

Chương 2

**ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI BAN ĐẦU VÀ
CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

2.1. Khái niệm về đăng ký quyền sử dụng đất

2.1.1. Khái niệm về đăng ký

Là việc ghi vào sổ sách của đơn vị tổ chức việc đăng ký để chính thức được công nhận cho hưởng quyền lợi hay phải thực hiện nghĩa vụ nào đó theo mục đích đăng ký đặt ra. Trong một số trường hợp thuật ngữ đăng ký còn bao gồm cả việc ghi vào sổ sách của đơn vị tổ chức đăng ký và cấp giấy chứng nhận cho đối tượng thực hiện việc đăng ký.

Về cơ bản các loại hình đăng ký đều có những đặc điểm chung sau:

Mọi loại hình đăng ký đều phải thực hiện theo trình tự các công việc nhất định (còn gọi là thủ tục đăng ký); và phải phù hợp với quy định của pháp luật của Nhà nước;

Việc đăng ký chỉ được coi là hoàn thành khi đã được ghi vào sổ của đơn vị tổ chức thực hiện đăng ký. Trong phần lớn các trường hợp kết quả đăng ký có liên quan đến các giao dịch xã hội của đối tượng đăng ký thì đối tượng đăng ký được cấp giấy tờ có giá trị pháp lý về việc đăng ký đó (Sổ hộ khẩu, giấy chứng minh nhân dân, giấy chứng nhận đăng ký kết hôn, giấy phép kinh doanh...);

Việc đăng ký có ý nghĩa xác lập mối quan hệ pháp lý giữa các bên liên quan nhằm bảo đảm quyền lợi và ràng buộc trách nhiệm pháp lý của các bên.

Các loại hình đăng ký có một số điểm khác biệt cơ bản sau:

- Có những công việc đăng ký thực hiện bắt buộc với mọi người (như đăng ký hộ tịch) hoặc với một nhóm người (đăng ký nghĩa vụ quân sự, đăng ký phương tiện, đăng ký pháp nhân đối với tổ chức); song cũng có công việc đăng ký chỉ thực hiện cho những người có nhu cầu (đăng ký lao động, đi lại, du lịch, đăng ký bảo hiểm nhân thọ...);

- Việc tổ chức thực hiện đăng ký có thể do một cơ quan quản lý nhà nước hoặc cơ quan nhà nước khác, một tổ chức, cá nhân thực hiện.

Trường hợp đăng ký xuất phát từ yêu cầu quản lý của Nhà nước về một sự việc hoặc hiện tượng xã hội cho mục đích trước hết là phục vụ vì lợi ích chung của nhà nước và xã hội thì việc đăng ký sẽ do cơ quan quản lý của Nhà nước tổ chức thực hiện; dạng hình đăng ký này gồm có: đăng ký hộ tịch, đăng ký nghĩa vụ quân sự, đăng ký pháp nhân, đăng ký kinh doanh,...

Trường hợp đăng ký đăng ký xuất vừa xuất phát từ vai trò quản lý của Nhà nước để phục vụ lợi ích chung của xã hội, vừa để bảo đảm lợi ích cho đối tượng thực hiện đăng ký thì việc đăng ký này thuộc loại hình dịch vụ công, sẽ do một cơ quan của nhà nước (thường là đơn vị sự nghiệp) tổ chức thực hiện; dạng hình đăng ký này có: đăng

ký sở hữu tài sản (nhà cửa, phương tiện), đăng ký bản quyền, đăng ký bảo hiểm xã hội,...

Trường hợp đăng ký xuất phát từ nhu cầu bảo vệ lợi ích cho đối tượng thực hiện đăng ký thì việc đăng ký trong trường hợp này thường do một tổ chức kinh tế hay cá nhân đứng ra tổ chức thực hiện, song cũng phải phù hợp với quy định của pháp luật nhà nước; các dạng hình đăng ký này có: đăng ký lao động, đi lại, du lịch, bảo hiểm nhân thọ...

2.1.2. Khái niệm về đăng ký quyền sử dụng đất

2.1.2.1. Khái niệm

Đăng ký quyền sử dụng đất là một thủ tục hành chính xác lập mối quan hệ pháp lý giữa Nhà nước (với tư cách là chủ sở hữu) và người sử dụng đất (được Nhà nước giao quyền sử dụng) nhằm thiết lập hồ sơ địa chính đầy đủ để quản lý thống nhất đối với đất đai theo pháp luật; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những chủ sử dụng đất có đủ điều kiện để xác lập quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trong việc sử dụng đất.

