

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

Số: 42/2014/QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Đà Nẵng, ngày 26 tháng 11 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

**BAN HÀNH QUY ĐỊNH QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH
PHỐ ĐÀ NẴNG**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

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

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

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Điều 2. Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm đôn đốc, kiểm tra, hướng dẫn thực hiện Quy định này.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày, kể từ ngày ký ban hành.

Quyết định này thay thế các quyết định sau: Quyết định số 08/2008/QĐ-UBND ngày 28 tháng 01 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc quy định hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở đối với thửa đất ở có vườn, ao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố Đà Nẵng; Quyết định số 12/2012/QĐ-UBND ngày 26 tháng 3 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc Quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với loại đất ở trên địa bàn thành phố Đà Nẵng; Quyết định số 31/2012/QĐ-UBND ngày 31 tháng 7 năm 2012 của UBND thành phố ban hành Quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và đăng ký biến động sau khi cấp Giấy chứng nhận trên địa bàn thành phố Đà Nẵng; Quyết định số 59/2012/QĐ-UBND ngày 12 tháng 12 năm 2012 của UBND thành phố về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và đăng ký biến động sau khi cấp Giấy chứng nhận trên địa bàn thành phố Đà Nẵng ban hành kèm theo Quyết định số 31/2012/QĐ-UBND ngày 31/7/2012 của UBND thành phố.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục trưởng Cục Thuế thành phố, Thủ trưởng các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện, Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai,

Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường, xã và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Văn Hữu Chiến

QUY ĐỊNH

**VỀ VIỆC QUY ĐỊNH QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ
ĐÀ NẴNG**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 42 /2014/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2014 của Ủy
ban nhân dân thành phố Đà Nẵng)*

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định một số nội dung quản lý nhà nước về đất đai, bao gồm: Hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân; Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở; Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận), đăng ký biến động sau khi cấp Giấy chứng nhận trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

2. Các nội dung quản lý nhà nước về đất đai, thủ tục hành chính chưa được quy định tại văn bản này thì thực hiện theo các quy định pháp luật có liên quan.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan quản lý Nhà nước về tài nguyên và môi trường, cơ quan quản lý Nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng, cơ quan quản lý Nhà nước về nông nghiệp, Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng tại các quận, huyện (sau đây gọi tắt là Chi nhánh Văn phòng đăng ký) và các cơ quan quản lý Nhà nước khác có liên quan.

2. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và các tổ chức, cá nhân có liên quan.

Chương II

Điều 3. Hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại Khoản 2 Điều 143 và Khoản 4 Điều 144 của Luật Đất đai

1. Quận Hải Châu:

- Phường Hoà Cường Bắc, Hoà Cường Nam: **150 m²/hộ**;

- Các phường còn lại: **100 m²/hộ**.

2. Quận Thanh Khê:

- Phường An Khê, Hoà Khê,

Thanh Khê Đông, Thanh Khê Tây: **150 m²/hộ**;

- Các phường còn lại: **100 m²/hộ**.

3. Quận Sơn Trà: **150 m²/hộ**.

4. Quận Ngũ Hành Sơn:

- Trường hợp sử dụng đất ở vị trí nằm mặt tiền các đường: Lê Văn Hiến, Trần Đại Nghĩa: **150 m²/hộ**;

- Phường Mỹ An, Khuê Mỹ: **150 m²/hộ**;

- Phường Hòa Quý, Hòa Hải (các vị trí còn lại): **200 m²/hộ**.

5. Quận Liên Chiểu:

- Trường hợp sử dụng đất ở vị trí nằm mặt tiền các đường: Tôn Đức Thắng, Nguyễn Lương Bằng, Nguyễn Văn Cừ, Âu Cơ, đường tránh Hải Vân - Tuý Loan: **150 m²/hộ**;

- Các vị trí còn lại: **200 m²/hộ**.

6. Quận Cẩm Lệ:

- Phường Khuê Trung: **150 m²/hộ**;

- Trường hợp sử dụng đất ở vị trí mặt tiền các đường: Quốc lộ 1A, Trường Chinh, Tôn Đức Thắng, Cách Mạng Tháng 8, Quốc lộ 14B: **150 m²/hộ**;

- Các vị trí còn lại: **200 m²/hộ**.

7. Huyện Hòa Vang:

- Trường hợp sử dụng đất ở vị trí nằm mặt tiền các đường: Quốc lộ 1A, Quốc lộ 14B, ĐT 601 (đoạn thuộc xã Hoà Sơn), ĐT 602, ĐT 605, đường tránh Hải Vân - Tuý Loan, khu du lịch Bà Nà

- Suối Mơ: **150 m²/hộ**;

- Xã Hoà Phước, Hoà Châu, Hoà Tiến, Hoà Nhơn, Hoà Phong, Hoà Khương, Hoà Sơn (các vị trí còn lại): **200 m²/hộ**;

- Xã Hoà Bắc, Hoà Phú, Hoà Ninh, Hoà Liên (các vị trí còn lại): **300 m²/hộ**.

8. Huyện Hoàng Sa: **300 m²/hộ**.

Điều 4. Hạn mức công nhận đất ở cho mỗi hộ gia đình quy định tại điểm a khoản 4 Điều 103 của Luật Đất đai

1. Trường hợp hộ gia đình có từ 8 (tám) nhân khẩu trở xuống thì hạn mức công nhận đất ở bằng 2 (hai) lần hạn mức giao đất ở tương ứng với từng khu vực được quy định tại Điều 3 của Quy định này.

