kế quyền sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều 45 của Luật Đất đai.

2. Trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành mà thửa đất đó đã có giấy chứng nhận và bên nhận chuyển quyền sử dụng đất chỉ có giấy chứng nhận đã cấp cho thửa đất kèm theo giấy tờ về việc nhận chuyển quyền sử dụng đất hoặc chỉ có hợp đồng, giấy tờ về chuyển quyền sử dụng đất theo quy định thì thực hiện như sau:

a) Người sử dụng đất nộp Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 06/ĐK và hợp đồng, văn bản về chuyển quyền sử dụng đất đã lập theo quy định đối với trường hợp có hợp đồng hoặc văn bản về chuyển quyền theo quy định nhưng bên chuyển quyền không trao giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển quyền.

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

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

Trường hợp không rõ địa chỉ của người chuyển quyền để thông báo thì Văn phòng đăng ký đất đai phải đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương ba số liên tiếp (chi phí đăng tin do người đề nghị cấp Giấy chứng nhận trả);

c) Sau thời hạn 30 ngày, kể từ ngày có thông báo hoặc đăng tin lần đầu tiên trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương không có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển quyền; trường hợp bên chuyển quyền không nộp Giấy chứng nhận thì thực hiện việc hủy Giấy chứng nhận.

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

Điều 47. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai đối với trường hợp chuyển nhượng dự án có sử dụng đất

1. Người sử dụng đất nộp hồ sơ gồm có:

a) Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận hoặc đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp dự án đã được cấp Giấy chứng nhận;

b) Giấy chứng nhận đã cấp cho bên chuyển nhượng dự án; trường hợp có thay đổi nghĩa vụ tài chính thì phải nộp chứng từ chứng minh việc hoàn thành

nghĩa vụ tài chính đối với sự thay đổi đó (trừ trường hợp được miễn hoặc chậm nộp theo quy định của pháp luật).

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

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

d) Hợp đồng chuyển nhượng dự án theo quy định của pháp luật, trong đó phải thể hiện rõ giá trị quyền sử dụng đất trong tổng giá trị chuyển nhượng dự án;

2. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng dự án không phải là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài và đất để thực hiện dự án đã được cấp Giấy chứng nhận thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc theo quy định tại khoản 3 Điều 40 và Điều 41 của Nghị định này.

3. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng dự án không phải là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài và đất để thực hiện dự án chưa được cấp Giấy chứng nhận thì thực hiện trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận lần đầu cho bên nhận chuyển nhượng dự án theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 của Nghị định này.

4. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng dự án là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thì bên nhận chuyển nhượng dự án nộp giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều này đồng thời với việc thực hiện trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 228 của Luật Đất đai. Việc đăng ký đất đai được thực hiện trong trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Điều 48. Trình tự, thủ tục đính chính Giấy chứng nhận đã cấp

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp hồ sơ theo quy định sau:

a) Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phát hiện giấy chứng nhận đã cấp lần đầu có sai sót thì nộp giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 33 của Nghị định này đến cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả quy định tại các điểm a, b khoản 1 Điều 21 của Nghị định này.

Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phát hiện giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp thực hiện đăng ký biến động đất đai có sai sót thì nộp giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 33 của Nghị định này đến cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả quy định tại các điểm a, c và d khoản 1 Điều 21 của Nghị định này;

b) Trường hợp cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quy định tại Điều 136 của Luật Đất đai phát hiện giấy chứng nhận đã cấp có sai sót thì thông

báo cho người sử dụng đất biết và đề nghị nộp lại giấy chứng nhận đã cấp để thực hiện đính chính.

2. Trường hợp Giấy chứng nhận lần đầu có sai sót thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện có trách nhiệm:

- a) Kiểm tra, lập biên bản kết luận về nội dung và nguyên nhân sai sót;
- b) Trình cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 136 của Luật Đất đai xác nhận nội dung đính chính trên giấy chứng nhận đã cấp hoặc cấp mới Giấy chứng nhận;
- c) Chuyển thông tin đến Văn phòng đăng ký đất đai để chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao Giấy chứng nhận.

3. Trường hợp giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp thực hiện đăng ký biến động đất đai có sai sót thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc xác nhận nội dung đính chính trên giấy chứng nhận đã cấp hoặc cấp mới Giấy chứng nhận.

Chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao Giấy chứng nhận.

Điều 49. Trình tự, thủ tục thu hồi, hủy Giấy chứng nhận đã cấp và việc cấp Giấy chứng nhận sau khi thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp hồ sơ như sau:
 - a) Trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 78 và Điều 79 của Luật Đất đai thì người sử dụng đất nộp giấy chứng nhận đã cấp cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ tái định cư trước khi nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật đất đai; trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 81 và Điều 82 của Luật Đất đai thì người sử dụng đất nộp giấy chứng nhận đã cấp trước khi bàn giao đất cho Nhà nước, trừ trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 82 của Luật Đất đai;
 - b) Trường hợp người được cấp giấy chứng nhận phát hiện giấy chứng nhận đã cấp thuộc trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 152 của Luật đất đai thì người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp văn bản đề nghị thu hồi giấy chứng nhận và bản gốc giấy chứng nhận đã cấp cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 21 của Nghị định này;
 - c) Trường hợp quy định tại điểm b và điểm c khoản 2 Điều 152 của Luật Đất đai thì việc nộp hồ sơ, thu hồi, cấp giấy chứng nhận được thực hiện trong trình tự, thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất quy định tại Điều 40, Điều 41 của Nghị định này.

2. Trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều này thì đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm thu giấy chứng nhận đã cấp và chuyển cho Văn phòng đăng ký đất đai kèm theo quyết định thu hồi đất, trích đo địa chính thửa đất.

Trường hợp thu hồi một phần diện tích của thửa đất thì Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm xác nhận trên giấy chứng nhận đã cấp hoặc cấp mới giấy chứng nhận, trao giấy chứng nhận cho người sử dụng đất.

3. Việc thu hồi giấy chứng nhận quy định tại các điểm d, đ, e khoản 2 và khoản 5 Điều 152 như sau:

a) Giấy chứng nhận phải thu hồi thuộc trường hợp cấp lần đầu thì cơ quan quy định tại khoản 1 Điều 136 của Luật Đất đai quyết định thu hồi và chuyển quyết định này đến Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;

b) Giấy chứng nhận phải thu hồi thuộc trường hợp cấp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất thì cơ quan quy định tại khoản 2 Điều 136 của Luật Đất đai quyết định thu hồi.

4. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm quản lý giấy chứng nhận trong trường hợp thu hồi giấy chứng nhận quy định tại khoản 2 và khoản 5 Điều 152 của Luật Đất đai và thu hồi giấy chứng nhận đã cấp cho bên thuê, thuê lại trong trường hợp xóa cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng.

Đối với trường hợp Nhà nước thu hồi một phần diện tích đất trên giấy chứng nhận theo quy định tại các điều 78, 79, 81 và 82 của Luật Đất đai thì Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm xác nhận trên giấy chứng nhận đã cấp hoặc cấp mới Giấy chứng nhận, trả giấy chứng nhận cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

5. Các trường hợp thu hồi giấy chứng nhận quy định tại các điểm b, c và d khoản 3 Điều 152 mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng ý với việc giải quyết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì có quyền khiếu nại theo quy định của pháp luật về khiếu nại hoặc khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

6. Đối với trường hợp có nhiều thửa đất cấp chung 01 giấy chứng nhận mà có một hoặc một số thửa đất thuộc một trong các trường hợp thu hồi giấy chứng nhận quy định tại các điểm d, đ, e khoản 2 và khoản 5 Điều 152 của Luật Đất đai thì thực hiện thu hồi giấy chứng nhận đã cấp, cấp Giấy chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật đối với các thửa đất này; cấp đổi Giấy chứng nhận đối với các thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận đúng quy định của pháp luật. Việc cấp giấy chứng nhận quy định tại khoản này được thực hiện theo quy định tại khoản 8 Điều này.

7. Việc hủy giấy chứng nhận đã cấp trong trường hợp phải thu hồi giấy chứng nhận quy định tại khoản 2 và khoản 5 Điều 152 mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không nộp được thực hiện như sau:

a) Đối với giấy chứng nhận phải thu hồi thuộc trường hợp được cấp lần đầu thì Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm báo cáo cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 136 của Luật Đất đai hủy giấy chứng nhận đã cấp;

b) Đối với giấy chứng nhận phải thu hồi thuộc trường hợp được cấp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm hủy Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Trường hợp quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 152 của Luật Đất đai thì không thực hiện quy định tại điểm a và điểm b khoản này;

d) Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm chỉnh lý hồ sơ địa chính theo quy định; lập danh sách giấy chứng nhận đã bị hủy gửi Sở Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài nguyên và Môi trường để thông báo công khai trên trang thông tin điện tử.

8. Cấp Giấy chứng nhận sau khi thu hồi giấy chứng nhận quy định tại điểm d khoản 2 Điều 152 như sau:

a) Trường hợp giấy chứng nhận bị thu hồi là giấy chứng nhận cấp lần đầu thì cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ đã cấp giấy chứng nhận để xác định lại thông tin quy định tại điểm d khoản 2 Điều 152 của Luật Đất đai theo đúng quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm đã cấp giấy chứng nhận; chuẩn bị hồ sơ để cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 136 của Luật Đất đai cấp giấy chứng nhận; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện công việc tại điểm đ khoản này;

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

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

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

đ) Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận hoặc chuyển bộ phận tiếp nhận và trả kết quả để trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

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

Điều 50. Hủy kết quả đăng ký biến động trên giấy chứng nhận đã cấp

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

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

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

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

2. Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh của Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện:

a) Thông báo bằng văn bản về việc hủy đăng ký cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản tài sản gắn liền với đất và các bên có liên quan. Văn bản thông báo phải nêu rõ căn cứ hủy kết quả đăng ký thể hiện nội dung yêu cầu

người đang giữ Giấy chứng nhận nộp lại giấy này để Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh của Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc hủy kết quả đăng ký biến động.

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

b) Cấp Giấy chứng nhận hoặc xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Chính lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trả Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trả Giấy chứng nhận.

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

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

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

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

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

Mục 5

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

Điều 51. Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu bằng phương tiện điện tử

1. Hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu điện tử là các văn bản điện tử, dữ liệu điện tử đã được xác thực thể hiện đầy đủ thành phần, nội dung của các giấy tờ theo quy định tại Điều 30 của Nghị định này.

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

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

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

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ của Cổng dịch vụ công Quốc gia hoặc Cổng dịch vụ công cấp tỉnh kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Phiếu tiếp nhận, hẹn trả kết quả cho người yêu cầu đăng ký qua Cổng dịch vụ công hoặc thư điện tử hoặc các phương tiện điện tử khác.

c) Cơ quan giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất kiểm tra tính hợp lệ của hồ sơ, xử lý hồ sơ trên Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai và cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai. Việc giải quyết hồ sơ thực hiện các trình tự, thủ tục hành chính về đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai.

d) Cơ quan giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn đất gửi kết quả đăng ký đất đai và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất qua Cổng dịch vụ công hoặc thư điện tử hoặc các phương tiện khác và chuyển kết quả đăng ký đất đai đến Phòng Tài nguyên và Môi trường và Văn phòng đăng ký đất đai.

Điều 52. Đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất bằng phương tiện điện tử

1. Hồ sơ Đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất điện tử là các văn bản điện tử, dữ liệu điện tử đã được xác thực thể hiện đầy đủ thành phần, nội dung của các giấy tờ theo quy định tại Điều 31 và Điều 32 của Nghị định này.

2. Trình tự, thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất bằng phương tiện điện tử như sau:

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp 01 bộ hồ sơ Đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất điện tử trên Cổng dịch vụ công Quốc gia hoặc Cổng dịch vụ công cấp tỉnh;

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ của Cổng dịch vụ công Quốc gia hoặc Cổng dịch vụ công cấp tỉnh kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Phiếu tiếp nhận, hẹn trả kết quả cho người yêu cầu đăng ký qua Cổng dịch vụ công hoặc thư điện tử hoặc các phương tiện điện tử khác;

c) Cơ quan giải quyết thủ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất kiểm tra tính hợp lệ của hồ sơ, xử lý trên Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai và cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai. Việc tiếp nhận, giải quyết hồ sơ thực hiện các trình tự, thủ tục hành chính về đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện thanh toán nghĩa vụ tài chính trực tuyến qua Cổng dịch vụ công quốc gia hoặc các hình thức thanh toán điện tử khác (nếu có);

d) Cơ quan giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn đất gửi Giấy chứng nhận và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất qua Cổng dịch vụ công hoặc thư điện tử hoặc các phương tiện khác.

