

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 472/2007/QĐ-UBND

Tuy Hòa, ngày 08 tháng 3 năm 2007

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc ban hành Quy định trình tự, thủ tục trong quản lý đất đai
và thực hiện các quyền của người sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai...;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Tài nguyên và Môi trường số: 01/2005/TT-BTNMT ngày 13/04/2005 về hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai; số 29/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 về việc hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính; số 09/2006/TT-BTNMT ngày 25/9/2006 về hướng dẫn việc chuyển hợp đồng thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần;

Căn cứ Quyết định số 08/2006/QĐ-BTNMT ngày 21/7/2006 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về ban hành quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường (tại Tờ trình số 30/TTr-STNMT ngày 15/01/2007),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định trình tự, thủ tục trong quản lý đất đai và thực hiện các quyền của người sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên.

Điều 2. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm hướng dẫn chi tiết việc thực hiện Quyết định này; các sở: Xây dựng, Tài chính, Cục Thuế tỉnh và UBND các

huyện, thành phố theo chức năng, nhiệm vụ triển khai tổ chức thực hiện Quyết định này.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực sau mười (10) ngày kể từ ngày ký. Bãi bỏ các quy định trước đây trái với Quyết định này.

Các ông (bà): Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Tư pháp; Cục trưởng Cục Thuế; Thủ trưởng các sở, ban, ngành liên quan và Chủ tịch UBND các huyện, thành phố chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Phạm Ngọc Chi

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

QUY ĐỊNH

**Trình tự thủ tục trong quản lý đất đai và thực hiện các quyền
của người sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên**
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 472/2007/QĐ-UBND ngày 08/3/2007
của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên)*

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Bản quy định này quy định trình tự, thủ tục trong quản lý đất đai và thực hiện các quyền của người sử dụng đất (theo Mục 2 và Mục 3 Chương XI Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Đối tượng áp dụng quy định này gồm các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Trung tâm phát triển quỹ đất, cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn; người sử dụng đất và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn tỉnh Phú Yên.

Điều 3. Thời gian thực hiện

1. Thời gian thực hiện thủ tục hành chính quy định trong bản Quy định này được tính theo ngày làm việc không tính ngày lễ và ngày thứ bảy, chủ nhật.

2. Đối với trường hợp sử dụng đất thuộc khu vực miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa thì thời gian thực hiện thủ tục hành chính trong quản lý, sử dụng đất đai được tăng thêm so với thời gian quy định tại bản Quy định này nhưng không quá 3 ngày làm việc khi thụ lý hồ sơ ở mỗi cơ quan (UBND xã, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài nguyên và Môi trường) cho mỗi trường hợp.

3. Trường hợp phải trích đo địa chính đối với nơi chưa có bản đồ địa chính khi thực hiện thủ tục trong quản lý, sử dụng đất đai thì thời gian thực hiện thủ tục được tăng thêm so với thời gian quy định tại bản quy định này nhưng không quá năm (05) ngày làm việc đối với mỗi trường hợp khi thực hiện trích đo.

Điều 4. Thực hiện cơ chế “một cửa” trong thủ tục hành chính quản lý và sử dụng đất đai

1. Thống nhất theo nguyên tắc người sử dụng đất nộp hồ sơ tại đâu thì nhận kết quả tại đó và theo nguyên tắc của cơ chế một cửa quy định của Chính phủ và các văn bản quy định hiện hành của UBND tỉnh.

2. Niêm yết công khai tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ về các nội dung: Lịch tiếp nhận hồ sơ; Loại đối tượng và loại thủ tục thuộc thẩm quyền tiếp nhận hồ sơ; Hướng dẫn lập hồ sơ mà người đến giao dịch phải nộp; Thời hạn nhận kết quả; Các khoản thu liên quan về đất; Danh mục thông tin đất đai có thể cung cấp.

3. Khi tiếp nhận hồ sơ đăng ký, người tiếp nhận phải có trách nhiệm: xem xét tính đầy đủ của hồ sơ, chỉ tiếp nhận hồ sơ nếu đã hợp lệ và thuộc thẩm quyền giải quyết; Ghi thời điểm nhận hồ sơ, viết giấy biên nhận hồ sơ; Trường hợp hồ sơ chưa hợp lệ thì trả lại và thông báo rõ lý do, đồng thời có phiếu hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung những thủ tục còn thiếu so với quy định.

Điều 5. Các khoản thu liên quan về đất

1. Mức thu phí trích đo, lập bản đồ trích đo địa chính, phí thẩm định giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính được thực hiện theo Quyết định 229/2006/QĐ-UBND ngày 08/02/2006 của UBND Tỉnh về việc quy định mức thu phí đo đạc, lập bản đồ địa chính; phí thẩm định cấp quyền sử dụng đất; phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai.

2. Mức thu lệ phí trước bạ về đất, lệ phí địa chính, lệ phí đăng ký thế chấp, xoá đăng ký thế chấp, nộp tiền sử dụng đất khi giao đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất, nộp tiền thuê đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất được thực hiện theo các quy định pháp luật hiện hành.

Chương II TRÌNH TỰ, THỦ TỤC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 6. Trình tự, thủ tục thẩm định nhu cầu sử dụng đất

1. Sau khi được phép chấp thuận đầu tư và thoả thuận địa điểm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, người xin giao đất, thuê đất, xin chuyển mục đích sử dụng đất là chủ dự án không sử dụng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước hoặc dự án không có vốn đầu tư nước ngoài lập hồ sơ xin thẩm định nhu cầu sử dụng đất gửi đến cơ quan tài nguyên và môi trường.

2. Trình tự, thủ tục thẩm định nhu cầu sử dụng đất được thực hiện như sau:

Chủ đầu tư dự án nộp bảy (07) bộ hồ sơ thẩm định tại Sở Tài nguyên và Môi trường đối với dự án mà thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục

đích sử dụng đất thuộc thẩm quyền của UBND cấp tỉnh hoặc tại Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với dự án mà thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện, hồ sơ bao gồm:

a) Văn bản Dự án kèm theo toàn bộ các phụ lục của Dự án.

b) Quyết định phê duyệt Dự án của chủ đầu tư.

3. Việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá hai (02) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ thẩm định đến các cơ quan có liên quan để lấy ý kiến.

b) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, các cơ quan có trách nhiệm gửi ý kiến góp ý bằng văn bản về nhu cầu sử dụng đất đến cơ quan Tài nguyên và Môi trường.

c) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý kiến góp ý, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp ý kiến, rà soát cụ thể nhu cầu sử dụng đất so với định mức sử dụng đất đối với loại đất có quy định về định mức sử dụng đất; lập văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất và gửi cho chủ đầu tư dự án.

Điều 7. Trình tự, thủ tục xác nhận việc chấp hành pháp luật về đất đai

Trình tự, thủ tục xác nhận việc chấp hành pháp luật về đất đai đối với các dự án đã được giao đất, cho thuê đất được thực hiện như sau:

1. Người xin giao đất, thuê đất lập Bản kê khai về tất cả diện tích đất, tình trạng sử dụng đất đã được Nhà nước giao, cho thuê trước đó và tự nhận xét về việc chấp hành pháp luật đất đai trong quá trình thực hiện từng dự án theo Mẫu số 05 ban hành kèm theo Thông tư 01/2005/TT-BTNMT; gửi Bản kê khai đã lập đến Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất đang xin giao đất, xin thuê đất.

Trường hợp người xin giao đất, thuê đất là tổ chức kinh tế không thuộc sở hữu nhà nước thì phải kê khai tất cả diện tích đất, tình trạng sử dụng đất mà Nhà nước đã giao, đã cho thuê đối với tổ chức kinh tế đó và các tổ chức kinh tế khác có cùng chủ sở hữu.

2. Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được Bản kê khai, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi Phiếu yêu cầu đến Sở Tài nguyên và Môi trường của tỉnh, thành phố là nơi có đất đã giao, đã cho thuê để lấy ý kiến nhận xét về mức độ chấp hành pháp luật đất đai của người sử dụng đất trong quá trình thực hiện các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; Phiếu yêu cầu được lập theo Mẫu số 06 ban hành kèm theo Thông tư 01/2005/TT-BTNMT.

3. Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được Bản nhận xét của Sở Tài nguyên và Môi trường được yêu cầu, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp, lập Bản đánh giá theo Mẫu số 08 ban hành kèm theo Thông tư 01/2005/TT-BTNMT và đưa vào hồ sơ xem xét việc giao đất, cho thuê đất.