2. Trường hợp hộ gia đình có từ 9 (chín) nhân khẩu trở lên thì hạn mức công nhận đất ở bằng 3 (ba) lần hạn mức giao đất ở tương ứng với từng khu vực được quy định tại Điều 3 của Quy định này.

Điều 5. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở quy định tại khoản 2 Điều 143 và khoản 4 Điều 144 của Luật Đất đai

1. Diện tích đất ở tối thiểu 70,0m² và chiều rộng cạnh thửa đất tối thiểu là 4,0m được áp dụng cho các khu vực sau đây:

- a) Các phường thuộc quận Hải Châu, quận Thanh Khê, quận Sơn Trà và quận Liên Chiểu;
- b) Phường Mỹ An, phường Khuê Mỹ và vị trí mặt tiền đường Lê Văn Hiến, đường Trần Đại Nghĩa thuộc quận Ngũ Hành Sơn;
- c) Phường Khuê Trung, phường Hòa Thọ Đông, mặt tiền Quốc lộ 1A và Quốc lộ 14B (đường Trường Sơn) thuộc quận Cẩm Lệ.

2. Diện tích đất ở tối thiểu 100,0m² và chiều rộng cạnh thửa đất tối thiểu là 4,5m được áp dụng cho các khu vực sau đây:

- a) Các phường còn lại thuộc quận Cẩm Lệ, trừ các vị trí quy định tại điểm c khoản 1 Điều này;
- b) Các phường còn lại thuộc quận Ngũ Hành Sơn (trừ các vị trí quy định tại điểm b khoản 1 Điều này);
- c) Vị trí mặt tiền Quốc lộ 1A, Quốc lộ 14B, ĐT 602, ĐT 605 thuộc địa phận huyện Hòa Vang.

3. Diện tích đất ở tối thiểu 150,0m² và chiều rộng cạnh thửa đất tối thiểu là 5,0m được áp dụng cho các xã thuộc huyện Hòa Vang, huyện Hoàng Sa, trừ các vị trí quy định tại điểm c khoản 2 Điều này.

4. Các trường hợp đặc biệt như ly hôn phân chia tài sản, thừa kế, cha mẹ hoặc người nuôi dưỡng tặng cho con, anh chị em ruột tặng cho nhau cho phép tách thửa đất ở nhỏ hơn quy định tại khoản 1, 2 và 3 của Điều này nhưng diện tích đất ở tối thiểu 40,0m² và chiều rộng cạnh thửa đất tối thiểu là 3,0m đối với khu vực quận Hải Châu, quận Thanh Khê; diện tích đất ở tối thiểu 50,0m² và chiều rộng cạnh thửa đất tối thiểu là 3,5m đối với khu vực các quận, huyện còn lại.

5. Diện tích đất ở tối thiểu và cạnh chiều rộng khu đất tối thiểu của các thửa đất còn lại sau khi được tách thửa tương ứng không được nhỏ hơn quy định tại khoản 1, 2, 3 và 4 của Điều này.

6. Người sử dụng đất không được tách thửa, chia nhỏ các lô đất đã được phê duyệt quy hoạch tại các khu quy hoạch xây dựng chi tiết tỉ lệ 1/1.000 đến 1/200 trên địa bàn thành phố để chuyển quyền sử dụng đất.

Chương III

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC VÀ THỜI GIAN THỰC HIỆN ĐĂNG KÝ, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Điều 6. Tiếp nhận và hướng dẫn hồ sơ

1. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải viết giấy biên nhận nhận hồ sơ cho người đã nộp hồ sơ đầy đủ theo quy định.

2. Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ, chưa phù hợp, có sai sót thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm hướng dẫn một lần đầy đủ cho người nộp hồ sơ tất cả các vấn đề có liên quan để hoàn thiện hồ sơ. Việc hướng dẫn được thực hiện bằng văn bản có đóng dấu treo của cơ quan tiếp

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

Điều 7. Nơi nộp hồ sơ và trao Giấy chứng nhận

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam, cộng đồng dân cư tại phường nộp hồ sơ và nhận Giấy chứng nhận tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả tại Văn phòng UBND quận.

Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam, cộng đồng dân cư tại xã nộp hồ sơ và nhận Giấy chứng nhận tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả tại Văn phòng UBND huyện Hòa Vang, huyện Hoàng Sa hoặc Ủy ban nhân dân xã nơi có đất.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam, cộng đồng dân cư có nhu cầu nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã thì Ủy ban nhân dân xã nơi có đất tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả. Trường hợp đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất; cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Ủy ban nhân dân xã phải chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

2. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là tổ chức, cơ sở tôn giáo nộp hồ sơ và nhận Giấy chứng nhận tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố.

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

Điều 8. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận (Thực hiện Điều 105 Luật Đất đai, Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Công văn số 1196/TTg-KTN ngày 15 tháng 7 năm 2014 của Thủ tướng Chính phủ)

1. Ủy ban nhân dân thành phố cấp Giấy chứng nhận lần đầu cho tổ chức, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.