Điều 53. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất điện tử

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất điện tử là văn bản điện tử có giá trị pháp lý như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất dạng giấy theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận điện tử là các văn bản điện tử, dữ liệu điện tử được xác thực thể hiện đầy đủ thành phần, nội dung của các giấy tờ theo quy định tại Điều 30, Điều 31 và Điều 32 của Nghị định này.

3. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận điện tử:

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp hồ sơ quy định tại khoản 2 Điều này trên Cổng dịch vụ công Quốc gia hoặc Cổng dịch vụ công cấp tỉnh;

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ của Cổng dịch vụ công Quốc gia hoặc Cổng dịch vụ công cấp tỉnh kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Phiếu tiếp nhận, hẹn trả kết quả điện tử cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn

liền với đất qua Công dịch vụ công Quốc gia hoặc Công dịch vụ công cấp tỉnh hoặc thư điện tử hoặc các phương tiện khác;

c) Cơ quan giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn đất thực hiện trình tự thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng lần đầu theo quy định tại Điều 34, Điều 35, Điều 38 và Điều 39 của Nghị định này; thực hiện trình tự thủ tục đăng ký biến động đất đai, cấp Giấy chứng theo quy định từ Điều 40 đến Điều 47 của Nghị định này.

Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện thanh toán nghĩa vụ tài chính trực tuyến qua Cổng dịch vụ công quốc gia hoặc các phương tiện khác;

d) Cơ quan giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn đất gửi Giấy chứng nhận và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất qua Cổng dịch vụ công hoặc thư điện tử hoặc các phương tiện khác.

Chương IV

XÂY DỰNG, QUẢN LÝ, VẬN HÀNH VÀ KHAI THÁC HỆ THỐNG THÔNG TIN QUỐC GIA VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 54. Nội dung hoạt động xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai

1. Xây dựng các văn bản quy phạm pháp luật, cơ chế, chính sách về xây dựng, quản lý, khai thác và sử dụng Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.
2. Thiết lập, duy trì vận hành, bảo trì, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.
3. Xây dựng, nâng cấp, duy trì phần mềm của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.
4. Xây dựng, cập nhật cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai; quản lý, quản trị, kết nối, chia sẻ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.
5. Lưu trữ, bảo mật, bảo đảm an toàn thông tin, an ninh mạng cho Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.
6. Thanh tra, kiểm tra, giám sát việc chấp hành các quy định của pháp luật về xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác và sử dụng Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.
7. Quản lý các hoạt động dịch vụ trong việc xây dựng, cung cấp dịch vụ hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin, phần mềm, xây dựng cơ sở dữ liệu và cung cấp các sản phẩm, dịch vụ gia tăng sử dụng thông tin từ cơ sở dữ liệu, hệ thống thông tin đất đai.

8. Hướng dẫn, triển khai việc cung cấp dịch vụ công trực tuyến và giao dịch điện tử về đất đai.

9. Đào tạo, tập huấn, bồi dưỡng nâng cao năng lực xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác và sử dụng Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

10. Các nội dung hoạt động khác theo quy định của pháp luật.

Điều 55. Xây dựng, cập nhật và quản lý cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai

1. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai theo quy định tại khoản 1 Điều 165 của Luật Đất đai được phân cấp quản lý gồm:

a) Cơ sở dữ liệu do trung ương quản lý: Cơ sở dữ liệu đất đai do trung ương xây dựng và Cơ sở dữ liệu đất đai của các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương được đồng bộ, tích hợp lên trung ương;

b) Cơ sở dữ liệu do các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quản lý: Cơ sở dữ liệu đất đai do địa phương xây dựng trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

2. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được xây dựng phù hợp với Khung kiến trúc tổng thể quốc gia số, Kiến trúc Chính phủ điện tử, Chính phủ số ngành tài nguyên và môi trường, đáp ứng về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật của cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

3. Việc xây dựng, cập nhật cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai phải đảm bảo tính đầy đủ, chính xác, phù hợp với hồ sơ, tài liệu quản lý đất đai đã được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, ký duyệt, xác nhận theo quy định của pháp luật và được thực hiện thường xuyên, liên tục ngay trong quá trình giải quyết thủ tục hành chính thông qua phần mềm của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

4. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai chứa dữ liệu chủ, dữ liệu mở, dữ liệu danh mục dùng chung, dữ liệu địa chỉ số của thửa đất, tài sản gắn liền với đất và dữ liệu kết nối, chia sẻ.

a) Dữ liệu chủ là dữ liệu chứa thông tin cơ bản nhất về đất đai, làm cơ sở tham chiếu, đồng bộ dữ liệu đất đai với các cơ sở dữ liệu của các Bộ, ngành, địa phương;

b) Dữ liệu mở là dữ liệu đất đai được công bố rộng rãi cho cơ quan, tổ chức, cá nhân tự do sử dụng, tái sử dụng, chia sẻ và miễn phí. Cơ quan, tổ chức, cá nhân được tự do truy cập sử dụng dữ liệu mở, không yêu cầu khai báo định danh khi khai thác, sử dụng dữ liệu mở;

c) Dữ liệu danh mục dùng chung là dữ liệu về các danh mục, bảng mã phân loại thuộc lĩnh vực đất đai do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, được sử dụng chung trong các hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu bảo đảm việc tích hợp, trao đổi, chia sẻ dữ liệu đồng bộ, thống nhất;

d) Dữ liệu địa chỉ số của thửa đất, tài sản gắn liền với đất là tập hợp thông tin nhằm xác định vị trí, tọa độ của một thửa đất hoặc tài sản gắn liền với đất để phục vụ nhu cầu xác định vị trí của cơ quan nhà nước, tổ chức và cá nhân thông qua phương tiện điện tử.

đ) Dữ liệu kết nối, chia sẻ là dữ liệu đất đai được chia sẻ với Bộ, ngành, địa phương phục vụ hoạt động của các cơ quan nhà nước và giải quyết thủ tục hành chính, đơn giản hóa thủ tục hành chính cho người dân, doanh nghiệp.

5. Cơ sở dữ liệu về văn bản quy phạm pháp luật về đất đai được kết nối, khai thác và sử dụng từ Cơ sở dữ liệu quốc gia về Văn bản quy phạm pháp luật.

6. Cơ sở dữ liệu về thanh tra, kiểm tra, tiếp công dân, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai được kết nối, khai thác sử dụng từ Hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia về công tác tiếp công dân, xử lý đơn, giải quyết khiếu nại, tố cáo, kiến nghị, phản ánh và cơ sở dữ liệu về thanh tra, kiểm tra theo quy định.