Điều 8. Điều kiện giao đất ở có thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân tự xây nhà ở tại nông thôn không qua đấu giá quyền sử dụng đất

Hộ gia đình, cá nhân chưa có đất để làm nhà ở, nếu có đủ các điều kiện sau đây thì được xem xét để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất:

1. Có hộ khẩu thường trú tại xã nơi có đất hoặc trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang cư trú tại nơi có đất, chưa có hộ khẩu thường trú nhưng có đủ điều kiện nhập khẩu theo quy định của pháp luật hiện hành và được xác nhận của UBND xã nơi đang cư trú thì được xem xét giao đất để làm nhà ở. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở thuộc dự án tái định cư, giao đất theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở do cấp có thẩm quyền phê duyệt dự án quyết định.

2. Chưa có đất để làm nhà ở.

3. Chưa được Nhà nước giao đất để làm nhà ở lần nào.

Điều 9. Điều kiện hộ gia đình, cá nhân được nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích nông nghiệp

1. Hộ gia đình, cá nhân thuộc các đối tượng sau đây thì được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét giao đất không thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích nông nghiệp:

a) Những người có nguồn sống chính bằng sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối có hộ khẩu thường trú tại xã, phường, thị trấn nơi có đất hoặc được UBND xã, phường, thị trấn xác nhận là cư trú lâu dài trên ba (03) năm tại xã, phường, thị trấn nơi có đất nhưng chưa có hộ khẩu thường trú kể cả những người đang làm nghĩa vụ quân sự.

b) Những hộ gia đình, cá nhân trước đây hoạt động trong các ngành nghề phi nông nghiệp và có hộ khẩu thường trú tại xã, phường, thị trấn nơi có đất nay không có việc làm.

c) Cán bộ, công chức, viên chức nhà nước, công nhân và bộ đội nghỉ mất sức hoặc nghỉ việc do sắp xếp lại sản xuất, tinh giản biên chế hưởng trợ cấp một lần hoặc hưởng trợ cấp một số năm về sống thường trú tại xã, phường, thị trấn nơi có đất.

d) Con của cán bộ, công chức, viên chức, công nhân sống tại xã, phường, thị trấn nơi có đất đến tuổi lao động nhưng chưa có việc làm.

2. Quỹ đất để giao cho hộ gia đình, cá nhân bao gồm đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối và đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng nông nghiệp theo quy hoạch.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân không thuộc các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét cho thuê đất nông nghiệp, đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng nông nghiệp theo quy hoạch.

Điều 10. Trình tự, thủ tục giao đất trồng cây hàng năm, đất làm muối cho hộ gia đình, cá nhân

Việc giao đất trồng cây hàng năm, đất làm muối cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, làm muối được thực hiện theo phương án do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất lập và trình Ủy ban nhân dân huyện, thành phố xét duyệt. Trình tự, thủ tục giao đất được thực hiện theo quy định sau:

1. Hồ sơ xin giao đất của hộ gia đình, cá nhân:

Đơn xin giao đất (2 bản) (theo mẫu số 02/ĐĐ tại Thông tư 29/2004/TT-BTNMT) kèm theo Sổ hộ khẩu (công chứng hoặc chứng thực) (nếu có).

2. Nơi nộp đơn: UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất.

3. Trình tự, thời gian giải quyết.

a) UBND xã, phường, thị trấn lập phương án giao đất cho tất cả các trường hợp được giao đất tại địa phương.

b) Hội đồng tư vấn giao đất của xã, phường, thị trấn (gọi tắt là Hội đồng tư vấn cấp xã) xem xét phương án và đề xuất ý kiến đối với các trường hợp được giao đất; Trên cơ sở ý kiến của Hội đồng tư vấn giao đất, UBND xã, phường, thị trấn hoàn chỉnh phương án giao đất, niêm yết công khai danh sách các trường hợp được giao đất tại trụ sở UBND xã, phường, thị trấn trong thời hạn mười lăm (15) ngày làm việc và tổ chức tiếp nhận ý kiến đóng góp của nhân dân; hoàn chỉnh phương án giao đất trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua phương án giao đất trước khi trình UBND huyện, thành phố (qua Phòng Tài nguyên và Môi trường) xét duyệt phương án.

Hội đồng tư vấn cấp xã do UBND cấp xã quyết định thành lập. Ủy ban nhân dân cấp xã xác định số lượng và thành phần tham gia Hội đồng, trong đó phải có các thành viên bắt buộc: Chủ tịch hoặc Phó chủ tịch UBND cấp xã làm chủ tịch Hội đồng, cán bộ địa chính cấp xã làm thường trực Hội đồng kiêm thư ký Hội đồng; cán bộ Tư pháp cấp xã, đại diện Mặt trận Tổ quốc cấp xã.

Hồ sơ giao đất, thuê đất của hộ gia đình, cá nhân do UBND xã, phường, thị trấn chuyển đến UBND huyện gồm có:

- Đơn xin giao đất kèm theo Sổ hộ khẩu thường trú (nếu có) của hộ gia đình, cá nhân;
- Tờ trình của UBND xã, phường, thị trấn kèm theo Phương án giao đất của UBND xã, phường, thị trấn;
- Biên bản họp xét của Hội đồng tư vấn giao đất;
- Biên bản kết thúc công khai danh sách các hộ gia đình, cá nhân được xét giao đất;
- Danh sách các hộ gia đình, cá nhân có đủ điều kiện được giao đất;
- Danh sách các hộ gia đình, cá nhân không đủ điều kiện được giao đất.

c) Trình tự ban hành quyết định giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

- Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm định phương án giao đất đồng thời chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc (kể từ ngày kết thúc thẩm định phương án giao đất) hoàn thành việc trích lục địa chính thửa đất hoặc trích đo thửa đất (đối với nơi chưa có bản đồ địa chính); lập hồ sơ địa chính;

- Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ giao đất của Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân huyện, thành phố có trách nhiệm ký quyết định giao đất, ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và gửi cho Phòng Tài nguyên và Môi trường;

- Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định giao đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND cùng cấp ký phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thông báo cho người sử dụng đất nộp phí, lệ phí; gửi giấy chứng nhận cho UBND xã, phường, thị trấn;

- UBND xã, phường thị trấn trong thời gian không quá ba (03) ngày kể từ ngày nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có trách nhiệm xác định cụ thể mốc giới và bàn giao đất trên thực địa, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất.

d) Thời gian thực hiện các bước quy định tại điểm c khoản này không quá ba mươi ngày (30) ngày làm việc kể từ ngày Phòng Tài nguyên và Môi trường nhận được hồ sơ giao đất hợp lệ đến khi người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 11. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất vùng đệm của rừng đặc dụng, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác cho hộ gia đình, cá nhân

1. Hồ sơ xin giao đất, thuê đất được lập thành 2 bộ, gồm có:

- Đơn xin giao đất (theo mẫu 01a) hoặc đơn xin thuê đất (theo mẫu 01b) quy định tại Thông tư 29/2004//TT-BTNMT); trong đơn phải ghi rõ yêu cầu về diện tích đất sử dụng;

- Dự án nuôi trồng thủy sản được cơ quan quản lý thủy sản huyện, thành phố thẩm định và Báo cáo đánh giá tác động về môi trường theo quy định của pháp luật về môi trường (đối với trường hợp xin giao đất, thuê đất để nuôi trồng thủy sản).

2. Nơi nộp hồ sơ: tại UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất.

3. Trình tự, thời gian giải quyết:

a) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc, UBND xã, phường, thị trấn có trách nhiệm thẩm tra, ghi ý kiến xác nhận vào đơn xin giao đất, thuê đất về nhu cầu sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đối với trường hợp đủ điều kiện và gửi đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường.

b) Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm xem xét lại hồ sơ; trường hợp đủ điều kiện thì làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường.

c) Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ do Văn phòng Đăng ký chuyển đến, Phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp cùng các Phòng, ban có liên quan có trách nhiệm thẩm tra các trường hợp xin giao đất, thuê đất, xác minh thực địa, xác định về mặt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và nhu cầu sử dụng đất trình UBND huyện, thành phố quyết định giao đất, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

đ) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ khi nhận được hồ sơ trình của Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND cùng cấp ký quyết định giao đất, cho thuê đất và ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển cho phòng Tài nguyên và Môi trường.

e) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày kể từ ngày UBND ký quyết định giao đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thu phí, lệ phí, ký hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp thuê đất) và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

f) Thời gian thực hiện các bước công việc quy định tại các điểm b, c, d, đ, e khoản 2 điều này không quá ba mươi lăm (35) ngày làm việc kể từ ngày UBND xã, phường, thị trấn nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không kể thời gian người được giao đất, thuê đất thực hiện nghĩa vụ tài chính và thời gian gửi thông báo bằng bưu điện cho người được giao đất, thuê đất thực hiện nghĩa vụ tài chính, nhận kết quả.

