

Thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

a) Trình tự thực hiện:

- **Đối với đối tượng thực hiện TTHC:** Người sử dụng đất nộp hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp quận (huyện) hoặc cơ quan tiếp nhận hồ sơ theo quy định của UBND cấp tỉnh (TP).

Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư nộp hồ sơ tại UBND cấp xã (phường) nếu có nhu cầu.

- **Đối với cơ quan thực hiện TTHC:** Cơ quan tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ.

+ Trường hợp đã đầy đủ hồ sơ, cơ quan cấp giấy biên nhận cho đối tượng thực hiện TTHC.

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

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm:

* Kiểm tra hồ sơ, xác nhận vào đơn đề nghị về lý do cấp đổi giấy chứng nhận.

* Lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

* Cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trao giấy chứng nhận cho người được cấp hoặc gửi UBND cấp xã để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

Trường hợp cấp đổi giấy chứng nhận sau đo đạc lập bản đồ địa chính mà giấy chứng nhận đã cấp đang thế chấp tại tổ chức tín dụng thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thông báo danh sách các trường hợp làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận cho tổ chức tín dụng nơi nhận thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; xác nhận việc đăng ký thế chấp vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi được cơ quan có thẩm quyền ký cấp đổi.

Việc trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mới cấp đổi được thực hiện đồng thời giữa ba bên gồm Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, người sử dụng đất và tổ chức tín dụng theo quy định như sau:

* Người sử dụng đất ký, nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mới từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để trao cho tổ chức tín dụng nơi đang nhận thế chấp.

* Tổ chức tín dụng có trách nhiệm trao giấy chứng nhận cũ đang thế chấp cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để quản lý.

b) Cách thức thực hiện: Nộp hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp quận (huyện) hoặc cơ quan tiếp nhận hồ sơ theo quy định của UBND tỉnh (TP).

Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư nộp hồ sơ tại UBND cấp xã (phường) nếu có nhu cầu.

c) Thành phần, số lượng hồ sơ:

- Thành phần hồ sơ:

+ Đơn đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận theo Mẫu số 10/ĐK;

+ Bản gốc giấy chứng nhận đã cấp;

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

- Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

d) Thời hạn giải quyết: Không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ.

Trường hợp cấp đổi đồng loạt cho nhiều người sử dụng đất đo vẽ lại bản đồ là không quá 50 ngày.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn thì thời gian thực hiện được tăng thêm 15 ngày.

Kết quả giải quyết TTHC phải trả cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày có kết quả giải quyết.

e) Đối tượng thực hiện TTHC: 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.

g) Cơ quan thực hiện TTHC:

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: UBND cấp quận (huyện).

- Cơ quan hoặc người có thẩm quyền được uỷ quyền hoặc phân cấp thực hiện (nếu có): Không.

- Cơ quan trực tiếp thực hiện TTHC: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp quận (huyện).

- Cơ quan phối hợp (nếu có): UBND cấp xã (phường).

h) Kết quả thực hiện TTHC:

- Ghi vào sổ địa chính và lập hồ sơ để Nhà nước quản lý.

- Giấy chứng nhận.

i) Lệ phí: Lệ phí địa chính (mức thu do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định). Hộ gia đình, cá nhân ở nông thôn không phải nộp lệ phí địa chính.

k) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận theo Mẫu số 10/ĐK (Mẫu đơn được ban hành kèm theo Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT).

l) Yêu cầu, điều kiện thực hiện TTHC: Việc cấp đổi giấy chứng nhận, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp được thực hiện trong các trường hợp sau:

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

- Giấy chứng nhận, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp bị ố, nhòe, rách, hư hỏng.

- Do đo đạc xác định lại diện tích, kích thước thửa đất.

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

l) Căn cứ pháp lý của TTHC:

- Luật Đất đai năm 2013;

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

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

- Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 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;

- Thông tư số 02/2014/TT-BTC ngày 02/01/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn về phí và lệ phí thuộc thẩm quyền quyết định của HĐND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

Thủ tục tách thửa hoặc hợp thửa đất

a) Trình tự thực hiện:

- **Đối với đối tượng thực hiện TTHC:** Người sử dụng đất nộp hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện hoặc cơ quan tiếp nhận hồ sơ theo quy định của UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư nộp hồ sơ tại UBND cấp xã nếu có nhu cầu.

- **Đối với cơ quan thực hiện TTHC:** Cơ quan tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ.

+ Trường hợp đã đầy đủ hồ sơ, cơ quan cấp giấy biên nhận cho đối tượng thực hiện TTHC.

