

Số: 1908/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 08 tháng 6 năm 2020

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy trình dịch vụ công lĩnh vực tài nguyên và môi trường tiếp nhận và xử lý theo cơ chế một cửa tại Trung tâm Hành chính công, UBND cấp huyện tỉnh Đồng Nai**

### **CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 19/06/2015;

Căn cứ Luật Đất đai được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/11/2013;

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

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 3528/STNMT-VP ngày 12 tháng 5 năm 2020 và đề nghị của Chánh Văn phòng UBND tỉnh tại Văn bản số 1253/VP-HCC ngày 01/6/2020,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này 11 (mười một) quy trình dịch vụ công lĩnh vực tài nguyên và môi trường tiếp nhận và xử lý theo cơ chế một cửa tại Trung tâm Hành chính công, UBND cấp huyện tỉnh Đồng Nai (có danh mục và các quy trình chi tiết kèm theo).

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký; thay thế Quyết định số 3592/QĐ-UBND ngày 11/10/2017 và Quyết định số 4187/QĐ-UBND ngày 23/11/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai.

**Điều 3.** Sở Tài nguyên và Môi trường, Trung tâm Hành chính công, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức niêm yết, công khai các quy trình dịch vụ này tại trụ sở làm việc.

Sở Thông tin và Truyền thông phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường cập nhật các Quy trình lên phần mềm Quản lý Hồ sơ điện tử (Egov); đồng thời, thực

hiện phân luồng tiếp nhận, xử lý và thống kê riêng đối với loại hồ sơ thuộc dạng dịch vụ này với hồ sơ một cửa theo các Bộ thủ tục hành chính.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc, Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã Long Khánh, thành phố Biên Hòa; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT,HCC



**Cao Tiến Dũng**





**DANH MỤC**  
**QUY TRÌNH DỊCH VỤ CÔNG LĨNH VỰC TÀI NGUYÊN**  
**VÀ MÔI TRƯỜNG TIẾP NHẬN VÀ XỬ LÝ THEO CƠ CHẾ**  
**MỘT CỬA TẠI TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH CÔNG,**  
**UBND CẤP HUYỆN TỈNH ĐỒNG NAI**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 1908/QĐ-UBND  
ngày 08 tháng 6 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

Số TT	Tên quy trình	Trang
<b>A</b>	<b>QUY TRÌNH DỊCH VỤ CÔNG CẤP TỈNH</b>	<b>1</b>
<b>I</b>	<b>Lĩnh vực Đất đai</b>	<b>1</b>
1	Quy trình điều chỉnh Thông báo thu hồi đất, Quyết định thu hồi đất	1
2	Quy trình điều chỉnh Quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất	4
3	Quy trình chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất (Đối với trường hợp bên chuyển nhượng được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền hàng năm hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 83 Nghị định 43)	7
4	Quy trình chuyển đổi loại hình doanh nghiệp (trừ trường hợp cổ phần hóa doanh nghiệp) và chia, tách; sáp, nhập doanh nghiệp (đối với trường hợp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả có nguồn từ ngân sách Nhà nước).	10
5	Quy trình Chuyển đổi loại hình doanh nghiệp (trừ trường hợp cổ phần hóa doanh nghiệp) và chia, tách; sáp, nhập doanh nghiệp (đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả không có nguồn từ ngân sách nhà nước).	13

6	Quy trình ký hợp đồng thuê đất, phụ lục hợp đồng thuê đất	18
7	Quy trình đăng ký, xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất	23
<b>B</b>	<b>QUY TRÌNH DỊCH VỤ CÔNG CẤP HUYỆN</b>	<b>32</b>
<b>I</b>	<b>Lĩnh vực Đất đai</b>	<b>32</b>
1	Trích lục và biên vẽ thửa đất, khu đất bản đồ địa chính phục vụ công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển quyền sử dụng đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng, giao đất, thuê đất, thu hồi đất và công tác chỉnh lý biến động bản đồ địa chính	32
2	Quy trình trả Giấy chứng nhận dạng đồng loạt	34
3	Quy trình Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất, khu đất Bản đồ địa chính phục vụ công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển quyền sử dụng đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng, giao đất, thuê đất, thu hồi đất và công tác chỉnh lý biến động bản đồ địa chính	36
4	Quy trình đăng ký, xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất	38



## **I. LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI**

### **QUY TRÌNH (01)**

#### **Điều chỉnh Thông báo thu hồi đất, Quyết định thu hồi đất**

##### **1. Thành phần hồ sơ:**

###### **a) Hồ sơ điều chỉnh Thông báo thu hồi đất:**

- Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và sơ đồ kèm theo;
- Thông báo thu hồi đất kèm theo Bản đồ địa chính trước khi điều chỉnh;
- Tờ trình của UBND huyện về nội dung điều chỉnh và lý do điều chỉnh Thông báo thu hồi đất.