Điều 12. Trình tự, thủ tục giao đất làm nhà ở đối với hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn không thuộc trường hợp phải đấu giá quyền sử dụng đất

1. Hồ sơ xin giao đất (02 bộ), gồm có:

a) Đơn xin giao đất (theo mẫu số 02/ĐĐ quy định tại Thông tư 29/2004/TT-BTNMT).

b) Sổ hộ khẩu thường trú hoặc giấy xác nhận của UBND xã nơi đang ở về các điều kiện nhập khẩu đối với trường hợp chưa có hộ khẩu tại nơi xin giao đất.

2. Nơi nộp hồ sơ: tại UBND xã nơi có đất.

3. Trình tự giao đất được quy định như sau:

a) UBND xã căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của địa phương đã được xét duyệt, quỹ đất để giao, số người có nhu cầu xin giao đất lập phương án giao đất làm nhà ở gửi Hội đồng tư vấn giao đất của xã xem xét về nhu cầu của người xin giao đất, đề xuất ý kiến đối với phương án giao đất; niêm yết công khai danh sách các trường hợp được giao đất tại trụ sở UBND xã trong thời hạn mười lăm (15) ngày làm việc và tổ chức tiếp nhận ý kiến đóng góp của nhân dân; hoàn chỉnh phương án giao đất, xác nhận vào đơn xin giao đất của từng trường hợp, lập hồ sơ xin giao đất gửi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường.

Hồ sơ do UBND xã chuyển đến (02 bộ), gồm có:

- Đơn xin giao đất kèm theo Sổ hộ khẩu thường trú hoặc giấy xác nhận của UBND xã nơi đang ở về các điều kiện nhập khẩu đối với trường hợp chưa có hộ khẩu tại nơi xin giao đất của từng hộ gia đình, cá nhân; những giấy tờ có liên quan chứng minh thuộc diện không phải nộp, được hưởng ưu đãi, hoặc được miễn, giảm nộp tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ về đất được quy định tại các văn bản pháp luật hiện hành;

- Tờ trình của UBND xã về việc giao đất làm nhà ở;

- Biên bản họp xét của Hội đồng tư vấn giao đất của xã;

- Biên bản kết thúc niêm yết công khai danh sách các trường hợp được giao đất;

- Danh sách các hộ gia đình, cá nhân có đủ điều kiện được giao đất;

- Danh sách các hộ gia đình, cá nhân không đủ điều kiện được giao đất;
- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc quy hoạch chi tiết điểm khu dân cư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b) Trong thời gian không quá tám (08) ngày làm việc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm xem xét lại hồ sơ; trường hợp đủ điều kiện thì làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi kèm hồ sơ quy định tại điểm a khoản này đến Phòng Tài nguyên và Môi trường.

c) Trong thời gian không quá mười ngày (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ do Văn phòng đăng ký chuyển đến, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì phối hợp các phòng, ban liên quan thẩm tra hồ sơ địa chính; xác minh thực địa, xác định sự phù hợp về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; trình UBND huyện, thành phố quyết định giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

d) Trong thời gian không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ của Phòng Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, UBND huyện, thành phố có trách nhiệm ký quyết định giao đất và ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

e) Trong thời gian không quá ba (03) ngày kể từ ngày nhận được quyết định giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ký, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm chỉnh lý hồ sơ địa chính lưu trữ, chuyển hồ sơ địa chính của hộ gia đình, cá nhân cho Chi cục thuế để xác định số tiền sử dụng đất và các khoản thu khác mà hộ gia đình, cá nhân phải nộp.

f) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ địa chính do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất gửi đến, Chi cục thuế phải gửi Thông báo tiền sử dụng đất phải nộp và các khoản thu khác đến cơ quan đã gửi hồ sơ địa chính. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo của Chi cục thuế, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất phải trao Thông báo nộp tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ về đất, phí thẩm định hồ sơ, lệ phí địa chính theo quy định đến người được giao đất để người được giao đất có trách nhiệm thực hiện nộp tiền vào ngân sách nhà nước.

g) Trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo nộp tiền sử dụng đất và các khoản nộp khác, hộ gia đình, cá nhân phải nộp đủ số tiền sử dụng đất và các khoản nộp khác tại địa điểm nộp tiền theo đúng Thông báo.

h) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày kể từ ngày người được giao đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính, Phòng Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Ủy ban nhân dân xã xác định cụ thể mốc giới và bàn giao đất trên thực địa và giao giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất cho người được giao đất; thông báo cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để chỉnh lý hồ sơ địa chính.

3. Thời gian thực hiện các công việc quy định tại điểm b, c, d, e, f, h tại khoản 2 Điều này không quá ba mươi lăm (35) ngày làm việc (không kể thời gian bồi thường, giải phóng mặt bằng và người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 13. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đã được giải phóng mặt bằng hoặc không phải giải phóng mặt bằng đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài

1. Trước khi lập thủ tục xin giao đất, xin thuê đất, nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chủ trương đầu tư và giới thiệu địa điểm. Việc cho phép chủ trương đầu tư và giới thiệu địa điểm thực hiện theo quy định hiện hành về quản lý đầu tư do UBND tỉnh Phú Yên ban hành.

2. Người xin giao đất, thuê đất lập hồ sơ xin giao đất, thuê đất 02 bộ, gồm có:

a) Đơn xin giao đất (*theo mẫu 03/ĐĐ*) hoặc đơn xin thuê đất (*theo mẫu 04/ĐĐ*) quy định tại Thông tư 29/2004/TT-BNTMT).

b) Quyết định thành lập hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp.

c) Thông báo cho phép lập dự án đầu tư.

d) Thông báo thoả thuận địa điểm.

e) Quyết định phê duyệt dự án đầu tư đối với dự án sử dụng vốn của ngân sách nhà nước hoặc bản sao Giấy phép đầu tư có chứng nhận của công chứng nhà nước đối với dự án có vốn đầu tư nước ngoài; trường hợp dự án đầu tư của tổ chức không sử dụng vốn ngân sách nhà nước hoặc không phải dự án có vốn đầu tư nước ngoài thì phải văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất của Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định tại Điều 6 bản Quy định này.

f) Giấy phép kèm theo bản đồ thăm dò, khai thác mỏ đối với trường hợp dự án thăm dò, khai thác khoáng sản; trường hợp sử dụng đất vào mục đích sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm phải có quyết định hoặc đăng ký kinh doanh sản xuất gạch ngói hoặc dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

g) Văn bản xác nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường ở tỉnh khác (là nơi có đất đã giao, đã cho thuê) về việc chấp hành pháp luật về đất đai đối với các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước đó theo quy định tại Điều 7 của bản Quy định này.

h) Văn bản Thẩm định thiết kế cơ sở hoặc thiết kế kỹ thuật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền kèm theo hồ sơ thiết kế đã được thẩm định.

i) Quyết định phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường hoặc Phiếu xác nhận Bản đăng ký đạt tiêu chuẩn môi trường của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

2. Nơi nộp hồ sơ: tại Sở Tài nguyên và Môi trường.

3. Trình tự, thời gian giải quyết như sau:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ và chỉ đạo Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc trong thời gian không quá ba (03) ngày làm việc trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính (đối với nơi chưa có bản đồ địa chính), trích sao hồ sơ địa chính khu đất (đối với các dự án sử dụng đất để xây dựng các công trình trên phạm vi rộng như đê điều, thủy điện, đường điện, đường bộ, đường sắt, đường dẫn nước, đường dẫn dầu, đường dẫn khí thì được dùng bản đồ địa hình thành lập mới nhất có tỷ lệ không nhỏ hơn 1/25.000 để thay thế bản đồ địa chính).

b) Sở Tài nguyên và Môi trường trong thời gian không quá năm (05) ngày làm việc có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, xác minh thực địa; trình UBND tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đối với trường hợp dự án thuê đất hoặc xin giao đất có nộp tiền sử dụng đất thì chuyển hồ sơ địa chính cho Sở Tài chính, Cục thuế để xác định đơn giá thuê đất, đơn giá tiền sử dụng đất, xét miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất.

Trong thời gian không quá hai (02) ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ địa chính do Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, Giám đốc Sở Tài chính có trách nhiệm ký Quyết định đơn giá thuê đất, đơn giá tiền sử dụng đất; Cục trưởng Cục thuế có trách nhiệm xác định tiền thuê đất, tiền sử dụng đất phải nộp, xác định trường hợp được miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất (nếu có) gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường.

c) Trong thời gian không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ do Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, UBND Tỉnh có trách nhiệm ký quyết định giao đất, cho thuê đất.

d) Trường hợp dự án được nhà nước giao đất phải nộp tiền sử dụng đất hoặc thuê đất thì trong thời hạn không quá năm (05) ngày kể từ ngày nhận Quyết định giao đất, cho thuê đất của UBND tỉnh, văn bản của Sở Tài chính và Cục thuế, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thông báo cho tổ chức được thuê đất ký hợp đồng thuê đất, thực hiện các nghĩa vụ tài chính, ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp

được uỷ quyền; bàn giao đất ngoài thực địa và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người được giao đất, thuê đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

Trường hợp dự án được nhà nước giao đất không phải nộp tiền sử dụng đất thì trong thời hạn không quá hai (02) ngày kể từ ngày nhận được Quyết định giao đất của UBND tỉnh Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo cho tổ chức được giao đất nộp phí, lệ phí địa chính, tổ chức bàn giao đất ngoài thực địa, thông báo Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý hồ sơ địa chính.