Đăng ký quyền sử dụng đất là thủ tục hành chính do Nhà nước quy định và tổ chức thực hiện và có tính bắt buộc đối với mọi người sử dụng đất do hệ thống ngành Địa chính trực tiếp giúp Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức thực hiện.

Đăng ký quyền sử dụng đất cũng có những đặc điểm chung như các loại hình đăng ký khác; song đăng ký quyền sử dụng đất có một số đặc điểm khác biệt sau:

- Đăng ký quyền sử dụng đất là thủ tục hành chính do Nhà nước quy định và tổ chức thực hiện và có tính bắt buộc đối với mọi người sử dụng đất;

- Đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện đối với loại tài sản đặc biệt:

- + Đất đai là tài sản đặc biệt có giá trị; giá trị đặc biệt vừa thể hiện ở giá trị sử dụng không thể thiếu và có ý nghĩa sống còn với mọi tổ chức, cá nhân, nhưng chỉ có giới hạn về diện tích trong khi nhu cầu sử dụng của xã hội ngày càng tăng; giá trị đặc biệt của đất đai còn được thể hiện ở giá đất và luôn có xu hướng tăng lên.

- + Đất đai thuộc sở hữu của toàn dân; người đăng ký chỉ được hưởng quyền sử dụng đất; trong khi đó quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật lại không đồng nhất giữa các thửa đất có mục đích sử dụng khác nhau, do loại đối tượng (tổ chức, cá nhân) khác nhau sử dụng;

- + Đất đai thường có các tài sản gắn liền (gồm: nhà, công trình xây dựng, cây rừng, cây lâu năm,...) mà các tài sản này chỉ có giá trị nếu gắn liền với một thửa đất tại vị trí nhất định; trong thực tế đời sống xã hội có nhiều trường hợp tài sản gắn liền với đất không thuộc quyền sở hữu của người sử dụng đất;

+ Đăng ký quyền sử dụng đất phải thực hiện đồng thời cả hai việc: vừa ghi vào hồ sơ địa chính của cơ quan nhà nước để phục vụ cho yêu cầu quản lý nhà nước đối với đất đai theo quy hoạch và theo pháp luật; vừa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất yên tâm đầu tư vào việc sử dụng đất và có điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo pháp luật.

2.1.2.2. Mục đích, yêu cầu của đăng ký quyền sử dụng đất

Đăng ký quyền sử dụng đất đai nhằm mục tiêu bảo vệ quyền sở hữu toàn dân về đất đai; làm cơ sở để Nhà nước nắm chắc và quản lý chặt chẽ quỹ đất đai quốc gia đồng thời để Nhà nước có đủ căn cứ xác định quyền, nghĩa vụ đối với chủ sử dụng đất, bảo hộ quyền sử dụng hợp pháp của họ theo quy định của pháp luật.

Việc đăng ký quyền sử dụng đất phải chấp hành đúng Luật Đất đai và các quy định kỹ thuật của ngành Địa chính cụ thể là:

- Phải đăng ký đúng người sử dụng đất, diện tích, mục đích, loại đất, thời hạn sử dụng và các quyền lợi khác theo quy định của pháp luật.
- Phải thực hiện đầy đủ các thủ tục đăng ký theo quy định của ngành Địa chính.
- Phải thiết lập đầy đủ các tài liệu và thể hiện chính xác, thống nhất các nội dung thông tin theo đúng quy cách từng tài liệu, thống nhất thông tin trên tất cả các tài liệu có liên quan.

2.1.3. Đăng ký đất đai ban đầu

2.1.3.1. Khái niệm

Là việc đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện đối với thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (kể cả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban hành theo Quyết định 201 QĐ/ĐC và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị ban hành theo Nghị định 60/CP) được thực hiện trong các trường hợp:

- Thửa đất đang có người sử dụng mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng;

Bộ máy hành chính Nhà nước hiện nay được tổ chức thành 4 cấp: trung ương, tỉnh, huyện, xã và cấp tương đương. Trong đó, cấp xã (phường, thị trấn) là đầu mối quan hệ trực tiếp giữa Nhà nước và chủ sử dụng đất, thay mặt Nhà nước quản lý toàn bộ đất đai trong địa giới hành chính cấp xã. Do vậy, việc tổ chức đăng ký đất đai ban đầu được tổ chức thực hiện theo phạm vi hành chính từng xã, phường, thị trấn.