- Bản vẽ vị trí, ranh giới, diện tích khu đất đề nghị điều chỉnh;

###### **b) Hồ sơ điều chỉnh Quyết định thu hồi đất:**

- Quyết định chấp thuận đầu tư và sơ đồ kèm theo;
- Thông báo thu hồi đất điều chỉnh;
- Dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư điều chỉnh đã được thẩm định;
- Tờ trình của UBND huyện về nội dung điều chỉnh và lý do điều chỉnh Quyết định thu hồi đất;
- Quyết định thu hồi đất kèm theo Bản đồ địa chính trước khi điều chỉnh;
- Bản vẽ vị trí, ranh giới, diện tích khu đất đề nghị điều chỉnh;

**2. Thời hạn giải quyết:** Không quá 22 ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

##### **3. Kết quả thực hiện:**

- + Thông báo thu hồi đất điều chỉnh;
- + Quyết định thu hồi đất điều chỉnh.

#### 4. Lưu đồ giải quyết:

Lưu đồ	Đơn vị thực hiện	Thời hạn giải quyết (22 ngày)
<pre> graph TD     A[Tiếp nhận hồ sơ] --&gt; B[Tiếp nhận hồ sơ từ TTHCC]     B --&gt; C[Thẩm định hồ sơ, lập Tờ trình]     C --&gt; D[Trình ký]     D --&gt; E[Ký tờ trình]     E --&gt; F[Đóng dấu, photo, trình UBND tỉnh]     F --&gt; G[UBND tỉnh ký Văn bản]     G --&gt; H[Trả kết quả]     C -- "Không đạt" --&gt; B     C -- "Không đạt" --&gt; A </pre>	Trung tâm HCC	0,5 ngày
	Văn phòng	0,5 ngày
	P.QH	10 ngày
	Văn phòng	01 ngày
	Lãnh đạo Sở	03 ngày
	Văn phòng	01 ngày
	UBND tỉnh	05 ngày
	Trung tâm HCC	01 ngày

#### 5. Hướng dẫn chi tiết:

- **Bước 1:** Tiếp nhận hồ sơ: Trung tâm Hành chính công tỉnh tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ; hồ sơ đầy đủ, hợp lệ thì viết biên nhận, cập nhật theo dõi và chuyển hồ sơ đến Sở Tài nguyên và Môi trường; Hồ sơ chưa đạt thì trả doanh nghiệp và hướng dẫn các giấy tờ còn thiếu.

- **Bước 2:** Văn phòng tiếp nhận hồ sơ từ Trung tâm Hành chính công tỉnh, nhập phần mềm, chuyển hồ sơ đến Phòng Quy hoạch.

- **Bước 3:** Phòng Quy hoạch kiểm tra, thẩm định hồ sơ:

Trường hợp hồ sơ chưa đạt thì trong vòng 10 ngày, thảo văn bản thông báo lý do trả hồ sơ, chuyển Văn phòng để chuyển trả hồ sơ Trung tâm Hành chính công tỉnh, Trung tâm Hành chính công tỉnh trả hồ sơ cho doanh nghiệp kèm văn bản thông báo. Kết thúc quy trình.



Trường hợp hồ sơ đạt thì thảo Tờ trình, dự thảo Văn bản/Quyết định điều chỉnh Thông báo/Quyết định thu hồi đất, chuyển Văn phòng trình lãnh đạo Sở ký.

- **Bước 4:** Văn phòng trình lãnh đạo Sở ký Tờ trình.

- **Bước 5:** Lãnh đạo Sở ký Tờ trình.

- **Bước 6:** Văn phòng chuyển hồ sơ đến văn thư đóng dấu và trình UBND tỉnh.

- **Bước 7:** UBND tỉnh ký Văn bản điều chỉnh Thông báo/Quyết định điều chỉnh quyết định thu hồi đất.

- **Bước 8:** Trung tâm Hành chính công tỉnh tiếp nhận Quyết định đã ký, nhập kết quả theo dõi, phát hành Quyết định. Kết thúc hồ sơ.