4. Thời gian thực hiện các công việc quy định tại điểm a, b, c, d không quá mười bảy (17) ngày làm việc đối với trường hợp được giao đất không phải nộp tiền sử dụng đất và không quá hai mươi (20) ngày làm việc đối với trường hợp thuê đất hoặc giao đất phải nộp tiền sử dụng đất (không kể thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) và kể từ ngày Sở Tài nguyên và Môi trường nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc nhận Quyết định giao đất (đối với trường hợp không phải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Điều 14. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất cho các dự án của tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài mà địa điểm giao đất, cho thuê đất chưa được giải phóng mặt bằng

1. Trước khi lập thủ tục xin giao đất, thuê đất, nhà đầu tư phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chủ trương đầu tư và thông báo giới thiệu địa điểm.

2. Đối với trường hợp các dự án có nhu cầu sử dụng đất vào các mục đích quy định tại khoản 1, 2 Điều 36 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 hoặc khoản 3 Điều 2 Nghị định 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm thực hiện thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng trước khi giao đất hoặc cho nhà đầu tư thuê đất. Trình tự, thủ tục thu hồi đất được thực hiện theo quy định tại Điều 22 của bản Quy định này.

3. Đối với dự án đầu tư có sử dụng đất vào mục đích phát triển kinh tế không thuộc quy định tại khoản 2 Điều này mà phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì nhà đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật về đất đai mà không phải thực hiện thủ tục thu hồi đất. Trình tự thực hiện giao đất, thuê đất theo quy định tại Điều 16 của bản Quy định này.

4. Hồ sơ xin giao đất, thuê đất trong trường hợp đất chưa được giải phóng mặt bằng mà phải thực hiện thu hồi đất, giải phóng mặt bằng trước khi giao đất, thuê đất thì hồ sơ được lập thành 02 bộ, gồm có:

- Các loại giấy tờ như quy định tại khoản 1 Điều 13 bản Quy định này.
- Thông báo thu hồi đất của UBND huyện, thành phố nơi có đất.
- Quyết định phê duyệt phương án tổng thể bồi thường, giải phóng mặt bằng.
- Tờ trình đề nghị thu hồi đất của UBND huyện, thành phố kèm theo bảng thống kê diện tích, các loại đất thu hồi theo đối tượng sử dụng, quản lý.
- Trích lục hoặc trích đo khu đất thực hiện dự án.

5. Trình tự thực hiện như sau:

a) Việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng được thực hiện theo quy định tại điểm d, e, f khoản 4 Điều 22 bản Quy định này.

b) Sau khi thực hiện sau các công việc quy định tại điểm a khoản 5 Điều này, chủ đầu tư có trách nhiệm nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường quyết định thu hồi đất của UBND huyện (đối với trường hợp trên khu đất thu hồi có diện tích đất của hộ gia đình, cá nhân), quyết định phê duyệt phương án chi tiết bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư của cấp có thẩm quyền, biên bản nhận tiền bồi thường của những trường hợp được bồi thường có xác nhận của Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng. Việc thực hiện trình tự thủ tục giao đất, thuê đất thực hiện theo quy định tại điểm b, c, d khoản 3 Điều 13 bản Quy định này.

6. Thời gian thực hiện các công việc quy định tại khoản 5 Điều này không quá hai mươi lăm ngày (25) ngày làm việc (không kể thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính và thời gian thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư) kể từ ngày giải phóng xong mặt bằng cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 15. Trình tự, thủ tục giao đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh

1. Đơn vị vũ trang nhân dân quy định tại khoản 3 Điều 83 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP xin giao đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh nộp hai (02) bộ hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất; hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin giao đất.

b) Trích sao quyết định đầu tư xây dựng công trình quốc phòng, an ninh của cơ quan nhà nước có thẩm quyền gồm các nội dung liên quan đến việc sử dụng đất hoặc quyết định phê duyệt quy hoạch vị trí đóng quân của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

c) Văn bản đề nghị giao đất của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an hoặc Thủ trưởng đơn vị được Bộ Quốc phòng, Bộ Công an uỷ nhiệm.

2. Việc giao đất được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra và gửi một (01) bộ hồ sơ cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc; gửi văn bản hướng dẫn ủy ban nhân dân cấp huyện lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng.

b) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi kèm theo hồ sơ xin giao đất cho Sở Tài nguyên và Môi trường.

c) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra thực địa, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

d) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Ủy ban nhân dân tỉnh có trách nhiệm xem xét, ký và gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường quyết định thu hồi đất, giao đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp đủ điều kiện; thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp huyện để thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng.

đ) Việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng được thực hiện theo trình tự quy định tại Điều 22 của Quy định này và quy định của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

e) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày thực hiện xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng, Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tổ chức bàn giao đất trên thực địa.

3. Thời gian thực hiện các bước quy định khoản 2 Điều này không quá 25 ngày (không kể thời gian người được giao đất thực hiện nghĩa vụ tài chính và thực hiện thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng) kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ đến khi người sử dụng đất được bàn giao đất ngoài thực địa.

Điều 16. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án

1. Trường hợp mục đích sử dụng đất của dự án khác với mục đích sử dụng đất của thửa đất mà việc sử dụng đất để thực hiện dự án phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã xét duyệt thì trình tự giải quyết được thực hiện như sau:

a) Nhà đầu tư thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước khi thực hiện thủ tục đăng ký hoặc xin phép chuyển mục đích sử dụng đất và chỉ được phép nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp khi có các điều kiện quy định tại Điều 30 và khoản 1 Điều 100 Nghị định 181/2004/NĐ-CP.

b) Hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, xin thuê đất được lập thành 02 bộ, gồm có:

- Thông báo cho phép lập dự án đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- Thông báo giới thiệu địa điểm để lập dự án đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- Quyết định thành lập hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp (mục đích sử dụng đất phải phù hợp ngành nghề trong quyết định thành lập hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh);
- Quyết định phê duyệt dự án đầu tư của chủ đầu tư đối với dự án sử dụng vốn trong nước hoặc bản sao giấy phép đầu tư có chứng nhận của công chứng nhà nước đối với dự án có vốn đầu tư nước ngoài kèm theo dự án và toàn bộ phụ lục dự án;
- Văn bản thẩm định thiết kế cơ sở của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- Báo cáo đánh giá tác động môi trường hoặc Bản đăng ký đạt tiêu chuẩn môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường;
- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các giấy tờ quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai (của người có đất chuyển nhượng);
- Biên lai nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất;
- Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất (đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 36 Luật Đất đai) hoặc Tờ khai đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất (đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 36 Luật Đất đai);
- Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất của Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất đối với dự án của tổ chức không sử dụng vốn ngân sách nhà nước hoặc không phải dự án có vốn nước ngoài;

- Văn bản xác nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất về việc chấp hành pháp luật về đất đai đối với các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước đó.

c) Nơi nộp hồ sơ:

- Tại Sở Tài nguyên và Môi trường đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài;

- Tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất của Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với hộ gia đình, cá nhân.

d) Trình tự, thời gian giải quyết: Theo quy định tại điều 19 của bản quy định này nếu trường hợp chuyển mục đích phải đăng ký hoặc theo quy định tại điều 20 của bản quy định này trong trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Trường hợp trong khu vực đất thực hiện dự án phát triển kinh tế không thuộc trường hợp được Nhà nước thu hồi đất (nhà đầu tư thoả thuận trực tiếp với người đang sử dụng đất để nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để có đất thực hiện dự án theo quy định tại khoản 6 Điều 36 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP) có một phần diện tích đất không được tham gia thị trường bất động sản thì Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện thu hồi đất để cho thuê hoặc giao cho nhà đầu tư theo quy định sau:

a) Việc sử dụng đất để thực hiện dự án phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt; trường hợp cần chuyển mục đích sử dụng đất thì phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc đăng ký theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 36 của Luật Đất đai.

b) Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện việc thu hồi đất theo quy định tại Điều 39 và Điều 40 của Luật Đất đai, quyết định cho thuê đất hoặc giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho nhà đầu tư đối với phần diện tích đất không được tham gia thị trường bất động sản; giá đất giao hoặc giá thuê đất tính theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định.

c) Thời hạn giao đất, cho thuê đất phù hợp với thời hạn sử dụng đất đã xác định trong dự án đầu tư;

d) Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp đầy đủ vào ngân sách nhà nước.