Việc tổ chức đăng ký đất đai theo phạm vi hành chính cấp cơ sở (xã, phường, thị trấn) nhằm đảm bảo:

- Tạo điều kiện thuận lợi nhất cho người sử dụng đất làm các thủ tục đăng ký, phát huy quyền dân chủ trong đăng ký đất ngay từ cấp cơ sở.

- Phát huy sự hiểu biết về tình hình thực tiễn ở địa phương của đội ngũ cán bộ cấp xã, đảm bảo thông tin đầy đủ và chính xác.

- Góp phần nâng cao tinh thần trách nhiệm, nhận thức pháp luật đất đai của cán bộ cấp xã.

- Giúp cán bộ cấp xã nắm vững và khai thác có hiệu quả hệ thống hồ sơ địa chính.

2.1.3.2. *Đặc điểm của đăng ký đất đai ban đầu*

Đăng ký đất đai ban đầu, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một công việc phức tạp, đòi hỏi tốn nhiều thời gian do phải thu thập đầy đủ các thông tin cần thiết cho quản lý nhà nước về đất đai, đồng thời phải giải quyết hàng loạt những tồn tại do lịch sử để lại về nguồn gốc sử dụng đất.

Việc xét duyệt để thừa nhận quyền sử dụng đất phải đảm bảo đúng quy định của pháp luật trong hoàn cảnh pháp luật vốn chưa đồng bộ để giải quyết thoả đáng các quan hệ đất đai.

Tổ chức đăng ký và xét duyệt quyền sử dụng đất đòi hỏi phải có sự chỉ đạo chặt chẽ, sát sao của Ủy ban nhân dân các cấp; phải có sự kết hợp chặt chẽ giữa các ngành có liên quan.

Đăng ký ban đầu dựa trên cơ sở nhiều nguồn tài liệu khác nhau về công tác đo đạc, bản đồ dẫn đến mức độ tin cậy về các điều kiện tự nhiên của thửa đất có mức độ khác nhau.

Được hoàn thành trong một thời gian nhất định.

2.1.3.3. *Mục đích, yêu cầu của đăng ký đất đai ban đầu*

Thiết lập hệ thống hồ sơ địa chính ban đầu đầy đủ đến từng thửa đất trên toàn lãnh thổ; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các chủ sử dụng có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Phải phân loại được hồ sơ theo mức độ hoàn thiện: đầy đủ hoặc chưa đầy đủ, hợp lệ hay chưa hợp lệ, rõ về nguồn gốc đất đai hoặc chưa rõ làm cơ sở để xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kết quả xét duyệt quyền sử dụng đất phải xác định rõ:

- Các trường hợp có đủ điều kiện để được đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Các trường hợp chưa đủ điều kiện, phải qua xử lý mới được đăng ký và cấp giấy chứng nhận;

- Hình thức xử lý các trường hợp chưa hoặc không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận;

- Các trường hợp không được đăng ký và cấp giấy chứng nhận;

Hồ sơ địa chính phải được thiết lập ngay trong quá trình kê khai đăng ký và xét duyệt để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.2. Quy định về đăng ký đất đai ban đầu

2.2.1. Đối tượng được đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

2.2.1.1. Đối tượng được đăng ký quyền sử dụng đất

(Căn cứ theo Điều 9 và 107 của Luật Đất đai; Điều 37 và 83 của Nghị định 181 về thi hành Luật Đất đai 2003)

Người sử dụng đất phải thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất

Nguyên tắc chung người sử dụng đất phải thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất phải là người sử dụng đất có quan hệ trực tiếp với nhà nước trong việc thực hiện quyền và nghĩa vụ sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Theo Điều 9 và 107 của Luật Đất đai thì người sử dụng đất chịu trách nhiệm đăng ký quyền sử dụng đất bao gồm có:

- Các tổ chức trong nước bao gồm cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế - xã hội, tổ chức sự nghiệp công, đơn vị vũ trang nhân dân và các tổ chức khác theo quy định của Chính phủ được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất; tổ chức kinh tế nhận chuyển quyền sử dụng đất;

Đối với đơn vị quốc phòng, an ninh theo khoản 3 Điều 83 của Nghị định 181 thì đơn vị chịu trách nhiệm thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất gồm:

Các đơn vị trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đối với đất làm nơi đóng quân, căn cứ quân sự, công trình phòng thủ quốc gia, trận địa, công trình đặc biệt về quốc phòng và an ninh, nhà công vụ của lực lượng vũ trang nhân dân, đất thuộc các khu vực mà Chính phủ giao nhiệm vụ riêng cho Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý, bảo vệ và sử dụng;

Các đơn vị trực tiếp sử dụng đối với đất làm nhà ga, cảng quân sự; công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh; kho tàng của lực lượng vũ trang nhân dân; trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi huỷ vũ khí; nhà trường, bệnh viện, nhà an dưỡng của lực lượng vũ trang nhân dân; trại giam giữ, cơ sở giáo dục, trường giáo dưỡng do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý;

Cơ quan quân sự các cấp tỉnh và huyện; cơ quan công an các cấp tỉnh huyện, xã; đồn biên phòng; đối với đất xây dựng trụ sở;

Đối với Ủy ban nhân dân cấp xã theo khoản 2 Điều 2 của Nghị định 181 phải thực hiện đăng ký đối với đất nông nghiệp vào mục đích công ích; đất được Nhà nước giao để xây dựng trụ sở Ủy ban nhân dân và các công trình công cộng phục vụ hoạt động văn hóa, giáo dục, y tế, thể dục, thể thao, vui chơi, giải trí, chợ, nghĩa trang, nghĩa địa và các công trình công cộng khác của địa phương.

- Hộ gia đình, cá nhân trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất;

- Cộng đồng dân cư gồm cộng đồng người Việt Nam sinh sống trên cùng địa bàn thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc và các điểm dân cư tương tự có cùng phong tục, tập quán hoặc có chung dòng họ được Nhà nước giao đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất;

- Cơ sở tôn giáo gồm chùa, nhà thờ, thánh thất, thánh đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo và các cơ sở khác của tôn giáo được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hoặc giao đất;

- Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao gồm cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện khác của nước ngoài có chức năng ngoại giao được Chính phủ Việt Nam thừa nhận; cơ quan đại diện của tổ chức thuộc Liên hợp quốc, cơ quan hoặc tổ chức liên chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức liên chính phủ được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất;

- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư, hoạt động văn hoá, hoạt động khoa học thường xuyên hoặc về sống ổn định tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam giao đất, cho thuê đất, được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở;

- Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư vào Việt Nam theo pháp luật về đầu tư được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất.

Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải đăng ký quyền sử dụng đất gồm có các trường hợp sau:

Người thuê đất nông nghiệp dành cho công ích của xã, đất nhận khoán của các tổ chức, thuê hoặc mượn đất của người khác để sử dụng;

Tổ chức, cộng đồng dân cư được Nhà nước giao đất để quản lý theo quy định tại Điều 3 của Nghị định 181 gồm có:

- Tổ chức được giao quản lý công trình công cộng gồm: hệ thống giao thông, hệ thống thủy lợi, quảng trường, tượng đài, bia tưởng niệm,

- Tổ chức kinh tế được giao quản lý đất để thực hiện dự án đầu tư theo hình thức xây dựng - chuyển giao;

- Tổ chức được giao quản lý đất có mặt nước của các sông lớn, đất có mặt nước chuyên dùng;

- Tổ chức phát triển quỹ đất được giao quản lý đất đã thu hồi theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- Cộng đồng dân cư được giao đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng để bảo vệ, phát triển rừng;

- Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý đất xây dựng công trình công cộng được giao để quản lý, đất đã thu hồi thuộc khu vực nông thôn (trừ đất thu hồi vì mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng), đất chưa giao, đất chưa cho thuê tại địa phương;

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm quản lý đất chưa sử dụng tại các đảo chưa có người ở thuộc địa phương.

Người chịu trách nhiệm đăng ký

Theo quy định tại khoản 1 Điều 39 và Điều 2 của Nghị định 181 thì người chịu trách nhiệm thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất là người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất của người sử dụng đất đó. Bao gồm:

- Người đứng đầu của tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài sử dụng đất;
- Thủ trưởng đơn vị đơn vị quốc phòng, an ninh;
- Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã đối với đất được Nhà nước giao cho Ủy ban nhân dân cấp xã sử dụng;
- Chủ hộ gia đình sử dụng đất;
- Cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài sử dụng đất;
- Người đại diện của cộng đồng dân cư, của dòng họ sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp xã chứng thực;
- Người đứng đầu cơ sở tôn giáo sử dụng đất;
- Người đại diện cho những người có quyền sử dụng chung thửa đất.

