

QUY CHẾ

**Phối hợp thực hiện đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,
quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất**
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 1573/QĐ-UBND ngày 20 tháng 6 năm
2018 của UBND thành phố Cần Thơ)

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này quy định thời gian và trình tự phối hợp của các cơ quan, đơn vị liên quan trong thực hiện đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Ủy ban nhân dân các cấp.
2. Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường các quận, huyện.
3. Văn phòng Đăng ký đất đai và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai các quận, huyện.
4. Cục Thuế thành phố và Chi cục Thuế các quận, huyện.
5. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Sở Xây dựng, Phòng Quản lý đô thị (quận), Phòng Kinh tế hạ tầng (huyện).
6. Các cơ quan, đơn vị khác có liên quan đến việc giải quyết các thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận.

Điều 3. Hình thức và trách nhiệm phối hợp

1. Hình thức phối hợp

Cơ quan chủ trì phát hành văn bản (hoặc gửi hồ sơ) đề nghị cơ quan phối hợp tham gia ý kiến hoặc tổ chức họp lấy ý kiến. Cơ quan được hỏi ý kiến có trách nhiệm trả lời hoặc xác nhận bằng văn bản (sau khi được cung cấp đủ văn bản, giấy tờ, chứng từ liên quan) theo thời gian, nội dung đề nghị của cơ quan chủ trì; quá thời gian nêu trên mà không trả lời, được xem như đã đồng ý và phải chịu trách nhiệm về nội dung được hỏi ý kiến.

2. Trách nhiệm phối hợp

Khi phối hợp thực hiện các thủ tục về lĩnh vực đất đai, các cơ quan tham gia có trách nhiệm :

- a) Đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành;

b) Nội dung phối hợp phải phù hợp với chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của các cơ quan, các cấp chính quyền địa phương;

c) Chịu trách nhiệm về nội dung, kết quả phối hợp và đảm bảo yêu cầu về thời gian phối hợp quy định tại Quy chế này. Thường xuyên thông tin và định kỳ đối chiếu tình hình tiếp nhận và giải quyết hồ sơ của đơn vị.

Chương II

QUY ĐỊNH VỀ CÔNG TÁC PHỐI HỢP TRONG VIỆC ĐĂNG KÝ, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

Điều 4. Tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả

1. Ủy ban nhân dân cấp xã là đầu mối tiếp nhận hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận và trả kết quả theo nguyên tắc một cửa, một cửa liên thông. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư có nhu cầu nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân cấp huyện thì Ủy ban nhân dân cấp huyện tại vị trí có đất tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả theo quy định.

2. Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tiếp nhận hồ sơ của tổ chức, cá nhân nộp tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả theo quy định hiện hành.

3. Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm nộp hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận thay cho các hộ gia đình, cá nhân được giao đất tái định cư hoặc cung cấp hồ sơ cho hộ gia đình, cá nhân để người dân tự đi đăng ký.

4. Việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giữa các cơ quan phối hợp thực hiện đăng ký, cấp Giấy chứng nhận được thực hiện thông qua Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của các cơ quan, đơn vị đó.

Điều 5. Thời gian giải quyết hồ sơ đối với một số trường hợp cụ thể

1. Thời gian phối hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai nêu tại Quy chế này được tính kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ; không tính thời gian các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật; thời gian tiếp nhận hồ sơ tại xã, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định.

Thời gian thực hiện đồng thời nhiều thủ tục hành chính về đất đai không quá tổng thời gian thực hiện các thủ tục đó tại Phụ lục kèm theo Quy chế này.

2. Trường hợp trích đo địa chính thửa đất khi thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận hoặc đăng ký biến động đất đai ở nơi không có bản đồ địa chính hoặc do tách thửa, hợp thửa, chỉnh lý biến động ranh giới thửa đất thì thời gian thực hiện trích đo địa chính là không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày

nhận hồ sơ hợp lệ (trong đó: ngoại nghiệp 02 ngày; nội nghiệp 04 ngày và trình ký 01 ngày). Thời gian thực hiện công việc này không tính vào tổng thời gian giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận hoặc đăng ký biến động đất đai.