7. Việc cập nhật cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai phải được thực hiện thường xuyên, đảm bảo tính pháp lý, chính xác, đầy đủ, kịp thời trong quá trình giải quyết thủ tục hành chính về đất đai; đối với các dữ liệu không gắn với việc thực hiện thủ tục hành chính về đất đai thì sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phải cập nhật kết quả vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

8. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết quy trình xây dựng cơ sở dữ liệu Quốc gia về đất đai.

Điều 56. Địa chỉ số của thửa đất, tài sản gắn liền với đất

1. Dữ liệu địa chỉ số của thửa đất, tài sản gắn liền với đất bao gồm dữ liệu vị trí địa lý, dữ liệu thuộc tính được lưu trữ trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai để làm cơ sở tham chiếu, kết nối, chia sẻ dữ liệu đất đai với cơ sở dữ liệu của các Bộ, ngành, địa phương.

2. Nội dung thông tin địa chỉ số của thửa đất, tài sản gắn liền với đất

a) Mã địa chỉ số: tập hợp các ký tự số để xác định đối tượng (thửa đất, tài sản gắn liền với đất) được gán địa chỉ số duy nhất trên phạm vi cả nước;

b) Tên hoặc dấu hiệu nhận biết đối tượng: tên hoặc miêu tả đặc điểm, dấu hiệu nhận biết của đối tượng được gán địa chỉ số;

c) Địa chỉ hành chính hoặc khu vực hành chính của đối tượng: địa chỉ hành chính (nếu có) như số nhà, tên đường, ..., hoặc thông tin khu vực hành chính của đối tượng như thôn, xã, huyện, tỉnh;

d) Vị trí địa lý: kinh độ, vĩ độ của đối tượng được gán địa chỉ số;

đ) Các trường thông tin liên quan khác: họ và tên, số định danh cá nhân, số điện thoại di động, địa chỉ thư điện tử... của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được gán địa chỉ số.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường xây dựng, cung cấp, chia sẻ dữ liệu địa chỉ số của thửa đất, tài sản gắn liền với đất cho đơn vị chủ quản về cơ sở dữ liệu địa chỉ số quốc gia để cập nhật vào cơ sở dữ liệu địa chỉ số quốc gia.

Điều 57. Kết nối liên thông, chia sẻ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai

1. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được kết nối liên thông với các cơ sở dữ liệu quốc gia khác, cơ sở dữ liệu của các bộ, ngành, địa phương để chia sẻ thông tin, dữ liệu đất đai phục vụ hoạt động của các cơ quan nhà nước và giải quyết thủ tục hành chính, đơn giản hóa thủ tục hành chính cho người dân, doanh nghiệp theo quy định của Chính phủ về quản lý, kết nối và chia sẻ dữ liệu số của cơ quan nhà nước.

2. Việc chia sẻ thông tin, dữ liệu đất đai thực hiện thông qua các dịch vụ trên nền tảng tích hợp, chia sẻ dữ liệu quốc gia (NDXP), nền tảng tích hợp, chia sẻ dữ liệu của Bộ Tài nguyên và môi trường, nền tảng tích hợp, chia sẻ dữ liệu cấp tỉnh (LGSP) được quy định về Khung kiến trúc tổng thể quốc gia số và các nền tảng chia sẻ khác theo quy định của pháp luật. Các tiêu chuẩn kỹ thuật dịch vụ chia sẻ thông tin, dữ liệu đất đai thực hiện theo quy định về kết nối của cơ sở dữ liệu quốc gia với các hệ thống thông tin cơ sở dữ liệu khác.

3. Cơ sở dữ liệu quốc gia khác, cơ sở dữ liệu của bộ, ngành, địa phương được kết nối với Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai nếu đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:

a) Đáp ứng tiêu chuẩn kết nối và tuân thủ các quy định, hướng dẫn kỹ thuật về trao đổi dữ liệu, quy định quản lý, kết nối và chia sẻ dữ liệu số của cơ quan nhà nước;

b) Đáp ứng các quy định về an toàn, bảo mật thông tin, các quy định về quyền sở hữu trí tuệ liên quan đến dữ liệu và quyền riêng tư của tổ chức, cá nhân.

4. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì thực hiện quản lý, kết nối, chia sẻ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai với các cơ sở dữ liệu quốc gia khác, cơ sở dữ liệu của các bộ, ngành, địa phương theo quy định của Chính phủ về quản lý, kết nối và chia sẻ dữ liệu số của cơ quan nhà nước.

5. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương chủ trì thực hiện việc quản lý, kết nối, chia sẻ cơ sở dữ liệu đất đai của địa phương với các

cơ sở dữ liệu của các sở, ban, ngành ở địa phương theo quy định của Chính phủ về quản lý, kết nối và chia sẻ dữ liệu số của cơ quan nhà nước.

Điều 58. Dịch vụ công trực tuyến về đất đai

1. Dịch vụ công trực tuyến về đất đai bao gồm dịch vụ hành chính công về đất đai và dịch vụ khác về đất đai được cung cấp cho tổ chức, cá nhân trên môi trường mạng theo quy định của pháp luật. Bộ Tài nguyên và Môi trường công bố công khai danh mục dịch vụ công trực tuyến về đất đai, mức độ cung cấp dịch vụ công trực tuyến toàn trình hoặc một phần để cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân được biết. Việc cung cấp dịch vụ công trực tuyến về đất đai được quy định như sau:

a) Cơ quan có thẩm quyền cung cấp dịch vụ công trực tuyến về đất đai phải bảo đảm kết nối liên thông, thuận tiện, đơn giản, an toàn cho cơ quan, tổ chức, cá nhân và phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai;

b) Các hình thức xác nhận của Nhà nước đối với quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân sử dụng đất được thực hiện trên hồ sơ số và xác thực điện tử.

2. Căn cứ điều kiện cụ thể về hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và cơ sở dữ liệu đất đai đang quản lý, cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính về đất đai có trách nhiệm tổ chức việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính trên môi trường điện tử theo quy định của Chính phủ.

3. Việc kết nối, chia sẻ dữ liệu, liên thông điện tử giữa các cơ quan để giải quyết thủ tục hành chính thực hiện theo quy định của pháp luật về thực hiện thủ tục hành chính trên môi trường điện tử và pháp luật về thực hiện cơ chế một cửa, một cửa liên thông.