2. Tổ chức, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao đã được cấp Giấy chứng nhận, thì Sở Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận trong các trường hợp sau:

a) Khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất mà phải cấp mới Giấy chứng nhận;

b) Cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận lần đầu, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

Điều 9. Quy định thời gian thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận

1. Thời gian (ngày làm việc) thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ được quy định như sau:

- a) Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là không quá 20 ngày;
- b) Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng của tổ chức đầu tư xây dựng là không quá 20 ngày;
- c) Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận bổ sung tài sản gắn liền với đất là không quá 15 ngày;
- d) Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp được giao đất tái định cư không quá 10 ngày;
- đ) Cấp đổi Giấy chứng nhận là không quá 10 ngày; trường hợp cấp đổi đồng loạt cho nhiều người sử dụng đất do đo vẽ lại bản đồ là không quá 50 ngày;
- e) Cấp lại Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do bị mất là không quá 30 ngày.

2. Thời gian quy định khoản 1 Điều này không bao gồm thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định.

Điều 10. Trình tự, thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam, cộng đồng dân cư tại phường hoặc tại xã nhưng nộp hồ sơ tại Văn phòng UBND huyện

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

2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chuyển hồ sơ đến Ủy ban nhân dân phường, xã để thực hiện nếu thuộc trong các trường hợp sau:

- a) Trường hợp đăng ký đất đai và tài sản gắn liền với đất thì Ủy ban nhân dân phường, xã xác nhận hiện trạng sử dụng đất so với nội dung kê khai đăng ký, hiện trạng tài sản gắn liền với đất so với nội dung kê khai đăng ký; trường hợp không có giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai, Điều 18, 31, 32, 33 và 34 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch, tình trạng tranh chấp sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản; đối với nhà ở, công trình xây dựng thì xác nhận thời điểm tạo lập tài sản, thuộc hay không thuộc trường hợp phải cấp phép xây dựng.
- b) Trường hợp chưa có bản đồ địa chính thì trước khi thực hiện các công việc tại Điểm a Khoản này, Ủy ban nhân dân phường, xã phải thông báo cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện trích đo địa chính thửa đất hoặc kiểm tra bản trích đo địa chính thửa đất do người sử dụng đất nộp (nếu có);
- c) Trường hợp đối với hồ sơ mà theo quy định của pháp luật phải niêm yết công khai thì niêm yết công khai kết quả kiểm tra hồ sơ, xác nhận hiện trạng, tình trạng tranh chấp, nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường, xã và khu dân cư nơi có đất, tài sản gắn liền với đất trong thời hạn 15 ngày; xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai và gửi hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

3. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc như sau:

- a) Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất ở nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc đã có bản đồ địa chính nhưng hiện trạng ranh giới sử dụng đất đã thay đổi hoặc kiểm tra bản trích đo địa chính thửa đất do người sử dụng đất nộp (nếu có);
- b) Kiểm tra, xác nhận sơ đồ tài sản gắn liền với đất mà sơ đồ đó chưa có xác nhận của tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng hoặc hoạt động đo đạc bản đồ;
- c) Kiểm tra hồ sơ đăng ký; xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết; xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào đơn đăng ký đối với trường hợp theo quy định phải có đơn đăng ký;
- d) Trường hợp chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không có giấy tờ hoặc hiện trạng tài sản có thay đổi so với giấy tờ quy định tại các Điều 31, 32, 33 và 34 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì gửi phiếu lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước đối với loại tài sản đó. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, cơ quan quản lý nhà nước đối với tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;
- đ) Cập nhật thông tin thửa đất, tài sản gắn liền với đất, đăng ký vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;
- e) Trường hợp người sử dụng đất đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính, trừ trường hợp không thuộc đối tượng phải nộp nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ theo quy định của pháp luật; chuẩn bị hồ sơ để Văn phòng đăng ký đất đai trình Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp Giấy chứng nhận; cập nhật bổ sung việc cấp Giấy chứng nhận vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện các công việc sau:

- a) Kiểm tra hồ sơ và trình Lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp Giấy chứng nhận.
- b) Chuyển hồ sơ đã giải quyết cho Văn phòng đăng ký đất đai.

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

6. Thời gian thực hiện cụ thể của các đơn vị tại Điều này đối với loại hồ sơ tại điểm a khoản 1 Điều 9 của Quy định này, như sau:

- a) Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả tại quận, huyện: 02 ngày làm việc.
- b) Ủy ban nhân dân phường, xã: 03 ngày làm việc.
- c) Văn phòng đăng ký đất đai: 10 ngày làm việc.
- d) Cơ quan Thuế: 03 ngày làm việc.
- đ) Sở Tài nguyên và Môi trường: 02 ngày làm việc.
- e) Trường hợp đối với hồ sơ mà theo quy định của pháp luật phải niêm yết công khai thì cộng thêm thời gian niêm yết công khai: 15 ngày.

7. Thời gian thực hiện cụ thể của các đơn vị tại Điều này đối với loại hồ sơ tại điểm c khoản 1 Điều 9 của Quy định này, như sau:

- a) Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả tại quận, huyện: 02 ngày làm việc.
- b) Ủy ban nhân dân phường, xã: 03 ngày làm việc.
- c) Văn phòng đăng ký đất đai: 08 ngày làm việc.
- d) Sở Tài nguyên và Môi trường: 02 ngày làm việc.