3. Cục Thuế, Chi cục Thuế quận, huyện (sau đây gọi là cơ quan thuế): Trong thời gian không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày tiếp nhận Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính của Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai, công văn của cơ quan tài chính, cơ quan thuế ban hành Thông báo về nghĩa vụ tài chính. Trong thời gian không quá 02 ngày làm việc, chuyển Thông báo đến chủ sử dụng đất hoặc một cửa liên thông, đồng thời gửi một bản Thông báo đến Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai (nơi chuyển thông tin cho cơ quan thuế).

4. Cơ quan tài chính: trong thời gian không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ từ Văn phòng Đăng ký đất đai, cơ quan tài chính xác định các khoản được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp hoặc số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp chuyển cho cơ quan thuế.

5. Cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng cấp huyện, cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn có trách nhiệm trả lời cho Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai trong thời gian không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Phiếu lấy ý kiến về việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

6. Khi thực hiện thủ tục giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại Điều 54 của Luật Đất đai, đăng ký nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm xác nhận hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp.

Trình tự thực hiện theo quy định tại Điểm a, b, d Khoản 4 Điều 3 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Thời gian thực hiện tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai: 01 ngày, Ủy ban nhân dân cấp xã: không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ hợp lệ.

Điều 6. Các thủ tục hành chính được thực hiện phối hợp theo Quy chế này bao gồm:

1. Đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu (Đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam).

2. Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận lần đầu.

3. Cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đã đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu.

4. Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận lần đầu đối với tài sản gắn liền với đất mà chủ sở hữu không đồng thời là người sử dụng đất.

5. Đăng ký bổ sung đối với tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận.

6. Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở.

7. Cấp đổi Giấy chứng nhận.

8. Cấp lại Giấy chứng nhận do bị mất hoặc cấp lại trang bổ sung do bị mất.

9. Đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; xử lý nợ hợp đồng thế chấp, góp vốn; kê biên, đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để thi hành án; chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức (trừ doanh nghiệp); thỏa thuận hợp nhất hoặc phân chia quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, của vợ và chồng, của nhóm người sử dụng đất.

10. Tách thửa, hợp thửa đất.

11. Thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, cho thuê, cho thuê lại, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

12. Chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

13. Đăng ký biến động chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê hoặc từ giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất hoặc từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất.

14. Gia hạn sử dụng đất ngoài khu công nghệ cao, khu kinh tế.

15. Xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân khi hết hạn sử dụng đất đối với trường hợp có nhu cầu.

16. Đăng ký biến động về sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất do thay đổi thông tin về người được cấp Giấy chứng nhận (đổi tên hoặc giấy tờ pháp nhân, giấy tờ nhân thân, địa chỉ); giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên; thay đổi do xác định lại diện tích đất ở trong thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở; thay đổi về hạn chế quyền sử dụng đất; thay đổi về nghĩa vụ tài chính.

17. Đính chính Giấy chứng nhận đã cấp.

18. Thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai do người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phát hiện.

19. Đăng ký bán hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm.

20. Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01/7/2014 mà bên chuyển quyền đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định.

21. Cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất tăng thêm so với giấy tờ về quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân (Trường hợp thửa đất gốc hoặc diện tích đất tăng thêm hoặc toàn bộ diện tích của thửa đất gốc và diện tích đất tăng thêm chưa được cấp Giấy chứng nhận).

Điều 7. Quy trình phối hợp giải quyết cụ thể đối với các thủ tục nêu tại Điều 6 Quy chế này được quy định trong phụ lục kèm theo.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 8. Các Sở, ban ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện Quy chế này. Các nội dung khác không đề cập trong Quy chế được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành về quản lý đất đai. Quá trình thực hiện có khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, đơn vị phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường.

Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm theo dõi, tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố về tình hình thực hiện Quy chế./.

(Đính kèm Phụ lục)

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Đào Anh Dũng