Việc ủy quyền đăng ký quyền sử dụng đất

Theo quy định tại khoản 2 Điều 39 và khoản 2, 3 Điều 115 của Nghị định 181 thì người chịu trách nhiệm đăng ký quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 39 của Nghị định 181 được ủy quyền cho người khác thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất;

Việc ủy quyền phải thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự, cụ thể là:

- Việc ủy quyền phải lập thành văn bản;

- Đối với chủ hộ gia đình, cá nhân, giấy tờ ủy quyền phải có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi cư trú của người ủy quyền (theo các Điều từ 48-53 của Bộ Luật Dân sự) hoặc chứng nhận của Công chứng nhà nước;

- Đối với tổ chức giấy tờ ủy quyền phải có dấu cơ quan và chữ ký của người ủy quyền;

- Người được ủy quyền phải có đủ năng lực hành vi dân sự.

2.2.1.2 Đối tượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất

Theo quy định tại Điều 50 của Luật Đất đai và Điều 48 của Nghị định 181, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau:

- Người sử dụng đất đang sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận không có tranh chấp mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

+ Giấy tờ về quyền được sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước cấp trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ đăng ký ruộng đất (lập từ 1982 - 1995);

+ Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất;

+ Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận thời điểm sử dụng;

+ Giấy tờ về thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở theo quy định của pháp luật;

+ Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất.

- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thì hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn ở miền núi, hải đảo, nay được Ủy ban nhân dân xã

nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

- Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01/07/2004 mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà toàn bộ thửa đất hoặc một phần thửa đất không 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 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất không có giấy tờ khi có đủ các điều kiện sau:

- + Đất sử dụng không có tranh chấp;

- + Đất đã được sử dụng trước thời điểm 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 đã được xét duyệt;

Trường hợp đất được sử dụng sau thời điểm 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 phải phù hợp với quy hoạch hoặc kế hoạch đó. Thời điểm sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất xác nhận;

- + Trường hợp sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và sau ngày 01/7/2004 thì phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

Đối với cộng đồng dân cư đang sử dụng đất

Theo quy định tại khoản 8 Điều 50 của Luật Đất đai thì cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có các công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

- Có đơn đề nghị xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- Được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng và không có tranh chấp.

Đối với tổ chức đang sử dụng đất

Theo quy định tại Điều 51 của Luật Đất đai và các Điều 49,51,52,53,55 của Nghị định 181 thì tổ chức đang sử dụng đất chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất sử dụng đúng mục đích, có hiệu quả.

Phần diện tích đất mà tổ chức đang sử dụng nhưng không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, sử dụng không hiệu quả sẽ bị Nhà nước thu hồi và không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tổ chức phải bàn giao phần diện tích đã sử dụng làm đất ở cho Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh để quản lý; trường hợp doanh nghiệp nhà nước sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối đã được Nhà nước giao đất mà doanh nghiệp đó cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng một phần quỹ đất làm đất ở thì phải bố trí lại diện tích đất ở thành khu dân cư trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có đất xét duyệt trước khi bàn giao cho địa phương quản lý.

Tổ chức sử dụng đất phải tự rà soát, kê khai việc sử dụng đất và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, bộ, ngành ở Trung ương. Các tổ chức sự nghiệp, doanh nghiệp nhà nước sử dụng đất nông nghiệp phải được sắp xếp, đổi mới theo đề án sắp xếp, đổi mới và phát triển nông, lâm trường quốc doanh theo quy định của Chính phủ mà không bị giải thể và phải lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt làm căn cứ giao đất, cho thuê đất. Các doanh nghiệp và các hợp tác xã sử dụng đất phi nông nghiệp phải lập phương án sản xuất, kinh doanh trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xét duyệt; trong phương án đó phải xác định rõ mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất.

Cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất

Theo Điều 51 của Luật Đất đai, cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

- Cơ sở tôn giáo được Nhà nước cho phép hoạt động;
- Có đề nghị bằng văn bản của tổ chức tôn giáo có cơ sở tôn giáo đó;
- Có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất về nhu cầu sử dụng đất của cơ sở tôn giáo đó.