8. Thời gian thực hiện cụ thể của các đơn vị tại Điều này đối với loại hồ sơ tại điểm d khoản 1 Điều 9 của Quy định này, như sau:

- a) Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả tại quận, huyện: 02 ngày làm việc.
- b) Văn phòng đăng ký đất đai: 06 ngày làm việc; Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả tại quận, huyện chuyển đồng thời một bộ hồ sơ để Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân quận, huyện ban hành Quyết định giao đất trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ từ bộ phận tiếp nhận.
- c) Sở Tài nguyên và Môi trường: 02 ngày làm việc.

9. Thời gian thực hiện cụ thể của các đơn vị tại Điều này đối với loại hồ sơ tại điểm đ khoản 1 Điều 9 của Quy định này, như sau:

- a) Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả tại quận, huyện: 02 ngày làm việc.
- b) Văn phòng đăng ký đất đai: 06 ngày làm việc.
- c) Sở Tài nguyên và Môi trường: 02 ngày làm việc.

10. Thời gian thực hiện cụ thể của các đơn vị tại Điều này đối với loại hồ sơ tại điểm e khoản 1 Điều 9 của Quy định này, như sau:

- a) Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả tại quận, huyện: 02 ngày làm việc.
- b) Ủy ban nhân dân phường, xã: 03 ngày làm việc.
- c) Văn phòng đăng ký đất đai: 21 ngày làm việc.
- d) Sở Tài nguyên và Môi trường: 04 ngày làm việc.

đ) Trường hợp đối với hồ sơ mà theo quy định của pháp luật phải niêm yết công khai thì cộng thêm thời gian niêm yết công khai: 15 ngày.

11. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan, đơn vị có liên quan tại Điều này để kiểm tra, xác nhận hồ sơ.

Điều 11. Trình tự, thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam, cộng đồng dân cư tại xã nộp hồ sơ tại UBND xã

- 1. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ theo quy định để làm thủ tục đăng ký.
- 2. Người sử dụng đất đề nghị đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận thì Ủy ban nhân dân xã có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ và thực hiện nếu thuộc trong các trường hợp sau:

a) Trường hợp đăng ký đất đai và tài sản gắn liền với đất thì Ủy ban nhân dân xã xác nhận hiện trạng sử dụng đất so với nội dung kê khai đăng ký, hiện trạng tài sản gắn liền với đất so với nội dung kê khai đăng ký; trường hợp không có giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai, Điều 18, 31, 32, 33 và 34 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Quy định này thì xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch, tình trạng tranh chấp sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản; đối với nhà ở, công trình xây dựng thì xác nhận thời điểm tạo lập tài sản, thuộc hay không thuộc trường hợp phải cấp phép xây dựng. b) Trường hợp chưa có bản đồ địa chính thì trước khi thực hiện các công việc tại Điểm a Khoản này, Ủy ban nhân dân xã phải thông báo cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện trích đo địa chính thửa đất hoặc kiểm tra bản trích đo địa chính thửa đất do người sử dụng đất nộp (nếu có);

c) Trường hợp đối với hồ sơ mà theo quy định của pháp luật phải niêm yết công khai thì niêm yết công khai kết quả kiểm tra hồ sơ, xác nhận hiện trạng, tình trạng tranh chấp, nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã và khu dân cư nơi có đất, tài sản gắn liền với đất trong thời hạn 15 ngày; xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai và gửi hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

3. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc như sau:

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

b) Kiểm tra, xác nhận sơ đồ tài sản gắn liền với đất mà sơ đồ đó chưa có xác nhận của tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng hoặc hoạt động đo đạc bản đồ;

c) Kiểm tra hồ sơ đăng ký; xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết; xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào đơn đăng ký đối với trường hợp theo quy định phải có đơn đăng ký;

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

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

e) Trường hợp người sử dụng đất đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính, trừ trường hợp không thuộc đối tượng phải nộp nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ theo quy định của pháp luật; chuẩn bị hồ sơ để Văn phòng đăng ký đất đai trình Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp Giấy chứng nhận; cập nhật bổ sung việc cấp Giấy chứng nhận vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện các công việc sau:

a) Kiểm tra hồ sơ và trình Lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp Giấy chứng nhận.

b) Chuyển hồ sơ đã giải quyết cho Văn phòng đăng ký đất đai để chuyển cho Ủy ban nhân dân xã trao cho người sử dụng đất.

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

6. Thời gian thực hiện cụ thể của các đơn vị tại Điều này đối với loại hồ sơ tại điểm a khoản 1 Điều 9 của Quy định này, như sau:

a) Ủy ban nhân dân xã: 05 ngày làm việc.

b) Văn phòng đăng ký đất đai: 10 ngày làm việc.

c) Cơ quan Thuế: 03 ngày làm việc.

d) Sở Tài nguyên và Môi trường: 02 ngày làm việc.

đ) Trường hợp đối với hồ sơ mà theo quy định của pháp luật phải niêm yết công khai thì cộng thêm thời gian niêm yết công khai: 15 ngày.

7. Thời gian thực hiện cụ thể của các đơn vị tại Điều này đối với loại hồ sơ tại điểm c khoản 1 Điều 9 của Quy định này, như sau:

a) Ủy ban nhân dân xã: 04 ngày làm việc.

c) Văn phòng đăng ký đất đai: 09 ngày làm việc.

d) Sở Tài nguyên và Môi trường: 02 ngày làm việc.