Điều 59. Giao dịch điện tử về đất đai

1. Giao dịch điện tử về đất đai gồm các giao dịch về đất đai được thực hiện bằng phương tiện điện tử. Giao dịch điện tử về đất đai được thực hiện theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền ban hành quy định về giao kết và thực hiện hợp đồng điện tử trong lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn được phân công, phù hợp với điều kiện thực tiễn.

3. Về bảo đảm an toàn thông tin mạng và an ninh mạng trong giao dịch điện tử về đất đai. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân tham gia thực hiện các giao dịch điện tử về đất đai phải tuân thủ quy định của pháp luật về giao dịch điện tử, pháp luật về an toàn thông tin mạng, pháp luật về an ninh mạng và quy định khác của pháp luật.

Điều 60. Bảo đảm an toàn và chế độ bảo mật thông tin, dữ liệu đất đai

1. Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai phải đáp ứng theo yêu cầu bảo đảm an toàn hệ thống thông tin theo quy định của pháp luật về bảo đảm an toàn hệ thống thông tin theo cấp độ được cấp có thẩm quyền phê duyệt và các pháp luật khác có liên quan.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường là cơ quan chủ quản cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai chịu trách nhiệm chỉ đạo, đôn đốc, tổ chức thực hiện bảo đảm an toàn và an ninh thông tin theo cấp độ; định kỳ hàng năm chỉ đạo thực hiện kiểm tra, đánh giá an toàn thông tin và diễn tập ứng cứu sự cố cho hệ thống; chỉ đạo tổ chức đào tạo, bồi dưỡng, tuyên truyền, phổ biến và nâng cao nhận thức về an toàn thông tin cho người sử dụng hệ thống.

3. Đơn vị chuyên trách về công nghệ thông tin thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường làm nhiệm vụ tham mưu, tổ chức thực thi, đôn đốc, kiểm tra, giám sát công tác bảo đảm an toàn thông tin theo cấp độ cho hệ thống.

4. Đơn vị vận hành hệ thống thông tin quốc gia về đất đai có trách nhiệm xác định cấp độ và thực hiện bảo đảm an toàn thông tin theo cấp độ; lập hồ sơ và thực hiện đăng ký hệ thống thông tin quốc gia về đất đai vào Danh mục hệ thống thông tin quan trọng về an ninh quốc gia; định kỳ đánh giá hiệu quả của các biện pháp đảm bảo an toàn thông tin và đề xuất điều chỉnh kịp thời; phối hợp với các đơn vị và cơ quan chức năng thực hiện đánh giá, giám sát và ứng cứu sự cố theo quy định.

5. Chế độ bảo mật thông tin, dữ liệu đất đai phải thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước. Danh mục bí mật nhà nước về đất đai được quy định tại Quyết định của Thủ tướng Chính phủ về ban hành danh mục bí mật nhà nước lĩnh vực tài nguyên và môi trường.

Điều 61. Công bố thông tin, dữ liệu đất đai

1. Cổng thông tin quốc gia về đất đai là một bộ phận của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai, được sử dụng để công bố, chia sẻ, cung cấp các dịch vụ để khai thác và sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai từ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai. Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai, Bộ Tài nguyên và môi trường công bố trên Cổng thông tin quốc gia về đất đai các thông tin, dữ liệu:

a) Danh mục các thông tin, dữ liệu thuộc cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, các hạng mục dữ liệu chủ, dữ liệu mở, dữ liệu danh mục dùng chung và dữ liệu được kết nối, chia sẻ của cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai;

b) Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; bảng giá đất đã được công bố; thông tin về các thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai; các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai;

c) Dữ liệu mở của cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm công bố trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc trang thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường các thông tin, dữ liệu:

a) Danh mục các thông tin, dữ liệu thuộc phạm vi cơ sở dữ liệu đất đai ở tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, các hạng mục dữ liệu mở, dữ liệu danh mục dùng chung và dữ liệu được kết nối, chia sẻ với các cơ sở dữ liệu của các sở, ban, ngành ở địa phương;

b) Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; bảng giá đất đã được công bố; thông tin về các thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai; các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai;

c) Dữ liệu mở của thuộc phạm vi cơ sở dữ liệu đất đai của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

3. Việc công bố danh mục thông tin, dữ liệu đất đai phải tuân thủ theo các quy định về bảo vệ bí mật nhà nước trong lĩnh vực đất đai và theo quy định của pháp luật khác có liên quan.

Điều 62. Các hình thức khai thác và sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai

Việc khai thác và sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai được thực hiện theo các hình thức sau:

1. Khai thác trực tuyến trên Cổng thông tin đất đai quốc gia, Cổng dịch vụ công quốc gia, Cổng dịch vụ công của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Cổng dịch vụ công cấp tỉnh, qua dịch vụ tin nhắn SMS, qua dịch vụ API; khai thác qua các tiện ích, ứng dụng tạo ra sản phẩm, giá trị gia tăng từ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai theo quy định.

2. Khai thác trực tiếp tại trụ sở cơ quan cung cấp dữ liệu đất đai hoặc Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính.

3. Khai thác qua các hình thức khác theo quy định của pháp luật.

Điều 63. Trình tự, thủ tục cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai

1. Tổ chức, cá nhân có nhu cầu khai thác thông tin, dữ liệu đất đai nộp phiếu yêu cầu theo Mẫu số 01/CCTT hoặc gửi văn bản yêu cầu cho cơ quan cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai hoặc hợp đồng. Thông tin, dữ liệu đất đai chỉ được sử dụng đúng mục đích như đã ghi trong phiếu yêu cầu cung cấp thông tin hoặc văn bản yêu cầu và không được cung cấp để sử dụng vào mục đích khác.

2. Việc nộp văn bản, phiếu yêu cầu cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai được thực hiện theo một trong các phương thức sau:

a) Nộp điện tử thông qua Cổng thông tin đất đai quốc gia; Cổng dịch vụ công quốc gia; Cổng dịch vụ công Bộ Tài nguyên và Môi trường; Cổng dịch vụ công cấp tỉnh;

b) Nộp trực tiếp hoặc gửi qua đường công văn, điện tín (fax), bưu điện tới cơ quan cung cấp dữ liệu đất đai;

c) Gửi thông qua các phương tiện điện tử khác theo quy định của pháp luật tới cơ quan cung cấp dữ liệu đất đai.