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

+ Trường hợp nộp hồ sơ tại UBND cấp xã thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, UBND cấp xã phải chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện:

* Đo đạc địa chính để chia tách thửa đất.

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

* Chinh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được cấp hoặc gửi UBND cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

* Trường hợp tách thửa do chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất hoặc do giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo, đấu giá đất hoặc do chia tách hộ gia đình, nhóm người sử dụng đất; do xử lý hợp đồng thế chấp, góp vốn, kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất để thi hành án thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc sau:

+ Đo đạc địa chính để chia tách thửa đất;

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

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

- + Đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai;
- + Xác nhận thay đổi vào giấy chứng nhận đã cấp và trao cho người sử dụng đất hoặc gửi UBND cấp xã để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

b) Cách thức thực hiện: Nộp hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan tiếp nhận hồ sơ theo quy định của UBND cấp tỉnh.

Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư nộp hồ sơ tại UBND cấp xã nếu có nhu cầu.

c) Thành phần, số lượng hồ sơ:

- Thành phần hồ sơ:

- + Đơn đề nghị tách thửa hoặc hợp thửa theo Mẫu số 11/ĐK;
- + Bản gốc giấy chứng nhận đã cấp.

- Số lượng hồ sơ: 01 bộ

d) Thời hạn giải quyết: Không quá 20 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn thì thời gian thực hiện được tăng thêm 15 ngày.

Kết quả giải quyết TTHC phải trả cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày có kết quả giải quyết.

đ) Đối tượng thực hiện TTHC: 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.

e) Cơ quan thực hiện TTHC:

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện.
- Cơ quan trực tiếp thực hiện TTHC: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện.
- Cơ quan phối hợp (nếu có): UBND cấp xã, Phòng Tài nguyên và Môi trường.

g) Kết quả thực hiện TTHC:

- Ghi vào sổ địa chính và lập hồ sơ để Nhà nước quản lý.
- Giấy chứng nhận.

h) Lệ phí: Lệ phí địa chính (mức thu do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định). Hộ gia đình, cá nhân ở nông thôn không phải nộp lệ phí địa chính.

i) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Đơn đề nghị tách thửa hoặc hợp thửa theo Mẫu số 11/ĐK (Mẫu đơn được ban hành kèm theo Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT).

k) Yêu cầu, điều kiện thực hiện TTHC: Đáp ứng về điều kiện diện tích tối thiểu tách thửa theo quy định của UBND cấp tỉnh.

l) Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

- Luật Đất đai năm 2013;
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai;
- Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính;
- Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 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;
- Thông tư số 02/2014/TT-BTC ngày 02/01/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn về phí và lệ phí thuộc thẩm quyền quyết định của HĐND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

Thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; xử lý nợ hợp đồng thế chấp, góp vốn.

a) Trình tự thực hiện:

- **Đối với đối tượng thực hiện TTHC:** Người nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất theo kết quả giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; xử lý hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo thỏa thuận; quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; chia tách hộ gia đình, nhóm người sử dụng đất; Tổ chức đã thực hiện việc xử lý quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thay người nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp xử lý hợp đồng thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất không theo thỏa thuận; kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để thi hành án theo quy định của pháp luật nộp hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện hoặc cơ quan tiếp nhận hồ sơ theo quy định của UBND tỉnh.

Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư nộp hồ sơ tại UBND cấp xã nếu có nhu cầu.

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

- **Đối với cơ quan thực hiện TTHC:** Cơ quan tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ.

+ Trường hợp đã đầy đủ hồ sơ, cơ quan cấp giấy biên nhận cho đối tượng thực hiện TTHC.

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

+ Trường hợp nộp hồ sơ tại UBND cấp xã thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, UBND cấp xã phải chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu phù hợp quy định của pháp luật thì thực hiện các công việc sau đây:

* Trích đo địa chính thửa đất đối với trường hợp chưa có bản đồ địa chính, chưa trích đo địa chính thửa đất hoặc nhận quyền sử dụng một phần thửa đất đã cấp Giấy chứng nhận;

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

* Xác nhận vào giấy chứng nhận đã cấp; trường hợp phải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định thì lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nếu có nhu cầu;

* Cập nhật, chỉnh lý biên động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trao giấy chứng nhận cho người sử dụng đất hoặc gửi UBND cấp xã để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

Trường hợp người đề nghị cấp giấy chứng nhận đã chết trước khi được trao giấy chứng nhận thì người được thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thừa kế nộp bổ sung giấy tờ về thừa kế theo quy định. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận thừa kế vào giấy chứng nhận đã ký hoặc lập hồ sơ để trình cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được thừa kế theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Người được thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trong trường hợp người được cấp giấy chứng nhận đã chết phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

b) Cách thức thực hiện: Nộp hồ sơ hoặc tổ chức đã thực hiện việc xử lý quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp xử lý hợp đồng thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất không theo thỏa thuận; kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để thi hành án theo quy định của pháp luật nộp hồ sơ thay người nhận quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện hoặc cơ quan tiếp nhận hồ sơ theo quy định của UBND tỉnh.

Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư nộp hồ sơ tại UBND cấp xã nếu có nhu cầu.

c) Thành phần, số lượng hồ sơ:

- Thành phần hồ sơ:

+ Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 09/ĐK;

+ Bản gốc giấy chứng nhận đã cấp;

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

được thi hành; hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận phân chia hoặc hợp nhất quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình hoặc của vợ và chồng hoặc của nhóm người sử dụng đất chung, nhóm chủ sở hữu chung tài sản gắn liền với đất;

+ Trường hợp phân chia hoặc hợp nhất quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình phải có sổ hộ khẩu kèm theo; trường hợp phân chia hoặc hợp nhất quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ và chồng phải có sổ hộ khẩu hoặc giấy chứng nhận kết hôn hoặc ly hôn kèm theo.

c) Số lượng hồ sơ: 01 bộ

d) Thời hạn giải quyết: Không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn thì thời gian thực hiện được tăng thêm 15 ngày.

Kết quả giải quyết thủ tục hành chính phải trả cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày có kết quả giải quyết.

đ) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính: 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.

e) Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện.

- Cơ quan hoặc người có thẩm quyền được uỷ quyền hoặc phân cấp thực hiện (nếu có): Không.

- Cơ quan trực tiếp thực hiện TTHC: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện.

- Cơ quan phối hợp (nếu có): Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp xã, cơ quan thuế, kho bạc.

g) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính:

- Ghi vào sổ địa chính và lập hồ sơ để Nhà nước quản lý.

- Giấy chứng nhận.

h) Lệ phí: Lệ phí địa chính (Mức thu do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định).

i) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 09/ĐK (ban hành kèm theo Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT).

k) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính: Không.

l) Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

- Luật Đất đai năm 2013;

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

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

- Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 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;

- Thông tư số 02/2014/TT-BTC ngày 02/01/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn về phí và lệ phí thuộc thẩm quyền quyết định của HĐND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

Thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với hộ gia đình, cá nhân

a) Trình tự thực hiện:

- **Đối với đối tượng thực hiện TTHC:** Người sử dụng đất nộp đơn xin phép chuyển mục đích sử dụng đất tại Phòng Tài nguyên và Môi trường (UBND cấp quận, huyện).

- **Đối với cơ quan thực hiện TTHC:** Cơ quan tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ.

+ Trường hợp đã đầy đủ hồ sơ, cơ quan cấp giấy biên nhận cho đối tượng thực hiện TTHC.

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

Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ; xác minh thực địa, thẩm định nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất.

Phòng Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND cấp huyện quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân xin chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 héc ta trở lên thì UBND cấp huyện trình UBND cấp tỉnh chấp thuận trước khi UBND cấp huyện quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Phòng Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

Người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

b) Cách thức thực hiện: Nộp hồ sơ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường.

c) Thành phần, số lượng hồ sơ:

- **Thành phần hồ sơ:**

+ Đơn xin phép chuyển mục đích sử dụng đất;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- **Số lượng hồ sơ:** 01 bộ.

d) Thời hạn giải quyết:

- Không quá 15 ngày (không kể thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất).

- Không quá 30 ngày đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

đ) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính: Hộ gia đình, cá nhân.

e) Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan thực hiện thủ tục: Phòng Tài nguyên và Môi trường.

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: UBND cấp huyện.

g) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

h) Lệ phí: Không.

i) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Đơn xin phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT.

k) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính: Không.

l) Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

- Luật Đất đai năm 2013;

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

- Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất.

QUY TRÌNH PHÂN LÔ TÁCH THỪA ĐẤT

Quyết định 60/2017 của UBND TP HCM quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa trên địa bàn TP, điều kiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật và nghiệm thu hệ thống hạ tầng kỹ thuật với trường hợp tách thửa đất ở có hình thành đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật theo quyết định này.

"Dự án xây dựng khu nhà ở là dự án đầu tư xây dựng nhà theo quy hoạch được duyệt, được đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và có từ hai công trình nhà ở trở lên".