8. Thời gian thực hiện cụ thể của các đơn vị tại Điều này đối với loại hồ sơ tại điểm đ khoản 1 Điều 9 của Quy định này, như sau:

a) Ủy ban nhân dân xã: 02 ngày làm việc.

b) Văn phòng đăng ký đất đai: 06 ngày làm việc.

c) Sở Tài nguyên và Môi trường: 02 ngày làm việc.

9. Thời gian thực hiện cụ thể của các đơn vị tại Điều này đối với loại hồ sơ tại điểm e khoản 1 Điều 9 của Quy định này, như sau:

a) Ủy ban nhân dân xã: 05 ngày làm việc.

b) Văn phòng đăng ký đất đai: 21 ngày làm việc.

c) Sở Tài nguyên và Môi trường: 04 ngày làm việc.

d) Trường hợp đối với hồ sơ mà theo quy định của pháp luật phải niêm yết công khai thì cộng thêm thời gian niêm yết công khai: 15 ngày.

10. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan, đơn vị có liên quan tại Điều này để kiểm tra, xác nhận hồ sơ.

Điều 12. Trình tự, thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức, cơ sở tôn giáo

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

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

- a) Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất ở nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc đã có bản đồ địa chính nhưng hiện trạng ranh giới sử dụng đất đã thay đổi hoặc kiểm tra bản trích đo địa chính thửa đất do người sử dụng đất nộp (nếu có);
- b) Kiểm tra, xác nhận sơ đồ tài sản gắn liền với đất mà sơ đồ đó chưa có xác nhận của tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng hoặc hoạt động đo đạc bản đồ;
- c) Kiểm tra hồ sơ đăng ký; xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết; xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào đơn đăng ký đối với trường hợp theo quy định phải có đơn đăng ký;
- d) Trường hợp chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không có giấy tờ hoặc hiện trạng tài sản có thay đổi so với giấy tờ quy định tại các Điều 31, 32, 33 và 34 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì gửi phiếu lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước đối với loại tài sản đó. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, cơ quan quản lý nhà nước đối với tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho Văn phòng đăng ký đất đai;
- đ) Cập nhật thông tin thửa đất, tài sản gắn liền với đất, đăng ký vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;
- e) Trường hợp người sử dụng đất đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính, trừ trường hợp không thuộc đối tượng phải nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; chuẩn bị hồ sơ để Sở Tài nguyên và Môi trường trình ký cấp Giấy chứng nhận; cập nhật bổ sung việc cấp Giấy chứng nhận vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện các công việc sau:

- a) Kiểm tra hồ sơ và trình Ủy ban nhân dân thành phố ký cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp cấp Giấy chứng nhận lần đầu.
- b) Kiểm tra hồ sơ và trình Lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 8 của Quy định này.
- c) Chuyển hồ sơ đã giải quyết cho Văn phòng đăng ký đất đai.

4. Trường hợp người sử dụng đất đã đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật mà nay có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận thì nộp đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận; Văn phòng đăng ký đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện các công việc quy định tại Điểm e Khoản 2 và Khoản 3 Điều này.

5. Thời gian thực hiện cụ thể của các đơn vị tại Điều này đối với loại hồ sơ tại điểm a khoản 1 Điều 9 của Quy định này, như sau:

- a) Văn phòng đăng ký đất đai: 12 ngày làm việc.
- b) Cơ quan Thuế: 03 ngày làm việc.
- c) Sở Tài nguyên và Môi trường: 02 ngày làm việc.
- d) Ủy ban nhân dân thành phố: 03 ngày làm việc.
- e) Trường hợp đối với hồ sơ mà theo quy định của pháp luật phải niêm yết công khai thì cộng thêm thời gian niêm yết công khai: 15 ngày.

6. Thời gian thực hiện cụ thể của các đơn vị tại Điều này đối với loại hồ sơ tại điểm c khoản 1 Điều 9 của Quy định này, như sau:

- a) Văn phòng đăng ký đất đai: 09 ngày làm việc.
- b) Cơ quan Thuế: 04 ngày làm việc.
- c) Sở Tài nguyên và Môi trường: 02 ngày làm việc.

7. Thời gian thực hiện cụ thể của các đơn vị tại Điều này đối với loại hồ sơ tại điểm đ khoản 1 Điều 9 của Quy định này, như sau:

- a) Văn phòng đăng ký đất đai: 08 ngày làm việc.
- b) Sở Tài nguyên và Môi trường: 02 ngày làm việc.

8. Thời gian thực hiện cụ thể của các đơn vị tại Điều này đối với loại hồ sơ tại điểm e khoản 1 Điều 9 của Quy định này, như sau:

- a) Văn phòng đăng ký đất đai: 26 ngày làm việc.
- b) Sở Tài nguyên và Môi trường: 04 ngày làm việc.

9. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan, đơn vị có liên quan tại Điều này để kiểm tra, xác nhận hồ sơ.

Điều 13. Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở (Thực hiện Điều 72 Nghị định 43/2014/NĐ-CP)

1. Sau khi hoàn thành công trình, chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở có trách nhiệm gửi Sở Tài nguyên và Môi trường các giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều 72 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

2. Trong thời gian không quá 30 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở của chủ đầu tư dự án.

Sau khi hoàn thành kiểm tra, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi thông báo cho chủ đầu tư dự án về kết quả kiểm tra; gửi thông báo kèm theo sơ đồ nhà đất đã kiểm tra cho Văn phòng đăng ký đất đai để làm thủ tục đăng ký nhà, đất cho bên mua đối với các trường hợp đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

3. Chủ đầu tư dự án nhà ở có trách nhiệm nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận thay cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng hoặc cung cấp hồ sơ cho bên mua để tự đi đăng ký. Hồ sơ gồm có:

- a) Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
- b) Hợp đồng về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật;
- c) Biên bản bàn giao nhà, đất, công trình xây dựng.

4. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- a) Kiểm tra các giấy tờ pháp lý trong hồ sơ; xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận vào đơn đăng ký;
- b) Gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính (nếu có);
- c) Cập nhật thông tin vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;
- d) Chuẩn bị hồ sơ để trình Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận;
- d) Yêu cầu chủ đầu tư dự án nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp để chỉnh lý vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;
- e) Trao Giấy chứng nhận cho người được cấp.

5. Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra hồ sơ và trình Lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp Giấy chứng nhận.

6. Thời gian thực hiện cụ thể của các đơn vị tại khoản 4 và khoản 5 Điều này được thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 9, như sau:

- a) Văn phòng đăng ký đất đai: 14 ngày làm việc.
- b) Cơ quan Thuế: 04 ngày làm việc.
- c) Sở Tài nguyên và Môi trường: 02 ngày làm việc.

7. Trường hợp chủ đầu tư dự án có vi phạm pháp luật về đất đai, pháp luật về xây dựng, pháp luật về nhà ở thì Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố để xử lý theo quy định của pháp luật.

Chương IV

ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG SAU KHI CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

Điều 14. Cơ quan thực hiện việc xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp, nơi nộp hồ sơ và nhận kết quả (Thực hiện Điều 19 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT, khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai)

1. Văn phòng đăng ký đất đai thành phố xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp mà việc thay đổi đó có ít nhất một bên tham gia là tổ chức, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao. Nơi nộp hồ sơ và nhận kết quả tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng.

2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp của hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này. Nơi nộp hồ sơ và nhận kết quả tại Văn phòng UBND quận, huyện.

Điều 15. Trình tự, thủ tục và thời gian thực hiện đăng ký biến động sau khi cấp Giấy chứng nhận

1. Chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng: Thực hiện theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Thời hạn giải quyết và trả kết quả không quá 07 ngày

làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ (không kể thời gian người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật).

2. Xóa đăng ký cho thuê, cho thuê lại, góp vốn quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất: Thực hiện theo quy định tại Điều 80 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Thời hạn giải quyết và trả kết quả không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

3. Đăng ký, xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất: Thực hiện theo quy định tại Điều 81 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Thời hạn giải quyết và trả kết quả không quá 01 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

4. Đăng ký biến động đối với trường hợp thành lập doanh nghiệp tư nhân, chuyển nhượng dự án đầu tư, chuyển đổi công ty; chia, tách, hợp nhất, sáp nhập doanh nghiệp: Thực hiện theo quy định tại Điều 83 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Thời hạn giải quyết và trả kết quả không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ (không kể thời gian người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật).

5. Đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; xử lý hợp đồng thế chấp, góp vốn; kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để thi hành án; chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức, chuyển đổi công ty; thỏa thuận hợp nhất hoặc phân chia quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, của vợ và chồng, nhóm người sử dụng đất: Thực hiện theo quy định tại Điều 84 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Thời hạn giải quyết và trả kết quả không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ (không kể thời gian người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật).

6. Đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất do thay đổi thông tin về người được cấp Giấy chứng nhận; giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên; thay đổi về hạn chế quyền sử dụng đất; thay đổi về nghĩa vụ tài chính; thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký, cấp Giấy chứng nhận; chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê hoặc từ giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất hoặc từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất: Thực hiện theo quy định tại Điều 85 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Thời hạn giải quyết và trả kết quả không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ (không kể thời gian người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật).

7. Thực hiện tách thửa hoặc hợp thửa đất: Thực hiện theo quy định tại Điều 75 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Thời hạn giải quyết và trả kết quả không quá 20 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

8. Đăng ký xác lập hoặc thay đổi, chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề: Thực hiện theo quy định tại Điều 73 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Thời hạn giải quyết và trả kết quả không quá 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

9. Gia hạn sử dụng đất; xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân khi hết hạn sử dụng đất: Thực hiện theo quy định tại Điều 74 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Thời hạn giải quyết và trả kết quả không quá 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

10. Cho phép chuyển mục đích sử dụng đất: Thực hiện theo quy định tại Điều 69 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Thời hạn giải quyết và trả kết quả không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận

đủ hồ sơ hợp lệ (không kể thời gian người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật).