#### **6) Căn cứ pháp lý của thủ tục:**

- Luật Đất đai năm 2013;

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

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

- Quyết định số 09/2018/QĐ-UBND ngày 22/02/2018 của UBND tỉnh ban hành quy định về việc phối hợp thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

## **QUY TRÌNH (02)**

### **Điều chỉnh Quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất**

*(trừ trường hợp điều chỉnh quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Thủ tướng Chính phủ đã ban hành trước 01/7/2004)*

---

#### **1. Thành phần hồ sơ:**

- Văn bản đề nghị điều chỉnh quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;
- Bản sao quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất kèm theo Bản đồ địa chính thửa đất.
- Bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp (nếu có);
- Bản sao giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy đăng ký kinh doanh hoặc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quyết định chủ trương đầu tư hoặc giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đã cấp (nếu có);
- Bản sao Quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết đối trường hợp điều chỉnh quy hoạch chi tiết làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất dự án.

Trường hợp điều chỉnh ranh giới, diện tích đất so với Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, đề nghị chủ đầu tư cung cấp bản vẽ chồng ghép ranh giới, diện tích đất giữa thực tế sử dụng đất và ranh giới đã được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thể hiện cơ cấu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh.

- Bản sao giấy tờ liên quan đến việc thực hiện thủ tục về môi trường.

**2. Thời hạn giải quyết:** Không quá 22 ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

**3. Kết quả thực hiện:** Quyết định điều chỉnh.



#### 4. Lưu đồ giải quyết:

Lưu đồ	Đơn vị thực hiện	Thời gian giải quyết (22 ngày)
<pre> graph TD     A[Tiếp nhận hồ sơ] --&gt; B[Tiếp nhận hồ sơ từ]     B --&gt; C[Thẩm định hồ sơ, lập TT]     C -- Không đạt --&gt; B     C --&gt; D[Trình ký]     D --&gt; E[Ký Tờ trình]     E --&gt; F[Lấy số phát hành, Trình UBND tỉnh]     F --&gt; G[UBND tỉnh ký Quyết định]     G --&gt; H[Trả kết quả]         </pre>	Trung tâm HCC	0,5 ngày
	Văn phòng	0,5 ngày
	P.QH	10 ngày
	Văn phòng	01 ngày
	Lãnh đạo Sở	03 ngày
	Văn phòng	01 ngày
	UBND tỉnh	05 ngày
	Trung tâm HCC	01 ngày

#### 5. Hướng dẫn chi tiết:

- **Bước 1:** Trung tâm Hành chính công tỉnh tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ.

+ Hồ sơ đầy đủ, hợp lệ thì cấp biên nhận, viết phiếu chuyển hồ sơ đến Sở Tài nguyên và Môi trường.

+ Hồ sơ không đầy đủ, hợp lệ thì trả lại doanh nghiệp và hướng dẫn các giấy tờ còn thiếu. Thời gian thực hiện trong ngày tiếp nhận hồ sơ.

- **Bước 2:** Văn phòng tiếp nhận hồ sơ từ Trung tâm Hành chính công tỉnh, nhập phần mềm, chuyển hồ sơ đến Phòng Quy hoạch.

- **Bước 3:** Phòng Quy hoạch kiểm tra (trường hợp cần thiết tổ chức kiểm tra hiện trạng sử dụng đất), thẩm định hồ sơ:

Trường hợp hồ sơ chưa đạt thì trong vòng 10 ngày, thảo văn bản thông báo lý do trả hồ sơ trình Lãnh đạo Sở ký, chuyển Văn phòng. Văn phòng chuyển

trả hồ sơ Trung tâm Hành chính công tỉnh, Trung tâm Hành chính công tỉnh trả hồ sơ cho doanh nghiệp kèm văn bản thông báo. Kết thúc quy trình.

Trường hợp hồ sơ đạt thì thảo Tờ trình, dự thảo Quyết định, chuyển Văn phòng.

- **Bước 4:** Văn phòng trình Lãnh đạo Sở ký.

- **Bước 5:** Lãnh đạo Sở ký Tờ trình.

- **Bước 6:** Văn phòng chuyển hồ sơ đến văn thư đóng dấu và trình UBND tỉnh.

- **Bước 7:** UBND tỉnh ký Quyết định, chuyển Trung tâm Hành chính công tỉnh và Sở Tài nguyên và Môi trường.

- **Bước 8:** Trung tâm Hành chính công tỉnh tiếp nhận Quyết định đã ký, nhập kết quả theo dõi, phát hành Quyết định. Kết thúc hồ sơ.

**6) Căn cứ pháp lý của thủ tục:**

- Luật Đất đai năm 2013;

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

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

- Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.