Điều 17. Trình tự, thủ tục đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng trong khu công nghiệp, điểm, cụm công nghiệp

1. Đối với các khu công nghiệp đã có quyết định phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ và có tổ chức kinh tế thuê đất của nhà nước đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng

trong khu công nghiệp thì trình tự thủ tục cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng được thực hiện theo quy định tại mục 3 phần IV Thông tư 01/2005/TT-BTNMT.

2. Trường hợp các khu công nghiệp chưa có Quyết định phê duyệt của Thủ tướng chính phủ, chưa có tổ chức kinh tế thuê đất của nhà nước đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng trong khu công nghiệp mà cơ sở hạ tầng do ngân sách nhà nước đầu tư xây dựng thì các tổ chức xin thuê đất trong khu công nghiệp, cụm, điểm công nghiệp nộp hồ sơ tại Ban quản lý khu công nghiệp, cụm, điểm công nghiệp. Sau khi nhận đầy đủ hồ sơ, Ban quản lý khu công nghiệp, cụm, điểm công nghiệp có trách nhiệm nộp hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường. Trình tự thủ tục giao đất, cho thuê đất được thực hiện theo quy định tại Điều 13 bản Quy định này.

Điều 18. Trình tự, thủ tục đối với trường hợp chuyển từ hình thức thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất

1. Người thuê đất có nhu cầu chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất nộp hai (02) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn đăng ký chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất.

b) Hợp đồng thuê đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Nơi nộp hồ sơ:

- Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường (đối với trường hợp là tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài).

- Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường (đối với trường hợp là hộ gia đình, cá nhân).

3. Việc chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra; đối với trường hợp đủ điều kiện thì làm trích sao hồ sơ địa chính và gửi kèm theo hồ sơ đến cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp; gửi số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính.

b) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày người sử dụng đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất kết hợp với việc chuyển mục đích sử dụng đất thì phải thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất trước khi thực hiện thủ tục chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Điều 19. Trình tự, thủ tục đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép

1. Người sử dụng đất xin chuyển mục đích sử dụng đất thuộc quy định tại khoản 2 Điều 36 Luật Đất đai nộp một (01) bộ hồ sơ, gồm có:

a) Tờ khai đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất (*theo mẫu số 12/ĐK quy định tại Thông tư 29/2004/TT-BTNMT*).

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

2. Người sử dụng đất được chuyển mục đích sử dụng đất sau hai mươi (20) ngày kể từ ngày nộp hồ sơ, trừ trường hợp Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có thông báo không được chuyển mục đích sử dụng đất do không phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 36 của Luật Đất đai.

3. Việc đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trong thời gian không quá 10 ngày làm việc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm:

- Kiểm tra hồ sơ xác nhận vào tờ khai; trường hợp đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất không phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 36 của Luật Đất đai thì trả lại hồ sơ và thông báo rõ lý do;

- Chuyển hồ sơ đến cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp để chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

b) Trong thời gian không quá 5 ngày làm việc Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao lại cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

c) Trong thời gian không quá 3 ngày làm việc kể từ ngày Cơ quan tài nguyên và môi trường chỉnh lý giấy chứng nhận, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chỉnh lý cho người sử dụng đất.

Điều 20. Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép

1. Người sử dụng đất xin chuyển mục đích sử dụng đất thuộc các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 36 Luật Đất đai nộp một (01) bộ hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất, gồm có:

a) Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất (theo mẫu số 11/ĐK quy định tại Thông tư 29/2004/TT-BTNMT).

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

c) Dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư đối với trường hợp người xin chuyển mục đích sử dụng đất là tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

d) Văn bản cho phép đầu tư, văn bản đồng ý cho xây dựng công trình của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trên địa điểm đã được xác định; Thông báo giới thiệu địa điểm.

2. Nơi nộp hồ sơ:

- Tại Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

- Tại Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi có đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư.

3. Trình tự thực hiện:

Trong thời gian không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ theo quy định, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

- Thẩm tra hồ sơ, xác minh thực địa.

- Xem xét tính phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với trường hợp chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết.

- Chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc trích sao hồ sơ địa chính.

4. Trong thời hạn không quá 3 ngày làm việc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm:

- Trích sao hồ sơ địa chính gửi cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp.

- Gửi số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính.

5. Trong thời gian không quá 3 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ của Cơ quan tài nguyên và môi trường UBND cùng cấp có trách nhiệm ký quyết định cho chuyển mục đích sử dụng đất.

6. Trong thời gian không quá 4 ngày làm việc kể từ ngày UBND ký quyết định, cơ quan tài nguyên và môi trường chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ký lại

hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

7. Thời gian thực hiện các công việc quy định tại các khoản 3, 4, 5 và 6 Điều này không quá hai mươi lăm (25) ngày làm việc (không kể thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày cơ quan tài nguyên và môi trường nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chỉnh lý.

Điều 21. Trình tự, thủ tục chuyển hợp đồng thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần

1. Trường hợp công ty nhà nước đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sau khi hoàn thành việc cổ phần hoá, công ty cổ phần làm thủ tục đăng ký biến động về sử dụng đất theo quy định tại Điều 143 Nghị định 181/2004/NĐ-CP để chỉnh lý tên người sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Trường hợp công ty cổ phần lựa chọn hình thức Nhà nước cho thuê đất thì Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện thanh lý hợp đồng đã ký trước đây với công ty Nhà nước (nếu có) và ký hợp đồng thuê đất với công ty cổ phần trước khi trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Trường hợp công ty nhà nước chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sau khi hoàn thành việc cổ phần hoá, công ty cổ phần thực hiện việc rà soát hiện trạng sử đất theo hướng dẫn tại khoản 1 Mục II Thông tư 09/2006/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường và lập phương án sản xuất, kinh doanh trình UBND cấp tỉnh xét duyệt để nộp kèm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 28 của bản Quy định này.

Phương án sản xuất kinh doanh được lập theo quy định tại Điều 52 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP, trong đó có kèm theo nội dung lựa chọn hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Sau khi được UBND tỉnh có quyết định xử lý việc sử dụng đất và duyệt phương án sản xuất kinh doanh, Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện ký hợp đồng thuê đất (nếu công ty cổ phần lựa chọn hình thức thuê đất), ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo uỷ quyền. Công ty cổ phần thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định trước khi được trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 28 Bản quy định này.

Chương III

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THU HỒI ĐẤT

Điều 22. Trình tự thu hồi đất đối với các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, mục đích phát triển kinh tế quy định tại khoản 1, 2 Điều 36 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP và khoản 3 Điều 2 Nghị định 17/2006/NĐ-CP

1. Trách nhiệm lập hồ sơ thu hồi đất

Sau khi có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được duyệt hoặc có Thông báo cho phép chủ trương đầu tư và thoả thuận địa điểm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Trung tâm phát triển quỹ đất (đối với nơi sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố mà chưa có dự án đầu tư) hoặc Hội đồng bồi thường, giải phóng mặt bằng của UBND các huyện, thành phố (đối với nơi thực hiện dự án đầu tư đã được duyệt) (sau đây gọi tắt là Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng) có trách nhiệm lập hồ sơ thu hồi đất.

2. Hồ sơ thu hồi đất được lập thành 2 bộ, gồm các giấy tờ sau

a) Quyết định phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp có thẩm quyền hoặc quyết định phê duyệt quy hoạch xây dựng đô thị, xây dựng điểm khu dân cư nông thôn hoặc thông báo thoả thuận địa điểm thực hiện dự án có kèm theo bản đồ hoặc sơ đồ quy hoạch.

b) Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính.

c) Quyết định phê duyệt phương án tổng thể về bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư của UBND tỉnh.

d) Thông báo thu hồi đất của UBND huyện nơi có đất bị thu hồi

đ) Tờ trình đề nghị thu hồi đất của Trung tâm phát triển quỹ đất hoặc của UBND huyện, thành phố.

3. Nơi nộp hồ sơ: tại Sở Tài nguyên và Môi trường.

4. Trình tự thực hiện thu hồi đất

a) Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính:

Căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc Thông báo thoả thuận địa điểm, cơ quan Tài nguyên và Môi

trường chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cùng cấp thực hiện chỉnh lý bản đồ địa chính cho phù hợp hiện trạng và trích lục bản đồ địa chính đối với những nơi đã có bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính (sổ địa chính, sổ mục kê), thống kê các thửa đất bị thu hồi theo từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất để gửi cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

b) Lập, thẩm định và xét duyệt phương án tổng thể về bồi thường, giải phóng mặt bằng:

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng lập phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (sau đây gọi là phương án tổng thể) trên cơ sở số liệu, tài liệu hiện có và nộp một (01) bộ tại Sở Tài chính hoặc phòng Tài chính (gọi chung là cơ quan Tài chính) để thẩm định. Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày kể từ ngày nhận được phương án tổng thể, cơ quan Tài chính có trách nhiệm thẩm định phương án và trình Ủy ban nhân dân cùng cấp xét duyệt. Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày kể từ ngày nhận được tờ trình của cơ quan Tài chính, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét, ký quyết định xét duyệt phương án tổng thể. Thẩm quyền phê duyệt phương án tổng thể quy định tại Điều 13 Quyết định 1617/2005/QĐ-UBND của UBND tỉnh Phú Yên.