Chương V

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 16. Trách nhiệm của người sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài, cá nhân người nước ngoài phải thực hiện kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận theo quy định này. Mọi trường hợp cản trở việc kê khai, cố tình không kê khai hoặc kê khai không đúng sự thật sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.
2. Chấp hành nghiêm chỉnh pháp luật về đất đai.
3. Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính khi được cấp Giấy chứng nhận và đăng ký biến động về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Điều 17. Trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường

1. Chủ trì, phối hợp với các Sở, Ban, ngành thuộc thành phố, Ủy ban nhân dân quận, huyện tổ chức triển khai thực hiện nội dung Quy định này. Tổng hợp, kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố giải quyết những vướng mắc (nếu có) trong quá trình thực hiện;
2. Chủ trì, phối hợp với các ngành, Ủy ban nhân dân quận, huyện tổ chức kiểm tra, thanh tra việc cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động về sử dụng đất;
3. Xử lý cán bộ, công chức thuộc thẩm quyền quản lý và kiến nghị xử lý vi phạm quy định của pháp luật về cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động về sử dụng đất;
4. Tham mưu cho Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo việc đo đạc lập bản đồ địa chính gắn với việc lập hồ sơ địa chính và cấp Giấy chứng nhận; tăng cường năng lực, trang thiết bị, củng cố tổ chức bộ máy đảm bảo thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận và việc đăng ký, chỉnh lý biến động sau khi cấp Giấy chứng nhận.
5. Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và các đơn vị có liên quan xây dựng dự toán chi sự nghiệp tài nguyên và môi trường cho công tác đo đạc lập bản đồ địa chính, xây dựng hồ sơ địa chính và chỉnh lý biến động, gửi Sở Tài chính tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, phê duyệt.
6. Chỉ đạo Văn phòng đăng ký đất đai lập, cập nhật, chỉnh lý thường xuyên hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu địa chính; quản lý hồ sơ địa chính và cung cấp thông tin đất đai; thống kê, kiểm kê đất đai theo định kỳ.
7. Định kỳ báo cáo Tổng cục Quản lý đất đai và Ủy ban nhân dân thành phố về tình hình cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

Điều 18. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

1. Công bố và cung cấp hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng ở các quận, huyện, phường, xã và các dự án quy hoạch chi tiết xây dựng (dự án do Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt) cho Sở Tài nguyên và Môi trường và Văn phòng đăng ký đất đai (kể cả điều chỉnh, bổ sung quy hoạch) để thực hiện nội dung liên quan tại Quy định này.

2. Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan của thành phố và Văn phòng đăng ký đất đai hướng dẫn xác định cấp (hạng) nhà, công trình xây dựng, đo vẽ nhà, công trình xây dựng, xác nhận sơ đồ nhà, công trình xây dựng để tổ chức thực hiện;
3. Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và đơn vị liên quan hướng dẫn cụ thể các tài sản không được cấp giấy chứng nhận; hướng dẫn xử lý để cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động đối với các trường hợp xây dựng không phép, sai phép, sai thiết kế hoặc không phù hợp quy hoạch và dự án đầu tư đã được phê duyệt;
4. Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường trong việc giải quyết vướng mắc liên quan đến công tác cấp Giấy chứng nhận, trả lời văn bản đề nghị của Văn phòng đăng ký đất đai.

Điều 19. Trách nhiệm của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn

1. Chủ trì, phối hợp với các Sở, Ban, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân quận, huyện hướng dẫn loại cây lâu năm được cấp Giấy chứng nhận.
2. Cung cấp thông tin về phạm vi hành lang bảo vệ đê, sông, kênh, mương thủy lợi, quy hoạch thoát lũ khi có đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường.
3. Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường giải quyết vướng mắc liên quan đến cấp Giấy chứng nhận, trả lời văn bản đề nghị của Văn phòng đăng ký đất đai.

Điều 20. Trách nhiệm của Sở Tài chính

1. Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp dự toán chi sự nghiệp tài nguyên và môi trường, bố trí kinh phí phục vụ công tác đo đạc lập bản đồ địa chính gắn với việc lập hồ sơ địa chính, chỉnh lý biến động và xây dựng hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận.
2. Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu cho Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố ban hành mức thu phí, lệ phí cấp Giấy chứng nhận phù hợp với tình hình thực tế của địa phương và chính sách pháp luật của Nhà nước.
3. Phối hợp trong công tác kiểm tra, thanh tra việc thu phí, lệ phí và thực hiện chế độ thu, nộp, quản lý sử dụng phí, lệ phí theo đúng quy định hiện hành.

Điều 21. Trách nhiệm của Sở Tư pháp

Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn nghiệp vụ cho các Phòng Công chứng, Ủy ban nhân dân phường, xã trong việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản theo quy định.

Điều 22. Trách nhiệm của Cục Thuế thành phố

1. Hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ tài chính: lệ phí trước bạ, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế thu nhập từ việc chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi cấp Giấy chứng nhận hoặc khi xác nhận biến động về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất;
2. Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn trình tự, thủ tục thực hiện nghĩa vụ tài chính khi cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động về sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;
3. Chỉ đạo Chi cục Thuế quận, huyện tổ chức thu nộp nghĩa vụ tài chính khi cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động về sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Điều 23. Trách nhiệm của các Sở, ngành có liên quan

1. Các Sở, ngành có liên quan của thành phố theo chức năng, nhiệm vụ, thẩm quyền có trách nhiệm phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện nội dung Quy định này.
2. Sở Văn hóa - Thể thao và Du lịch có trách nhiệm cung cấp thông tin về phạm vi quy hoạch, phạm vi hành lang bảo vệ di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh để phục vụ cho việc cấp Giấy chứng nhận.
3. Bộ Chỉ huy Quân sự thành phố, Công an thành phố có trách nhiệm cung cấp thông tin về đất quốc phòng, an ninh, hành lang bảo vệ các công trình an ninh, quốc phòng. Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện việc đăng ký cấp Giấy chứng nhận cho các đơn vị lực lượng vũ trang đang sử dụng đất theo quy định.
4. Sở Nội vụ có trách nhiệm xác nhận cơ sở tôn giáo tín ngưỡng được Nhà nước cho phép hoạt động; chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân quận, huyện giải quyết vướng mắc (nếu có) khi lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận theo quy định.
5. Cơ quan Kho bạc Nhà nước có trách nhiệm thu đủ số tiền sử dụng đất và các khoản nghĩa vụ tài chính phải nộp khác vào ngân sách Nhà nước ngay trong ngày nộp tiền của người có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính; kiểm tra và xử lý phạt nộp chậm theo quy định đối với trường hợp quá thời hạn nộp tiền sử dụng đất cũng như các khoản nghĩa vụ tài chính khác ghi trên thông báo nộp tiền của cơ quan thuế.