- Người dân khi tách thửa có hình thành đường giao thông để chuyển nhượng chính là hình thức đầu tư BĐS để kinh doanh. Vì vậy, bắt buộc chủ đất lập dự án nhà ở thương mại theo Luật Nhà ở. Nếu giá trị đầu tư nhỏ hơn 15 tỉ đồng do quận – huyện thẩm duyệt; từ 15-20 tỉ đồng do Sở Xây dựng thẩm định; Quá số tiền nói trên chủ đất phải thành lập doanh nghiệp hoặc HTX để thực hiện dự án nhà ở thương mại.
- Trường hợp chủ đất chứng minh việc tách thửa nhằm mục đích tặng con, thừa kế thì không cần làm và chỉ thực hiện theo Luật Xây dựng và Nghị định 59.
- Theo Sở QH-KT, khu đất chỉ được thực hiện các thủ tục tách thửa sau khi người sử dụng đất thực hiện hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật và được cơ quan chức năng nghiệm thu, tiếp nhận.

Lập quy hoạch 1/500 cho khu vực được tách thửa

- Theo Quyết định 60, đối với các thửa đất có hình thành đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật, UBND TP chỉ đạo UBND các quận/huyện phải lập tổ công tác liên ngành để xem xét giải quyết. Văn bản hướng dẫn của Sở QH-KT làm rõ trách nhiệm của các địa phương là phải xây dựng kế hoạch cụ thể từng năm, đánh giá báo cáo kết quả định kỳ sáu tháng/lần trong việc tách thửa có hình thành đường giao thông.

Việc tách thửa này phải căn cứ vào kế hoạch cụ thể từng năm của quận/huyện và căn cứ vào đồ án quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000, quy hoạch chi tiết điểm dân cư nông thôn đã được duyệt.

- Về điểm này, Sở QH-KT nêu rõ quận/huyện phải xác định các khu vực quy hoạch chức năng đất dân cư hiện hữu, đất dân cư hiện hữu kết hợp chỉnh trang, kể cả đất dân cư xây dựng mới, đất sử dụng hỗn hợp có chức năng ở thuộc các trường hợp được tách thửa theo Quyết định 60, khẩn trương lập quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500. Việc này nhằm “làm cơ sở quản lý đô thị theo quy hoạch được duyệt trong công tác tách thửa đất ở kết hợp với công tác chỉnh trang đô thị tại khu vực” - văn bản của Sở QH-KT nêu.
- Sau khi lập quy hoạch 1/500, quận/huyện tổ chức họp tổ công tác liên ngành xem xét và thống nhất phương án đầu tư hạ tầng kỹ thuật đối với các khu đất có nhu cầu tách thửa đất ở.

- Trong thời gian chờ lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500, các trường hợp tách thửa có hình thành đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật, quận/huyện lấy ý kiến thống nhất bằng văn bản của Sở QH-KT về quy hoạch trước khi chấp thuận cho tách thửa. Sở sẽ có ý kiến bằng văn bản chậm nhất 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận công văn của quận/huyện” - Sở QH-KT cho biết.

Đường giao thông phải theo quy hoạch được duyệt

- Trong văn bản hướng dẫn, Sở QHKT đã cụ thể các tiêu chí về đường giao thông nội bộ, cao độ nền và thoát nước mặt, cấp thoát nước, cấp điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc khi tách thửa đất ở có hình thành đường giao thông.
- Theo Sở QHKT, lộ giới đường giao thông hình thành mới phải tuân thủ quy hoạch 1/2000 hoặc quy hoạch điểm dân cư nông thôn đã được duyệt. Nếu từ đường 12m trở lên phải đảm bảo có bề rộng tối thiểu là 7m, vỉa hè không nhỏ hơn 1m, lòng đường không nhỏ hơn 4m.
- Đối với đường giao thông hình thành mới kết nối với đường giao thông hẻm đã có quy hoạch lộ giới từ 7 m trở xuống thì đường giao thông hình thành mới không nhỏ hơn quy hoạch được duyệt. Trường hợp đường giao thông hẻm có lộ giới lớn hơn 7 m và nhỏ hơn 12 m thì đường giao thông hình thành mới không nhỏ hơn 7 m.
- Đối với khu vực chưa có quy hoạch lộ giới hẻm thì lộ giới đường giao thông mới phải phù hợp với Quyết định 88/2007 của UBND TP quy định về lộ giới và quản lý đường hẻm trong khu dân cư hiện hữu.
- Nếu đường giao thông mới hình thành mà ảnh hưởng đến các hộ dân liền kề, theo Sở QH-KT, người sử dụng đất phải phối hợp với UBND phường/xã lấy ý kiến đồng thuận của hộ dân bị ảnh hưởng trước khi đề nghị thỏa thuận phương án đầu tư hạ tầng kỹ thuật.