Nội dung phương án tổng thể có các nội dung chính sau: Các căn cứ để lập phương án; số liệu tổng hợp về diện tích các loại đất, số tờ bản đồ, số thửa; giá trị ước tính của tài sản hiện có trên đất; số hộ, số nhân khẩu, số lao động trong khu vực thu hồi đất, trong đó nêu rõ số lao động phải chuyển đổi nghề nghiệp, số hộ phải tái định cư; dự kiến mức bồi thường, hỗ trợ và dự kiến địa điểm, diện tích đất khu vực tái định cư hoặc nhà ở tái định cư; dự kiến biện pháp trợ giúp giải quyết việc làm và kế hoạch đào tạo chuyển đổi ngành nghề; dự toán kinh phí thực hiện phương án; nguồn kinh phí thực hiện phương án; tiến độ thực hiện phương án.

c) Thông báo cho người đang sử dụng đất biết khu đất sẽ bị thu hồi:

Sau khi phương án tổng thể được xét duyệt, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm thông báo cho người đang sử dụng đất biết trước ít nhất chín mươi (90) ngày đối với trường hợp thu hồi đất nông nghiệp và một trăm tám mươi (180) ngày đối với trường hợp thu hồi đất phi nông nghiệp cho người đang sử dụng đất biết về lý do thu hồi, thời gian và kế hoạch di chuyển, phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng.

d) Quyết định thu hồi đất

Trước khi hết thời gian thông báo ít nhất là hai mươi (20) ngày, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân tỉnh về quyết định thu hồi đất.

Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Ủy ban nhân dân tỉnh có trách nhiệm xem xét, ký và gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân huyện, thành phố thuộc tỉnh quyết định thu hồi đất. Quyết định thu hồi đất phải bao gồm nội dung thu hồi diện tích đất cụ thể đối với từng thửa đất do tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài sử dụng và nội dung thu hồi đất chung cho tất cả các diện tích đất do hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng.

Trường hợp trên khu đất thu hồi có diện tích đất do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng thì trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định về thu hồi đất của Ủy ban nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân huyện, thành phố quyết định thu hồi diện tích đất cụ thể đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng.

e) Lập, thẩm định và xét duyệt phương án chi tiết bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư.

Sau khi có quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân tỉnh, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm lập và trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án chi tiết bồi thường, giải phóng mặt bằng. Nội dung phương án chi tiết được lập theo quy định tại Nghị định 197/2004/CP, Nghị định số 17/2006/NĐ-CP và Thông tư 116/2004/TT-BTC.

Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét, ký và gửi cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng quyết định xét duyệt phương án chi tiết bồi thường, giải phóng mặt bằng.

f) Thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Trung tâm phát triển quỹ đất có trách nhiệm thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với trường hợp thu hồi đất sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố mà chưa có dự án đầu tư; Ủy ban nhân dân huyện, thành phố có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với trường hợp thu hồi đất để giao hoặc cho thuê thực hiện dự án đầu tư.

5. Sau khi hoàn thành việc bồi thường, giải phóng mặt bằng, Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giao đất cho Trung tâm phát triển quỹ đất để quản lý hoặc giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư để thực hiện dự án.

Chương IV
TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 23. Các giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất quy định tại tiết e khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai, gồm có:

1. Bằng khoán điền thổ.
2. Trích lục, trích sao, bản đồ điền thổ, bản đồ phân chiết thửa, chứng thư đoạn mãi đã thị thực, đăng tịch, sang tên tại Văn phòng chứng khế, Ty điền địa, Nha trước bạ.
3. Giấy tờ mua bán, sang nhượng đất ở được chính quyền cũ xác nhận có nguồn gốc hợp pháp.
4. Hợp đồng thuê đất ở của Nhà nước được chính quyền đương thời xác nhận.
5. Giấy của Ty điền địa chứng nhận đất ở do chế độ cũ cấp.

Điều 24. Cấp giấy chứng nhận thuộc phạm vi quy hoạch chuyển mục đích khác

1. Những trường hợp người đang sử dụng đất thuộc phạm vi quy hoạch chuyển mục đích khác nếu có đủ các điều kiện sau thì được cơ quan Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

a) Trường hợp có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai và không có tranh chấp, chưa có Quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Trường hợp không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai và sử dụng đất từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn được xét duyệt và chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đất không có tranh chấp.

2. Những trường hợp người đang sử dụng đất thuộc phạm vi quy hoạch chuyển mục đích khác nếu người đang sử dụng đất không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai và sử dụng đất từ sau thời điểm xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn được xét duyệt thì không được cấp giấy chứng nhận.

3. Trường hợp đất thuộc phạm vi quy hoạch chuyển mục đích khác khi được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trên giấy chứng nhận ở mục ghi chú và sơ đồ thửa đất phải thể hiện diện tích nằm trong phạm vi quy hoạch để sử dụng vào mục đích khác theo quy định tại Quyết định 08/2006/QĐ-BTNMT.

Điều 25. Cấp giấy chứng nhận trong hành lang an toàn công trình

Trường hợp diện tích đất đang được sử dụng nằm trong hành lang an toàn công trình nếu đủ các điều kiện sau thì người sử dụng đất vẫn được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phần diện tích đất đó:

1. Trường hợp sử dụng đất không ảnh hưởng đến an toàn công trình hoặc công trình không ảnh hưởng đến người sử dụng đất thì cấp giấy chứng nhận như trường hợp ngoài hành lang an toàn theo quy định tại Điều 48 Nghị định 181/NĐ-CP.

2. Trường hợp sử dụng đất có ảnh hưởng đến an toàn công trình hoặc công trình có ảnh hưởng đến người sử dụng đất thì cấp giấy chứng nhận khi có đủ các điều kiện sau:

a) Diện tích đất nằm trong hành lang an toàn công trình có trong giấy tờ quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai. Trường hợp không có trong giấy tờ thì phải sử dụng đất trước khi công bố hành lang an toàn công trình và đất sử dụng không vi phạm (đất lấn chiếm, chuyển mục đích trái phép).

b) Chưa có quyết định thu hồi đất.

c) Đất không có tranh chấp.

3. Những trường hợp quy định tại khoản 1, 2 Điều này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng việc sử dụng đất có hạn chế theo quy định về xây dựng và giao thông. Diện tích và những hạn chế về sử dụng đất của phần diện tích nằm trong hành lang an toàn công trình được thể hiện trong mục “Ghi chú” và sơ đồ của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Quyết định 08/2006/QĐ-BTNMT.

Điều 26. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất tại xã, thị trấn

1. Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được lập thành 02 bộ, gồm có:

a) Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*theo mẫu 04/ĐK kèm theo Thông tư 29/2004/TT-BTNMT*).

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

c) Văn bản uỷ quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có).

2. Nơi nộp hồ sơ: UBND xã, thị trấn.

3. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ theo quy định, UBND xã, thị trấn có trách nhiệm:

- Thẩm tra, xác nhận vào đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về tình trạng tranh chấp đất đai đối với thửa đất (kể cả có hoặc không có giấy tờ về đất); thẩm tra, xác nhận về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt (đối với trường hợp người đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai hoặc diện tích xin cấp giấy chứng nhận lớn hơn diện tích có trong giấy tờ đối với trường hợp có giấy tờ về đất);

- Công bố công khai danh sách các trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại trụ sở UBND xã, thị trấn trong thời gian mười lăm (15) ngày;

- Gửi toàn bộ hồ sơ đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường.

b) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ theo quy định do UBND xã, thị trấn chuyển đến, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm:

- Kiểm tra hồ sơ; xác định đủ hay không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ghi ý kiến vào đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng; trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính;

- Gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

- Gửi hồ sơ những trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính đến Phòng Tài nguyên và Môi trường.

c) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, lập tờ trình UBND huyện, thành phố ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

d) Trong thời gian không quá 5 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ do Phòng tài nguyên và môi trường chuyển đến UBND huyện, thành phố có trách nhiệm ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

đ) Trong thời hạn không quá hai (02) ngày làm việc từ khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND ký, Phòng Tài nguyên và môi trường phải thực hiện:

- Ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất;
- Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- Gửi bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ký và hồ sơ không đủ điều kiện cho UBND xã (qua Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất);
- Gửi bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo hồ sơ đủ điều kiện cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc để lưu;
- Gửi Thông báo về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho văn phòng đăng ký trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND xã nơi có đất để lập hoặc chỉnh lý hồ sơ địa chính.

e) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc, UBND xã, thị trấn có trách nhiệm thông báo cho người được cấp giấy chứng nhận thực hiện nghĩa vụ tài chính, trả hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận cho những người không đủ điều kiện, trao giấy chứng nhận cho người không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính, thu phí, lệ phí theo ủy quyền của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

f) Thời gian thực hiện các công việc quy định tại các điểm a, b, c, d, đ và e khoản này không quá ba mươi (30) ngày làm việc (không kể thời gian công bố công khai danh sách các trường hợp xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày UBND xã, thị trấn nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Đối với trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho trang trại thì trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này phải thực hiện rà soát hiện trạng sử dụng đất theo quy định tại Điều 50 của Nghị định 181.