Điều 24. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân quận, huyện

1. Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường trong quá trình thực hiện Quy định này trên địa bàn quận, huyện.
2. Chỉ đạo Ủy ban nhân dân các phường, xã, Phòng Tài nguyên và Môi trường tổ chức thực hiện Quy định này.
3. Kịp thời báo cáo những vướng mắc về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố.

Điều 25. Trách nhiệm của Văn phòng đăng ký đất đai

Tổ chức thực hiện đăng ký đất đai và tài sản khác gắn liền với đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, xác nhận đăng ký biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp; xây dựng, quản lý, cập nhật, chỉnh lý thống nhất hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai; thống kê, kiểm kê đất đai; cung cấp thông tin đất đai theo quy định cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu.

Điều 26. Trách nhiệm của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai

Có chức năng, nhiệm vụ và thẩm quyền của Văn phòng đăng ký đất đai trong phạm vi địa bàn được giao quản lý, bao gồm: Thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam và đăng ký biến động trong phạm vi địa bàn quản lý; kiểm tra điều kiện đăng ký; chuẩn bị hồ sơ để trình cơ quan thẩm quyền ký cấp Giấy chứng nhận; xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp đăng ký biến động thuộc thẩm quyền; cập nhật, chỉnh lý thường xuyên hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu địa chính; quản lý hồ sơ địa chính và cung cấp thông tin đất đai; thống kê, kiểm kê đất đai theo định kỳ; cung cấp thông tin đất đai theo quy định cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu.

Điều 27. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân phường, xã

1. Tuyên truyền, phổ biến các chủ trương, chính sách về đất đai, nhà ở của Nhà nước đến nhân dân trong phường, xã;
2. Xác nhận về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất, xây dựng nhà, tình trạng sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân và chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc xác nhận đó; UBND xã tổ chức tiếp nhận và chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai theo đúng thời gian quy định.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường, xã phải trực tiếp phụ trách và chịu trách nhiệm cá nhân trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện và Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố về những vấn đề có liên quan đến lĩnh vực nhà, đất trên địa bàn do mình quản lý; chỉ được uỷ quyền cho Phó Chủ tịch giải quyết các công việc cụ thể về công tác quản lý nhà, đất trên địa bàn khi đi vắng theo qui định của pháp luật.

3. Phát hiện và ngăn chặn kịp thời việc chuyển quyền sử dụng đất trái phép, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép; phát hiện và áp dụng các biện pháp ngăn chặn kịp thời việc xây dựng các công trình trên đất lấn, chiếm, đất sử dụng không đúng mục đích ở địa phương và buộc người có hành vi vi phạm khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường, xã chịu trách nhiệm kiểm tra, tổ chức tháo dỡ ngay các công trình xây dựng trái phép trên địa bàn. Trường hợp phức tạp phải báo cáo ngay cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện để kịp thời xử lý. Nếu để kéo dài và phát sinh thêm tình huống phức tạp thì phải chịu trách nhiệm theo qui định của pháp luật.

Điều 28. Trách nhiệm của cán bộ, công chức, viên chức

Cán bộ, công chức, viên chức có liên quan đến thực hiện nhiệm vụ theo Quy định này có trách nhiệm nghiên cứu, nắm vững nội dung quy định này; nếu vì động cơ cá nhân, tư lợi, thiếu tinh thần trách nhiệm làm sai lệch hồ sơ, thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý hành chính, truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Chương VI

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 29. Khen thưởng và xử lý vi phạm

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có hành vi vi phạm trong việc thực hiện Quy định này thì tùy theo tính chất và mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự, trường hợp gây thiệt hại về vật chất thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật;
2. Người lợi dụng chức vụ, quyền hạn để vụ lợi, thiếu trách nhiệm, gây phiền hà, sách nhiễu, thực hiện công việc được giao chậm thời gian theo quy định hoặc làm sai lệch số liệu để cấp giấy chứng nhận thì tùy theo tính chất và mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự, trường hợp gây thiệt hại về vật chất thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật;
3. Tổ chức, cá nhân có nhiều thành tích xuất sắc trong việc thực hiện Quy định này thì được xét khen thưởng theo quy định của Nhà nước.

Điều 30. Khiếu nại và giải quyết khiếu nại

1. Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền khiếu nại việc thi hành không đúng Quy định này.

2. Việc giải quyết khiếu nại được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành về giải quyết khiếu nại.

Điều 31. Trong quá trình thực hiện nếu có những vấn đề vướng mắc, phát sinh, các ngành, địa phương, cơ quan, đơn vị phản ánh về Ủy ban nhân dân thành phố thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp xem xét điều chỉnh, sửa đổi cho phù hợp./.