2.3. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai ban đầu

2.3.1. Một số quy định chung

2.3.1.1. *Thuật ngữ thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất*

Thủ tục là những công việc cụ thể, cần thiết phải làm theo một trật tự quy định;

Thủ tục là cách thức đã định để thực hiện một hoạt động, gồm những mục đích và phạm vi của hoạt động, điều gì cần phải làm, ai làm; làm khi nào, ở đâu và như thế nào; nguyên vật liệu, thiết bị, tài liệu gì được sử dụng; hoạt động được kiểm soát là lập hồ sơ như thế nào.

Thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất quy định về những vấn đề:

- Hồ sơ xin đăng ký quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất phải nộp;
- Trình tự các công việc phải làm;
- Trách nhiệm của từng cơ quan nhà nước có liên quan trong việc giải quyết thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

2.3.1.2. *Nguyên tắc thực hiện cơ chế “một cửa” trong đăng ký quyền sử dụng đất*

Người sử dụng đất chỉ phải đến một nơi (một cơ quan) để nộp hồ sơ, thực hiện nghĩa vụ tài chính và nhận kết quả (gồm nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc nhận lại hồ sơ đã nộp nếu không đủ điều kiện)

Cơ quan nơi tiếp nhận hồ sơ phải thực hiện niêm yết công khai tại địa điểm tổ chức 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 phí, lệ phí phải nộp;
- Danh mục thông tin đất đai có thể cung cấp.

2.3.1.3. *Khi tiếp nhận hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất, người tiếp nhận phải có trách nhiệm*

- Xem xét mức độ đầy đủ của hồ sơ (về loại giấy tờ phải nộp và nội dung kê khai trên đơn), nếu đủ điều kiện mới tiếp nhận.

- Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ hoặc không thuộc thẩm quyền giải quyết thì trả lại và thông báo rõ lý do;

- Viết giấy biên nhận hồ sơ cho người nộp hồ sơ.

2.3.1.4. *Trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ đăng ký của người sử dụng đất*

Cơ quan nhà nước có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ đăng ký của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 122 của Nghị định 181 như sau:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ đăng ký của tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức và cá nhân nước ngoài trong các trường hợp sau:

- Chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép;
- Xin gia hạn sử dụng các loại đất (trừ trường hợp sử dụng đất trong khu công nghệ cao, khu kinh tế);
- Tách thửa đất thành nhiều thửa đất hoặc hợp nhiều thửa đất thành một thửa đất khi người sử dụng đất thực hiện các quyền hoặc khi Nhà nước thu hồi đất
- Thu hồi đất trong trường hợp quy định tại khoản 2 và 8 Điều 38 Luật Đất đai

2. Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ đăng ký của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trong những trường hợp sau:

- Chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép;
- Xin gia hạn sử dụng đất nông nghiệp được nhà nước cho thuê và các loại đất phi nông nghiệp;
- Tách thửa đất thành nhiều thửa đất hoặc hợp nhiều thửa đất thành một thửa đất khi người sử dụng đất thực hiện các quyền hoặc khi Nhà nước thu hồi đất;
- Thu hồi đất trong trường hợp quy định tại khoản 2, 8 Điều 38 Luật Đất đai.

3. Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ đăng ký của hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng đất tại xã, thị trấn trong những trường hợp sau:

- Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với đất đang sử dụng;
- Nhận quyền sử dụng đất trong các trường hợp theo hoà giải thành về tranh chấp đất đai; do xử lý nợ theo hợp đồng thế chấp, bảo lãnh; theo quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai, theo bản án hoặc quyết định của Toà án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án; theo văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất; theo văn bản về việc chia tách quyền sử dụng đất của hộ gia đình hoặc nhóm người có quyền sử dụng đất chung;
- Chuyển từ hình thức thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất;
- Chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép;
- Chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất;
- Cho thuê, cho thuê lại, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

- Người sử dụng đất đổi tên, giảm diện tích do thiên tai, thay đổi hạn chế về quyền, thay đổi nghĩa vụ tài chính.

4. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ đăng ký của tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức và cá nhân nước ngoài trong các trường hợp:

- Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với đất đang sử dụng;
- Nhận quyền sử dụng đất trong các trường hợp theo hoà giải thành về tranh chấp đất đai; do xử lý nợ theo hợp đồng thế chấp, bảo lãnh; theo quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai, theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án; theo văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất; theo quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức;
- Chuyển từ hình thức thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép,
- Chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất;
- Cho thuê, cho thuê lại, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất;
- Đăng ký quyền sử dụng đất do xử lý hợp đồng thế chấp, bảo lãnh;
- Người sử dụng đất đổi tên, giảm diện tích do thiên tai, thay đổi hạn chế về quyền, thay đổi nghĩa vụ tài chính;
- Cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- Tiếp nhận hồ sơ do Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển đến đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền tiếp nhận hồ sơ của Sở đã được giải quyết (trường hợp giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất ...)

5. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ đăng ký của hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng đất tại phường trong những trường hợp sau:

- Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu;
- Nhận quyền sử dụng đất trong các trường hợp theo hoà giải thành về tranh chấp đất đai; do xử lý nợ theo hợp đồng thế chấp, bảo lãnh; theo quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai, theo bản án hoặc quyết định của Toà án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án; theo văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất; theo văn bản về việc chia tách quyền sử dụng đất của hộ gia đình hoặc nhóm người có quyền sử dụng đất chung;
- Chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép;

- Chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất;
- Cho thuê, cho thuê lại, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất;
- Người sử dụng đất đổi tên, giảm diện tích do thiên tai, thay đổi hạn chế về quyền, thay đổi nghĩa vụ tài chính;
- Cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- Tiếp nhận hồ sơ do Phòng Tài nguyên và Môi trường chuyển đến đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền tiếp nhận hồ sơ của Phòng đã được giải quyết.

6. Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ đăng ký của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức và cá nhân nước ngoài trong các trường hợp gia hạn sử dụng đất trong khu công nghệ cao, khu kinh tế;

2.3.2. Thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu

2.3.2.1. Thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất

Thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất thực hiện theo quy định tại các Điều 122, 135, 136 của Nghị định 181 như sau:

Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

- Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- Một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai (bản chính);
- Văn bản ủy quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có).

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. Người sử dụng đất nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã, thị trấn nơi có đất;

2. Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm thực hiện các công việc

- Thẩm tra, xác nhận vào đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về các nội dung:

+ Về tình trạng tranh chấp đất đai đối với trường hợp có giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 5 Điều 50 Luật Đất đai;

+ Về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất đai, sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã xét duyệt đối với trường hợp không có giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 5 Điều 50 Luật Đất đai;

+ Trường hợp có trang trại thì rà soát hiện trạng, nguồn gốc sử dụng đất, đối chiếu hồ sơ đất đai hiện có và quy hoạch sử dụng đất đã xét duyệt để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện.

- 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 (do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi đến) tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, thị trấn trong 15 ngày;

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

3. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm

- Kiểm tra hồ sơ về: tính đầy đủ, rõ ràng, chính xác của hồ sơ; Xác định trường hợp đủ hay không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ghi ý kiến vào đơn; lập danh sách gửi về Ủy ban nhân dân cấp xã để công khai

- Nếu 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 phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

- Gửi toàn bộ hồ sơ đã giải quyết (kể cả đủ hay không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) đến Phòng Tài nguyên và Môi trường;

4. Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm

- Kiểm tra hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ khi Ủy ban nhân dân ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải thực hiện:

+ Ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất;

+ Gửi (thông qua Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính và hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của những trường hợp không đủ điều kiện cho Ủy ban nhân dân xã để giao cho người sử dụng đất;

+ Gửi bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 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 quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để lập hoặc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính gốc.

5. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được giấy tờ do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi đến, Ủy ban nhân dân xã, thị trấn 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 quyền sử dụng đất cho những hộ không đủ điều kiện;

- Trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những người đã thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính;

- Thu phí, lệ phí địa chính theo uỷ quyền của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

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. Người sử dụng đất nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi có đất;

2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm

- Thẩm tra hồ sơ:

- + Kiểm tra tính đầy đủ, rõ ràng, chính xác của hồ sơ;

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

- + Xác định trường hợp đủ hay không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ghi ý kiến vào đơn.

- 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 (do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi đến) tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, thị trấn trong 15 ngày;

- Nếu 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 phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

- Gửi toàn bộ hồ sơ đã giải quyết (kể cả đủ hay không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) đến Phòng Tài nguyên và Môi trường;

3. Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm

- Kiểm tra hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ khi ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải thực hiện:

- + Ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất

- + Gửi bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính và hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của những trường hợp không đủ điều kiện cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc để giao cho người sử dụng đất;

- + Gửi bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 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 quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để lập hoặc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính gốc.

4. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được giấy tờ do Phòng Tài nguyên và Môi trường gửi đến, 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 quyền sử dụng đất cho những hộ không đủ điều kiện;

- Trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những người đã thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính;

- Thu phí, lệ phí địa chính theo quy định của pháp luật;

2.3.2.2. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho tổ chức đang sử dụng đất

1. Người sử dụng đất nộp (01) bộ hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất; hồ sơ gồm có:

- Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- 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);

- Văn bản ủy quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có);

- 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;

- Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc xử lý đối với diện tích đất của tổ chức xin đăng ký (nếu có).

2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm

- Thẩm tra hồ sơ:

- + Kiểm tra tính đầy đủ, rõ ràng, chính xác của hồ sơ;

- + Xác định trường hợp đủ hay không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ghi ý kiến vào đơn.

- Nếu 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 phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

- Gửi toàn bộ hồ sơ đã giải quyết (kể cả đủ hay không đủ điều kiện) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

3. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm

- Kiểm tra, ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu được ủy quyền hoặc trình Ủy ban nhân dân cùng cấp ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ khi ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải thực hiện:

- + Ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất

- + Gửi bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính và hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của những trường hợp không đủ điều kiện cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc để giao cho người sử dụng đất;

- + Gửi bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đủ điều kiện cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc để lưu và thực hiện việc lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính gốc.

4. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được giấy tờ do Sở Tài nguyên và Môi trường gửi đến, 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 quyền sử dụng đất cho những người không đủ điều kiện;

- Trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những người đã thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính;

- Thu phí, lệ phí địa chính theo quy định của pháp luật.

2.3.2.3. 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

1. Người sử dụng đất nộp (01) bộ hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất; hồ sơ gồm có:

- Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Quyết định của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an về vị trí đóng quân hoặc địa điểm công trình;

- Văn bản ủy quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có);

- Bản sao quyết định của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh trên địa bàn có tên đơn vị xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc giấy tờ xác minh là đất tiếp quản hoặc có tên trong sổ địa chính của xã, phường, thị trấn được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận đã sử dụng ổn định và không có tranh chấp.

2. Trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm:

- Kiểm tra và ghi ý kiến vào đơn;

- Làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính (chỉ thể hiện ranh giới thửa đất), trích sao hồ sơ địa chính;

- Gửi toàn bộ hồ sơ đã giải quyết (kể cả đủ hay không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) đến Sở Tài nguyên và Môi trường.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm

- Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ phải ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu được ủy quyền hoặc trình Ủy ban nhân dân cùng cấp; (Trong thời gian 7 ngày Ủy ban nhân dân có trách nhiệm ký và gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Sở);

- Trong thời hạn 06 ngày làm việc kể từ khi ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã giải quyết hoặc không đủ điều kiện giải quyết cho Văn

phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc để giao cho người sử dụng đất và thực hiện việc lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính gốc.

4. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được giấy tờ do Sở Tài nguyên và Môi trường gửi đến, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm

- Trả hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những trường hợp không đủ điều kiện;

- Trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những trường hợp được cấp;

- Thu phí, lệ phí địa chính theo quy định của pháp luật.

2.3.2.4. Thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất, cho thuê đất

1. Việc ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người được giao đất, thuê đất được thực hiện đồng thời với ký quyết định giao đất, cho thuê đất;

Trường hợp được ủy quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện việc ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi nhận được Quyết định giao đất, cho thuê đất của Ủy ban nhân dân có thẩm quyền.

2. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm

- Trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng với quyết định giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã (đối với hộ gia đình, cá nhân xin giao, thuê đất nông nghiệp, đất ở), gửi Ban quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế (đối với trường hợp sử dụng đất trong khu công nghệ cao, khu kinh tế) để trao cho người đã được giao đất, thuê đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính;

- Gửi bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc;

- Gửi thông báo về việc giao đất, cho thuê đất kèm theo bản sao trích lục, trích đo địa chính cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở để cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính gốc.

3. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Ban quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế có trách nhiệm

- Trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những trường hợp được cấp;

- Thu phí, lệ phí địa chính theo quy định của pháp luật;

2.3.2.5. 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