Trách nhiệm của người sử dụng đất

- Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo phương án được duyệt. Tuân thủ đúng việc đấu nối hệ thống cấp điện, nước, thoát nước và xử lý chất thải rắn.
- Lập hồ sơ hoàn công và tổ chức nghiệm thu.
- Lập danh mục hồ sơ hoàn công.
- Bảo hành công trình theo quy định. Thời gian bảo hành tính từ ngày ký biên bản bàn giao hạ tầng kỹ thuật và không ít hơn 12 tháng.

QUY TRÌNH ĐO ĐẠC BẢN VẼ SƠ ĐỒ NHÀ ĐẤT

Về vấn đề đo đạc lại đất, tham khảo thủ tục sau đây:

1. Đối với khu vực đã có bản đồ địa chính có toạ độ:

Một bộ hồ sơ mẫu đã được thẩm định Sử dụng hồ sơ kỹ thuật thửa đất đã được thiết lập trong giai đoạn đo vẽ thành lập bản đồ địa chính có toạ độ làm bản vẽ vị trí đất, sau đó chỉ cần đo vẽ bổ sung bản vẽ hiện trạng nhà là đủ cơ sở thành lập bản đồ hiện trạng vị trí nhà ở đất ở.

Bước 1:

- Cá nhân hoặc tổ chức có nhu cầu xin đo đạc lại diện tích đất liên hệ và lập thủ tục tại quận, huyện.
- Quận, huyện căn cứ trên bản đồ địa chính khu đất để cung cấp hồ sơ kỹ thuật thửa đất cho người có nhu cầu.
- Người có nhu cầu liên hệ với đơn vị có chức năng để hợp đồng thực hiện đo đạc lập bản vẽ hiện trạng nhà dựa trên cơ sở hồ sơ kỹ thuật thửa đất đã có; sau đó thực hiện kiểm tra nội dung bản vẽ hiện trạng nhà, ký xác nhận và chuyển bản vẽ hiện trạng nhà này đến quận, huyện

Bước 2:

- Quận, huyện kiểm tra cấp quản lý nhà nước bản đồ hiện trạng vị trí nhà đất về các yếu tố hình học thửa đất như: vị trí, hình thể, diện tích...
- Quận, huyện tổ chức thực hiện việc kết hợp bản vẽ hiện trạng nhà với hồ sơ kỹ thuật thửa đất tương ứng để thành lập bản vẽ sơ đồ nhà đất.
- Quận huyện đưa ra quyết định về diện tích đất chính xác đo đạc được rồi gửi cho người có yêu cầu

2. Đối với khu vực chưa có bản đồ địa chính có toạ độ:

Tiến hành đo đạc lập bản đồ hiện trạng vị trí nhà đất độc lập đối với từng căn nhà có tham khảo và đối chiếu với nền bản đồ hoặc nền sơ đồ tốt nhất đang được sử dụng tại quận, huyện.

Bước 1:

- Quận, huyện hướng dẫn người có nhu cầu xin đo đạc lại đất hợp đồng với đơn vị có chức năng tiến hành đo đạc lập bản đồ hiện trạng vị trí đất và bản vẽ hiện trạng nhà. Nếu việc đo đạc lập hai loại bản vẽ này giao cho cùng một đơn vị thực hiện thì sẽ thống nhất được về mặt số liệu và giảm được thời gian thực hiện; nếu giao cho hai đơn vị thực hiện, thì đơn vị đo sau phải tham khảo số liệu của đơn vị đo trước để có sự phù hợp và thống nhất về hình thể, kích thước.
- Đơn vị đo đạc bản đồ cần liên hệ trước với quận, huyện để thu thập các thông số về quy hoạch nhằm thực hiện một lần bản đồ hiện trạng vị trí nhà đất trên đó thể hiện đầy đủ, chính xác vị trí, hình thể thửa đất và các ranh quy hoạch (nếu có).

– Sau khi kiểm tra, chủ sử dụng ký xác nhận trên bản vẽ và nộp hai bản vẽ nêu trên cùng hồ sơ có liên quan cho quận, huyện.

Bước 2:

Tương tự như bước 2 của mục 1.2 nêu trên.

Bạn cần làm đơn đề nghị đến văn phòng đăng ký đất đai để được tiến hành đo đạc lại diện tích đất. Muốn tăng độ chính xác của kết quả đo đạc bạn có liên hệ với dịch vụ đo đạc, trắc địa đất bằng máy. Kết quả đo đạc của các đơn vị này cũng sẽ được công nhận nếu phù hợp với các quy định của pháp luật.