3. Cơ quan cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai tiếp nhận, xử lý và thông báo phí, giá sản phẩm, dịch vụ cung cấp thông tin đất đai cho tổ chức, cá nhân. Trường hợp từ chối cung cấp thông tin, dữ liệu thì phải nêu rõ lý do và trả lời cho tổ chức, cá nhân yêu cầu cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai biết trong 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được yêu cầu.

4. Sau khi tổ chức, cá nhân thực hiện nộp phí, giá sản phẩm, dịch vụ cung cấp thông tin đất đai, cơ quan cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai thực hiện cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai theo yêu cầu.

5. Thời gian cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai thực hiện theo quy định sau:

a) Đối với thông tin, dữ liệu có sẵn trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai thì cung cấp ngay trong ngày làm việc; trường hợp nhận được yêu cầu sau 15 giờ thì cung cấp vào ngày làm việc tiếp theo;

b) Đối với thông tin, dữ liệu không có sẵn trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai thì chậm nhất là 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được yêu cầu hợp lệ cơ quan cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai phải thực hiện cung cấp thông tin, dữ liệu hoặc gửi thông báo về việc gia hạn thời gian cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai cho tổ chức, cá nhân yêu cầu cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai.

Trường hợp cơ quan cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai cần thêm thời gian để xem xét, tìm kiếm, tập hợp, tổng hợp, phân tích hoặc lấy ý kiến của các cơ quan, đơn vị có liên quan thì có thể gia hạn nhưng tối đa không quá 15 ngày làm việc;

c) Trường hợp cơ quan cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai và tổ chức, cá nhân có thỏa thuận riêng về việc khai thác và sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai thì thời gian cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai được xác định theo thỏa thuận.

6. Cơ quan cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai

a) Cơ quan cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai ở Trung ương là Trung tâm Dữ liệu và Thông tin đất đai trực thuộc Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường;

b) Cơ quan cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai ở địa phương là Văn phòng đăng ký đất đai. Đối với địa phương chưa xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, Văn phòng đăng ký đất đai, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai từ hồ sơ địa chính theo phân cấp quản lý hồ sơ địa chính.

Điều 64. Những trường hợp không cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai

1. Thông tin, dữ liệu đất đai thuộc bí mật nhà nước theo quy định của pháp luật. Khi thông tin thuộc bí mật nhà nước được giải mật thì công dân được tiếp cận theo quy định của pháp luật về tiếp cận thông tin và quy định của Nghị định này.

2. Những thông tin, dữ liệu đất đai gây nguy hại đến lợi ích của Nhà nước, ảnh hưởng xấu đến quốc phòng, an ninh quốc gia, quan hệ quốc tế, trật tự, an toàn xã hội mà pháp luật quy định.

3. Thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất mà chưa được sự đồng ý của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đó, trừ trường hợp phục vụ hoạt động điều tra, thi hành án dân sự, xác minh xử lý hành vi vi phạm pháp luật và phục vụ công tác quản lý nhà nước của cơ quan có thẩm quyền.

4. Văn bản, phiếu yêu cầu cung cấp thông tin, dữ liệu không hợp lệ theo quy định.

5. Tổ chức, cá nhân yêu cầu cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai nhưng không thực hiện nộp phí khai thác, sử dụng tài liệu đất đai và giá sản phẩm, dịch vụ gia tăng sử dụng thông tin từ cơ sở dữ liệu, hệ thống thông tin đất đai theo quy định.

Điều 65. Phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai và giá cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu đất đai từ hệ thống thông tin quốc gia về đất đai

1. Phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai từ hệ thống thông tin quốc gia về đất đai được thực hiện theo quy định về mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý, sử dụng phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai từ hệ thống thông tin quốc gia về đất đai do Bộ Tài chính ban hành.

Trường hợp khai thác và sử dụng tài liệu đất đai chưa có trong hệ thống thông tin quốc gia về đất đai thì phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về phí và lệ phí.

2. Giá cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu đất đai từ hệ thống thông tin quốc gia về đất đai được thực hiện theo quy định về giá sản phẩm, dịch vụ gia tăng sử dụng thông tin từ cơ sở dữ liệu, hệ thống thông tin quốc gia về đất đai do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành.

3. Việc khai thác và sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai được công bố theo quy định tại Nghị định này thì không phải trả phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai.

4. Việc miễn, giảm phí khi khai thác và sử dụng tài liệu đất đai từ hệ thống thông tin quốc gia về đất đai được thực hiện theo quy định pháp luật về phí và lệ phí.

Trường hợp phục vụ cho mục đích quốc phòng, an ninh, phòng, chống thiên tai thì được miễn, giảm theo quy định của pháp luật; Miễn phí cho các Bộ, ngành, địa phương khi kết nối, chia sẻ cơ sở dữ liệu quốc gia đất đai với các cơ sở dữ liệu quốc gia khác, cơ sở dữ liệu của các bộ, ngành, địa phương để chia sẻ thông tin, dữ liệu đất đai phục vụ hoạt động của các cơ quan nhà nước và giải quyết thủ tục hành chính, đơn giản hóa thủ tục hành chính cho người dân, doanh nghiệp theo quy định của Chính phủ về quản lý, kết nối và chia sẻ dữ liệu số của cơ quan nhà nước.

5. Việc khai thác và sử dụng tài liệu đất đai theo yêu cầu thì phải trả phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai, trừ các trường hợp quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều này hoặc phải trả giá cung cấp sản phẩm, dịch vụ gia tăng sử dụng thông tin từ cơ sở dữ liệu, hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

Điều 66. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc cung cấp và khai thác, sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai

1. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai:

a) Thực hiện đầy đủ các trách nhiệm theo quy định của pháp luật về tiếp cận thông tin và quy định của pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước;

b) Bảo đảm cho tổ chức, cá nhân truy cập thuận tiện; có công cụ tìm kiếm dữ liệu thường xuyên được nâng cấp, cải tiến theo hướng thân thiện với người dùng, dễ sử dụng và chính xác;

c) Bảo đảm khuôn dạng dữ liệu theo quy định kỹ thuật để dễ dàng tải xuống, hiển thị nhanh chóng và in ấn bằng các phương tiện điện tử phổ biến;

d) Hỗ trợ tổ chức, cá nhân truy cập Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai;

đ) Bảo đảm tính chính xác, thống nhất về nội dung, cập nhật thường xuyên và kịp thời của dữ liệu trong Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai;

e) Trường hợp tạm ngừng cung cấp dữ liệu, dịch vụ có liên quan trên môi trường mạng thì phải có trách nhiệm thông báo công khai trước 07 ngày làm việc, trừ trường hợp bất khả kháng;

g) Người cung cấp thông tin có một trong các hành vi quy định tại Điều 11 Luật Tiếp cận thông tin mà gây thiệt hại thì cơ quan cung cấp dữ liệu đất đai phải bồi thường thiệt hại, cá nhân có hành vi vi phạm có trách nhiệm hoàn trả theo quy định của pháp luật về trách nhiệm bồi thường của Nhà nước.

2. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc khai thác và sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai:

a) Không được cung cấp cho bên thứ ba dữ liệu do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cung cấp cho mình để khai thác, sử dụng đối với các thông tin, dữ liệu mật, hạn chế tiếp cận theo quy định của pháp luật;

b) Thông báo kịp thời cho cơ quan cung cấp dữ liệu đất đai về những sai sót của thông tin, dữ liệu đã cung cấp;

c) Truy cập đúng địa chỉ, mã khoá; không được làm lộ địa chỉ, mã khoá truy cập đã được cấp, khi bị mất quyền truy cập cần báo ngay cho cơ quan quản lý hệ thống thông tin đất đai kịp thời xử lý;

d) Khai thác dữ liệu trong phạm vi được cấp, sử dụng dữ liệu đúng mục đích, không xâm nhập trái phép cơ sở dữ liệu đất đai;

đ) Không được thay đổi, xóa, huỷ, sao chép, tiết lộ, hiển thị, di chuyển trái phép một phần hoặc toàn bộ dữ liệu; không được tạo ra hoặc phát tán chương trình phần mềm làm rối loạn, thay đổi, phá hoại hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

Điều 67. Trách nhiệm quản lý nhà nước về Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm sau đây:

a) Cơ quan chủ quản của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai, chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai để quản lý tập trung và phân cấp, phân quyền thống nhất từ Trung ương đến địa phương;

b) Quản lý tập trung, thống nhất cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, phân quyền quản lý cho Ủy ban nhân dân các tỉnh quản lý cơ sở dữ liệu đất đai trong phạm vi địa phương;

c) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan trình, ban hành các văn bản quy phạm pháp luật, cơ chế, chính sách về xây dựng, quản lý, khai thác, sử dụng Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai;

d) Tổ chức xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai do trung ương xây dựng; tích hợp cơ sở dữ liệu đất đai thuộc phạm vi của địa phương vào cơ sở dữ liệu quốc

gia về đất đai; quản lý cơ sở dữ liệu đất đai do Trung ương xây dựng và cơ sở dữ liệu đất đai của 63 tỉnh, thành phố đã được tích hợp lên Trung ương; cập nhật kết quả điều tra cơ bản và các dữ liệu, thông tin có liên quan đến đất đai của các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai;

đ) Tổ chức xây dựng, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin tại trung ương và phần mềm của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai bảo đảm quản trị, vận hành hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai tập trung, thống nhất, đến năm 2025 đưa Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai vào vận hành, khai thác;

e) Chịu trách nhiệm bảo đảm an toàn và bảo mật thông tin của hệ thống thông tin quốc gia về đất đai, có các biện pháp tổ chức, quản lý vận hành, nghiệp vụ và kỹ thuật nhằm bảo đảm an toàn, bảo mật dữ liệu, an toàn máy tính và an ninh mạng; thực hiện kiểm tra, đánh giá an toàn thông tin, quản lý rủi ro và các biện pháp phù hợp để bảo đảm an toàn thông tin;

g) Kết nối, chia sẻ thông tin từ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai với công dịch vụ công quốc gia, các hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu các Bộ, ngành, địa phương và cung cấp thông tin đất đai cho các tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật;

h) Tổ chức, thực hiện dịch vụ công trực tuyến, giao dịch điện tử trong lĩnh vực đất đai theo quy định của pháp luật;

i) Thanh tra, kiểm tra việc xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác và sử dụng hệ thống thông tin quốc gia về đất đai;

k) Xây dựng các báo cáo tổng hợp, định kỳ công bố các thông tin cơ bản trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai theo quy định;

l) Xây dựng, đào tạo, bồi dưỡng, nâng cao năng lực, trình độ cán bộ, công chức, viên chức và người lao động đáp ứng yêu cầu xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác và sử dụng hệ thống thông tin quốc gia về đất đai;

m) Hướng dẫn, hỗ trợ kỹ thuật cho các địa phương sử dụng hệ thống thông tin quốc gia về đất đai để quản lý cơ sở dữ liệu đất đai thuộc phạm vi của địa phương;

n) Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm bảo đảm nhân lực, được thuê các tổ chức, chuyên gia theo quy định của pháp luật để thực hiện các hoạt

động xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

2. Các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan có trách nhiệm cung cấp kết quả điều tra cơ bản và các dữ liệu, thông tin có liên quan đến đất đai cho Bộ Tài nguyên và Môi trường trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày được cơ quan có thẩm quyền nghiệm thu hoặc các nội dung biến động so với kết quả đã nghiệm thu để cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai. Thực hiện kết nối, chia sẻ dữ liệu từ các cơ sở dữ liệu quốc gia, các cơ sở dữ liệu của bộ ngành có liên quan đến lĩnh vực đất đai với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cụ thể như sau:

a) Bộ Tư pháp kết nối, chia sẻ dữ liệu cơ sở dữ liệu quốc gia về văn bản quy phạm pháp luật và hệ thống thông tin về công chứng, chứng thực;

b) Bộ Kế hoạch và Đầu tư kết nối, chia sẻ hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu về quy hoạch và cơ sở dữ liệu quốc gia về đăng ký doanh nghiệp;

c) Bộ Tài chính kết nối, chia sẻ cơ sở dữ liệu về thuế, phí và dữ liệu tài chính khác liên quan đến đất đai;

d) Bộ Công an kết nối, chia sẻ dữ liệu số từ cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, Cơ sở dữ liệu căn cước công dân;

đ) Bộ Xây dựng kết nối, chia sẻ hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;

e) Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn kết nối, chia sẻ cơ sở dữ liệu quốc gia về nông nghiệp, hệ thống thông tin ngành lâm nghiệp;

g) Thanh tra Chính phủ kết nối, chia sẻ dữ liệu Hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia về công tác tiếp công dân, xử lý đơn, giải quyết khiếu nại, tố cáo, kiến nghị, phản ánh và cơ sở dữ liệu về thanh tra, kiểm tra;

h) Các Bộ, ngành khác theo chức năng, nhiệm vụ được giao kết nối, chia sẻ cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu của mình với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

3. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm sau đây:

a) Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn được giao có trách nhiệm quản lý nhà nước về Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai tại địa phương theo thẩm quyền;

b) Tổ chức xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu đất đai trong phạm vi địa phương, bảo đảm đến năm 2025 kết nối, tích hợp với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai;

c) Chỉ đạo thực hiện và kiểm tra việc quản lý, vận hành, khai thác, sử dụng hệ thống thông tin quốc gia đất đai ở địa phương;

d) Tổ chức quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp, bảo đảm hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm trong phạm vi tỉnh, đường truyền kết nối từ địa phương với trung ương, các trang thiết bị đầu cuối phục vụ xây dựng, vận hành, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai ở địa phương;

đ) Tổ chức thực hiện việc quản lý, kết nối, chia sẻ cơ sở dữ liệu đất đai của địa phương với các cơ sở dữ liệu của các sở, ban, ngành ở địa phương và cung cấp thông tin đất đai cho các tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật;

e) Tổ chức, thực hiện dịch vụ công trực tuyến, giao dịch điện tử trong lĩnh vực đất đai theo quy định của pháp luật;

g) Đảm bảo an toàn hệ thống thông tin cho cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai trong phạm vi địa phương theo quy định của pháp luật về bảo đảm an toàn hệ thống thông tin theo cấp độ;

h) Xây dựng, đào tạo, bồi dưỡng, nâng cao năng lực, trình độ cán bộ, công chức, viên chức và người lao động của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương đáp ứng yêu cầu xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác và sử dụng hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

Chương V

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 68. Điều khoản chuyển tiếp

1. Đối với các dự án, công trình đo đạc bản đồ địa chính đã được duyệt, thực hiện trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà có hạng mục công việc đã thực hiện và sản phẩm đã được nghiệm thu cấp đơn vị thi công thì tiếp tục thực hiện nội dung công việc đó theo Dự án, thiết kế kỹ thuật - dự toán công trình, phương án thi công đã được phê duyệt mà không phải điều chỉnh lại theo quy định tại Nghị định này.

2. Đối với trường hợp đã chứng nhận quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng, quyền sở hữu cây lâu năm trên giấy chứng nhận đã cấp mà người sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất và cấp

mới giấy chứng nhận hoặc cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận thì cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 136 của Luật Đất đai thể hiện nội dung đã chứng nhận quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng, quyền sở hữu cây lâu năm vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất từ giấy chứng nhận đã cấp.

3. Đối với trường hợp đã có quyết định giao đất để quản lý trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm chuyển hồ sơ giao đất để quản lý đến Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện các công việc quy định tại khoản 1 Điều 38 của Nghị định này.

4. Đối với các dự án điều tra, đánh giá đất đai đã được duyệt, thực hiện trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà có hạng mục công việc đã thực hiện và sản phẩm đã được nghiệm thu cấp đơn vị thi công thì tiếp tục thực hiện nội dung công việc đó theo Dự án, thiết kế kỹ thuật - dự toán đã được phê duyệt mà không phải điều chỉnh lại theo quy định tại Nghị định này. Trường hợp sản phẩm chưa được nghiệm thu phải điều chỉnh, phê duyệt lại theo Nghị định này và các văn bản hướng dẫn Luật Đất đai 2024.

Điều 69. Đảm bảo kinh phí hoạt động điều tra cơ bản đất đai, đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận và hệ thống thông tin đất đai

1. Kinh phí hoạt động điều tra cơ bản đất đai, đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận và hệ thống thông tin đất đai do ngân sách nhà nước bảo đảm và các nguồn kinh phí hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.

2. Kinh phí hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính do ngân sách địa phương đảm bảo và các nguồn kinh phí hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.

3. Kinh phí hoạt động điều tra, đánh giá đất đai; bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất

a) Các hoạt động khảo sát, lập, điều chỉnh, thẩm định thiết kế kỹ thuật dự toán và triển khai điều tra, đánh giá đất đai; bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất cả nước, các vùng kinh tế - xã hội quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị định này do ngân sách Trung ương bảo đảm từ kinh phí chi thường xuyên nguồn sự nghiệp bảo vệ môi trường và các hoạt động kinh tế;

b) Các hoạt động điều tra, đánh giá đất đai; bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất cấp tỉnh quy định tại khoản 2 Điều 12 Nghị định này do ngân sách địa phương bảo đảm từ kinh phí chi thường xuyên nguồn sự nghiệp bảo vệ môi trường và các hoạt động kinh tế.

4. Kinh phí hoạt động xây dựng, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hệ thống thông tin về đất đai

a) Ngân sách trung ương bảo đảm cho các hoạt động xây dựng, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm

của hệ thống thông tin quốc gia về đất đai; xây dựng, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai do trung ương thực hiện;

b) Ngân sách địa phương đảm bảo cho các hoạt động quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm; xây dựng, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai do địa phương thực hiện;

c) Kinh phí để xây dựng, nâng cấp hệ thống thông tin quốc gia về đất đai từ ngân sách trung ương đảm bảo theo quy định của pháp luật về đầu tư công;

d) Kinh phí cho việc quản lý, bảo trì, duy trì, vận hành hệ thống thông tin quốc gia về đất đai do nguồn các hoạt động kinh tế đảm bảo theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

Điều 70. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày tháng năm 2024.

2. Nghị định này thay thế các Nghị định sau:

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

b) Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

c) Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

d) Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 04 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

e) Nghị định số 136/2018/NĐ-CP ngày 05 tháng 10 năm 2018 của Chính phủ sửa đổi một số điều của các nghị định liên quan đến điều kiện đầu tư kinh doanh thuộc lĩnh vực tài nguyên và môi trường (Khoản 1 Điều 1. Sửa đổi, bãi bỏ một số điểm, khoản tại các điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (đã được sửa đổi, bổ sung Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai).

3. Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm rà soát các văn bản quy phạm pháp luật do mình ban hành trái với quy định của Luật Đất đai, của Nghị định này để sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ.

Điều 71. Trách nhiệm của các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ và Ủy ban nhân dân các cấp, người sử dụng đất

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp, Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính và các Bộ, ngành khác, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm hướng dẫn thi hành các Điều, Khoản được giao trong Nghị định này.

2. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp và tổ chức, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán Nhà nước;
- Ủy ban Giám sát tài chính Quốc gia;
- Ngân hàng Chính sách xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Ủy ban trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, NN (3).

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

Phạm Minh Chính