Điều 27. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất tại phường

1. Hộ gia đình, cá nhân nộp hai (02) bộ hồ sơ, hồ sơ gồm có:
 - a) Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
 - b) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).
 - c) Văn bản uỷ quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có).

2. Nơi nộp hồ sơ: tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, thành phố.

3. Trình tự việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ theo quy định, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm:

- Thẩm tra hồ sơ, xác minh thực địa khi cần thiết;

- Lấy ý kiến xác nhận của UBND phường về tình trạng tranh chấp đất đai đối với thửa đất; trường hợp người đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì còn phải lấy ý kiến của Ủy ban nhân dân phường về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt;

- Công bố công khai danh sách các trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trong thời gian mười lăm (15) ngày;

- Xác định đủ hay không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ghi ý kiến vào đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính;

- Gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

- Gửi hồ sơ những trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính đến Phòng Tài nguyên và Môi trường.

b) Trong thời gian không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, trình UBND huyện, thành phố quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

c) Trong thời gian không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ trình lên của phòng Tài nguyên và môi trường, UBND cùng cấp có trách nhiệm ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

d) Trong thời gian không quá hai (02) ngày làm việc kể từ ngày UBND ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Phòng Tài nguyên và môi trường có trách nhiệm:

- Ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất;
- Ghi vào sổ cấp giấy chứng nhận;
- Gửi giấy chứng nhận (2 bản) đã ký và toàn bộ hồ sơ cho Văn phòng đăng ký thực thuộc;
- Gửi thông báo về việc cấp giấy chứng nhận cho Văn phòng đăng ký thực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để lập hoặc chỉnh lý hồ sơ địa chính gốc.

e) Trong thời hạn ba (03) ngày làm việc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm:

- Thông báo cho người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính;
- Trả hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận cho những người không đủ điều kiện;
- Trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người không phải thực hiện hoặc đã thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định;
- Thu phí, lệ phí theo quy định.

f) Thời gian thực hiện các công việc quy định tại các điểm a, b, c khoản này không quá ba mươi (30) ngày làm việc (không kể thời gian công bố công khai danh sách các trường hợp xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính và thời gian chuyển Thông báo cho người sử dụng đất qua Bưu điện) kể từ ngày Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 28. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức đang sử dụng đất

1. Tổ chức đang sử dụng đất lập hai (02) bộ hồ sơ , hồ sơ gồm có:
 - a) Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
 - b) Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc Quyết định thành lập tổ chức.
 - c) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).
 - d) Văn bản uỷ quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có).
 - e) Đối với các cơ sở tôn giáo có giấy xác nhận của Ban tôn giáo tỉnh cho phép hoạt động.
 - f) Đối với đất để khai thác nguyên liệu cho sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm: tổ chức phải có giấy đăng ký kinh doanh ngành nghề sản xuất gạch ngói, đồ gốm hoặc

giấy phép đầu tư sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp.

Đối với đất sử dụng hoạt động khoáng sản: tổ chức phải có giấy phép thăm dò, khai thác khoáng sản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp.

g) Phiếu xác nhận bản đăng ký đạt tiêu chuẩn môi trường hoặc Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật hiện hành về bảo vệ môi trường.

h) Báo cáo tự rà soát hiện trạng sử dụng đất theo quy định tại các Điều 49, 51, 52, 53 và 55 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP.

Trường hợp tổ chức đang sử dụng đất chưa thực hiện việc tự rà soát hiện trạng sử dụng đất thì Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo tổ chức thực hiện theo quy định tại các Điều 49, 51, 52, 53 và 55 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP;

i) Quy hoạch sử dụng đất chi tiết được lập theo quy định tại Thông tư 30/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 và Quyết định số 04/2005/QĐ-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường đã được UBND Tỉnh phê duyệt đối với tổ chức sự nghiệp, doanh nghiệp nhà nước đang sử dụng đất nông nghiệp hoặc phương án sản xuất kinh doanh được UBND Tỉnh xét duyệt đối với doanh nghiệp, hợp tác xã đang sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh có diện tích đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều 52, 53 Nghị định 181/2004/NĐ-CP.

k) Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc xử lý đất của tổ chức đó (nếu có).

2. Nơi nộp hồ sơ: tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc sở Tài nguyên và môi trường.

3. Trình tự việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Căn cứ vào quyết định của UBND tỉnh về việc xác định diện tích đất mà tổ chức được tiếp tục sử dụng, trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ theo quy định tại khoản 1 điều này, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm: kiểm tra hồ sơ; trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính; gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp tổ chức sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; gửi trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính kèm theo hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến Sở Tài nguyên và Môi trường.

b) Trong thời gian không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp được uỷ quyền theo quy định tại Quyết định số 2205/QĐ-UBND ngày 28 tháng 9 năm 2005 của UBND Tỉnh V/v uỷ quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc trình Ủy ban nhân dân cùng cấp ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp không được uỷ quyền.

c) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ do Sở tài nguyên và Môi trường chuyển đến, UBND tỉnh ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển giấy chứng nhận đã ký (cả bản gốc và bản sao) cho Sở Tài nguyên và Môi trường.

d) Trong thời gian không quá bảy (07) ngày kể từ ngày nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được ký, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thực hiện ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ký và toàn bộ hồ sơ cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc.

e) Trong thời hạn 3 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ do Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm:

- Chuyển hồ sơ về nghĩa vụ tài chính đến cơ quan thuế;
- Trả hồ sơ cho người không đủ điều kiện;
- Trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người không phải thực hiện hoặc đã thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định;
- Thu phí, lệ phí địa chính theo quy định của pháp luật.

f) Thời gian thực hiện các công việc quy định tại điểm a và điểm b khoản này không quá ba mươi lăm (35) ngày làm việc (không kể thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính, ký hợp đồng thuê đất và thời gian Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức kiểm tra thực tế) kể từ ngày Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 29. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đơn vị vũ trang nhân dân đang sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh

Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đơn vị vũ trang nhân dân đang sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh được thực hiện theo quy định tại Điều 138 Nghị định 181/2004/NĐ-CP.

Điều 30. Trình tự, thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất trong trường hợp được nhà nước giao đất, cho thuê đất (quy định tại các Điều 123, 124, 126, 127 Nghị định 181/2004/NĐ-CP)

1. Cơ quan Tài nguyên và Môi trường trình UBND cùng cấp ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng thời với ký quyết định giao đất, cho thuê đất.

Trường hợp đối tượng giao đất, cho thuê đất thuộc thẩm quyền của UBND Tỉnh thì Sở Tài nguyên và Môi trường ký giấy chứng nhận sau khi UBND Tỉnh ký quyết định giao đất, cho thuê đất.

2. Trong thời hạn ba (03) ngày làm việc kể từ ngày ký giấy chứng nhận, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

- Ký hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp thuê đất).
- Trao giấy chứng nhận cho người đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính và được bàn giao đất ngoài thực địa. Hoặc gửi UBND cấp xã để giao giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân xin giao đất, thuê đất nông nghiệp, đất ở. Hoặc gửi Ban quản lý khu công nghiệp đối với trường hợp sử dụng đất trong khu công nghiệp.
- Gửi bản lưu giấy chứng nhận và hồ sơ còn lại cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc để cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính (đối với phòng Tài nguyên và Môi trường phải thông báo kèm trích lục, trích đo cho Văn phòng đăng ký thuộc Sở tài nguyên và Môi trường).

Điều 31. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định tại Điều 139 Nghị định 181/2004/NĐ-CP

1. Tổ chức đã thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất có trách nhiệm nộp thay người trúng đấu giá, đấu thầu hai (02) bộ hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường (đối với trường hợp người trúng đấu giá là tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài) hoặc tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện, hồ sơ gồm có:

a) Quyết định của cấp có thẩm quyền công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính.

c) Chứng từ đã thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có) hoặc giấy xác nhận đã nộp đủ tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất của người trúng đấu giá.

2. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ; trích sao hồ sơ địa chính thửa đất (nếu có) và gửi kèm theo toàn bộ hồ sơ đã giải quyết đến cơ quan Tài nguyên và Môi trường cùng cấp.

3. Trong thời hạn không quá mười (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo ủy quyền đối với trường hợp thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cùng cấp ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện; cơ quan tài nguyên và môi trường gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ký và hồ sơ đấu giá, đấu thầu cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc để trao cho người trúng đấu giá, đấu thầu (đối với Phòng Tài nguyên và môi trường phải gửi thông báo cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở tài nguyên và môi trường để cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính gốc).

4. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trong thời hạn 3 ngày làm việc kể từ ngày nhận được giấy tờ do Cơ quan tài nguyên và môi trường chuyển đến có trách nhiệm phối hợp với Hội đồng đấu giá tổ chức cắm mốc ngoài thực địa và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá, đấu thầu và thu phí, lệ phí địa chính theo quy định của pháp luật.

5. Thời gian thực hiện các công việc quy định tại khoản 2, 3, 4 của Điều này không quá mười lăm (15) ngày kể từ ngày Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nhận đủ hồ sơ hợp lệ đến khi người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 32. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận quyền sử dụng đất thuộc trường hợp quy định tại điểm k và điểm l khoản 1 Điều 99 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP được thực hiện theo quy định tại điều 140 Nghị định 181/2004/NĐ-CP.

Điều 33. Trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài sử dụng đất; hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất phi nông nghiệp; hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất nông nghiệp được thực hiện theo quy định tại Điều 141 Nghị định 181/2004/NĐ-CP.

Điều 34. Trình tự, thủ tục đăng ký biến động về sử dụng đất do đổi tên, giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên, thay đổi về quyền, thay đổi về nghĩa vụ tài chính được thực hiện theo quy định tại Điều 143 Nghị định 181/2004/NĐ-CP.

Điều 35. Trình tự, thủ tục cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại điều 144 Nghị định 181 được thực hiện theo quy định tại Điều 144 Nghị định 181/2004/NĐ-CP.

Điều 36. Trình tự, thủ tục tách thửa hoặc hợp thửa được thực hiện theo quy định tại Điều 145 Nghị định 181/2004/NĐ-CP.

Điều 37. Trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất trong khu công nghệ cao, khu kinh tế được thực hiện theo quy định tại Điều 142 Nghị định 181/2004/NĐ-CP.

Điều 38. Trình tự, thủ tục đăng ký biến động về sử dụng đất do đổi tên, giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên, thay đổi về quyền, thay đổi về nghĩa vụ tài chính được thực hiện theo quy định tại Điều 143 Nghị định 181/2004/NĐ-CP.

Chương V

TRÌNH TỰ THỦ TỤC HÀNH CHÍNH TRONG VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUYỀN CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 39. Thực hiện thủ tục hành chính trong trường hợp người sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai được thực hiện thủ tục tách thửa, thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho thuê lại đến trước ngày 31 tháng 12 năm 2006.

2. Bước đầu tiên của thủ tục hành chính là cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy tờ về đất quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai và làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu theo quy định.

3. Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2007 người sử dụng đất phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới được thực hiện các quyền về chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Điều 40. Nơi nộp hồ sơ thực hiện chuyển quyền sử dụng đất từ hộ gia đình, cá nhân cho tổ chức hoặc ngược lại

a) Nơi nộp hồ sơ là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất của cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho bên chuyển quyền sử dụng đất;

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nơi quản lý bản lưu giấy chứng nhận thẩm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thì gửi toàn bộ hồ sơ (kể cả bản lưu giấy chứng nhận) đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nơi có thẩm quyền chính lý giấy

chứng nhận đối với bên nhận chuyển quyền để chỉnh lý giấy chứng nhận và quản lý hồ sơ.

Điều 41. Trình tự thực hiện các quyền đối với một phần thửa đất

1. Trường hợp thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

a) Người sử dụng đất chuyển quyền nộp hồ sơ thực hiện quyền và trong đơn nêu rõ phân diện tích cần tách thửa. Trường hợp cho thuê, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn không hình thành pháp nhân mới nếu có nhu cầu tách thửa thì hồ sơ tách thửa đất trước khi thực hiện quyền.

b) Cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện thủ tục tách thửa và trình UBND cùng cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 42 của Bản quy định này trước khi chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký để thực hiện thủ tục về chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn, cho thuê lại theo quy định. Khi cấp giấy chứng nhận cho diện tích thực hiện các quyền thì cấp cho tên người nhận quyền.

2. Trường hợp người sử dụng đất có các giấy tờ tại khoản 1, 2, 5 Điều 50 Luật Đất đai mà chưa được cấp giấy chứng nhận thì thực hiện việc tách thửa theo Điều 36 của Bản quy định này để cấp giấy chứng nhận theo các thửa mới tách rồi thực hiện các thủ tục về chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn, cho thuê lại theo quy định.

Điều 42. Trình tự, thủ tục hành chính trong việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất

1. Trình tự, thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân được thực hiện theo quy định tại Điều 147 Nghị định 181/2004/NĐ-CP.

2. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại điều 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP.

3. Trình tự, thủ tục đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 149 Nghị định 181/2004/NĐ-CP và khoản 12 Điều 2 Nghị định 17/2006/NĐ-CP.

4. Trình tự, thủ tục xoá đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 150 Nghị định 181/2004/NĐ-CP.

5. Trình tự, thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 151 Nghị định 181/2004/NĐ-CP.

6. Trình tự, thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 152 Nghị định 181/2004/NĐ-CP.

7. Trình tự, thủ tục đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 153 Nghị định 181/2004/NĐ-CP và Thông tư 05/2005/BTP-BTNMT, Thông tư 03/2006/BTP-BTNMT như sau:

a) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày ký kết hợp đồng tín dụng, một trong các bên hoặc các bên ký kết hợp đồng thế chấp nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có: Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc một trong các loại giấy tờ về đất quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai.

b) Trường hợp hồ sơ đăng ký hợp lệ có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện đăng ký thế chấp trong ngày nhận hồ sơ đối với trường hợp nộp hồ sơ đăng ký trước ba (03) giờ chiều; nếu nộp hồ sơ đăng ký sau ba (03) giờ chiều thì việc đăng ký thế chấp được thực hiện chậm nhất trong ngày làm việc tiếp theo.

c) Trường hợp hồ sơ đăng ký thế chấp có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai thì việc đăng ký thế chấp được thực hiện không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày Văn phòng Đăng ký nhận được hồ sơ đăng ký hợp lệ theo quy định tại điểm 8.2. khoản 8 Mục I Thông tư 05/2005/BTP-BTNMT.

d) Việc đăng ký thay đổi nội dung thế chấp quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Mục IV Thông tư 05/2005/BTP-BTNMT và mục 9 Thông tư 03/2006/BTP-BTNMT.

e) Việc sửa chữa sai sót trong nội dung đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại mục VI Thông tư 05/2005/BTP-BTNMT và mục 10 Thông tư 03/2006/BTP-BTNMT.

8. Trình tự, thủ tục xoá đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 154 Nghị định 181/2004/NĐ-CP và mục VII Thông tư 05/2005/BTP-BTNMT.

9. Trình tự, thủ tục đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 155 Nghị định 181/2004/NĐ-CP.

10. Trình tự, thủ tục xoá đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 156 Nghị định 181/2004/NĐ-CP.

11. Trình tự, thủ tục đăng ký nhận quyền sử dụng đất do xử lý hợp đồng thế chấp, góp vốn, kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 157 Nghị định 181/2004/NĐ-CP.

12. Trình tự, thủ tục mua bán, cho thuê, thừa kế, tặng cho tài sản gắn liền với đất, thế chấp, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định tại Điều 158 Nghị định 181/2004/NĐ-CP.

Điều 43. Các nội dung khác liên quan đến trình tự, thủ tục hành chính trong quản lý đất đai và thực hiện các quyền của người sử dụng đất không có trong Quy định này thì được thực hiện theo quy định tại Nghị định 181/2004/NĐ-CP và các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành có liên quan.

Chương VI **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

Điều 44. Sở Tài nguyên và Môi trường giúp UBND tỉnh tổ chức thực hiện, hướng dẫn chi tiết Quy định định này.

Sở Xây dựng, Tài chính, Cục thuế theo chức năng, nhiệm vụ triển khai thực hiện Quy định này.

Trong quá trình thực hiện có gì vướng mắc thì các sở, ngành: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Tư pháp, Cục thuế, UBND các huyện kịp thời báo cáo về UBND Tỉnh để xem xét, bổ sung, sửa đổi.

Điều 45. Quy định này có hiệu lực sau mười (10) ngày kể từ ngày ký, các văn bản quy định trước đây trái với quy định này đều bãi bỏ./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Phạm Ngọc Chi