## QUY TRÌNH (03)

### **Chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất**

*(Đối với trường hợp bên chuyển nhượng được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền hàng năm hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 83 Nghị định 43)*

---

#### **1. Thành phần hồ sơ:**

- Văn bản chấp thuận cho phép chuyển nhượng của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- Quyết định chủ trương đầu tư dự án của bên nhận chuyển nhượng;
- Hợp đồng chuyển nhượng dự án theo quy định của pháp luật về dân sự;
- Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất, Phụ lục Hợp đồng thuê đất (nếu có) đối với trường hợp thuê đất; Quyết định giao đất đối với trường hợp giao đất;
- Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;
- Bản đồ địa chính khu đất;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, giấy chứng nhận đầu tư của bên nhận chuyển nhượng dự án;
- Giấy tờ chứng minh năng lực tài chính của bên nhận chuyển nhượng dự án.

**2. Thời hạn giải quyết:** Không quá 22 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Trường hợp phải xin ý kiến các ngành thì thời gian giải quyết không quá 37 ngày làm việc (không kể thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính).

#### **3. Kết quả thực hiện:**

Quyết định thuê đất, giao đất cho bên nhận chuyển nhượng.

#### 4. Lưu đồ giải quyết:

Lưu đồ	Đơn vị thực hiện	Thời gian giải quyết (22 ngày)
<pre> graph TD     A[Tiếp nhận hồ sơ] --&gt; B[Tiếp nhận hồ sơ từ TTHCC]     B --&gt; C[Thẩm định hồ sơ, lập Tờ trình]     C --&gt; D[Trình ký]     D --&gt; E[Ký Tờ trình]     E --&gt; F[Lấy số phát hành, Trình UBND tỉnh]     F --&gt; G[UBND tỉnh ký Quyết định]     G --&gt; H[Trả kết quả]     </pre>	Trung tâm HCC	0,5 ngày
	Văn phòng	0,5 ngày
	P.QH	10 ngày
	Văn phòng	01 ngày
	Lãnh đạo Sở	03 ngày
	Văn phòng	01 ngày
	UBND tỉnh	05 ngày
	Trung tâm HCC	01 ngày

#### 5. Hướng dẫn chi tiết:

- **Bước 1:** Trung tâm Hành chính công tỉnh tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ.

+ Hồ sơ đầy đủ, hợp lệ thì cấp biên nhận, viết phiếu chuyển hồ sơ đến Sở Tài nguyên và Môi trường.

+ Hồ sơ không đầy đủ, hợp lệ thì trả lại doanh nghiệp và hướng dẫn các giấy tờ còn thiếu. Thời gian thực hiện trong ngày tiếp nhận hồ sơ.

- **Bước 2:** Văn phòng tiếp nhận hồ sơ từ Trung tâm Hành chính công tỉnh, nhập phần mềm, chuyển hồ sơ đến Phòng Quy hoạch.

- **Bước 3:** Phòng Quy hoạch kiểm tra (trường hợp cần thiết tổ chức kiểm tra hiện trạng sử dụng đất), thẩm định hồ sơ:

Trường hợp hồ sơ chưa đạt thì trong vòng 10 ngày, thảo văn bản thông báo lý do trả hồ sơ trình Lãnh đạo Sở ký, chuyển Văn phòng, Văn phòng chuyển trả hồ sơ Trung tâm Hành chính công tỉnh, Trung tâm Hành chính công tỉnh trả



hồ sơ cho doanh nghiệp kèm văn bản thông báo. Kết thúc quy trình.

Trường hợp hồ sơ đạt thì thảo Tờ trình, dự thảo Quyết định, chuyển Văn phòng.

Trường hợp phải xin ý kiến các sở, ngành có liên quan thì thời gian xin ý kiến là 15 ngày làm việc;

- **Bước 4:** Văn phòng trình Lãnh đạo Sở ký.

- **Bước 5:** Lãnh đạo Sở ký Tờ trình.

- **Bước 6:** Văn phòng chuyển hồ sơ đến văn thư đóng dấu và trình UBND tỉnh.

- **Bước 7:** UBND tỉnh ký Quyết định, chuyển Trung tâm Hành chính công tỉnh và Sở Tài nguyên và Môi trường.

- **Bước 8:** Trung tâm Hành chính công tỉnh tiếp nhận Quyết định đã ký, nhập kết quả theo dõi, phát hành Quyết định. Kết thúc hồ sơ.

#### **6. Căn cứ pháp lý của thủ tục:**

- Luật Đất đai năm 2013;

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

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

## QUY TRÌNH (04)

**Chuyển đổi loại hình doanh nghiệp** (trừ trường hợp cổ phần hóa doanh nghiệp) và **chia, tách; sáp, nhập doanh nghiệp** (đối với trường hợp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp, tiền nhận chuyển quyền sử dụng đất đã trả có nguồn từ ngân sách Nhà nước).

---

### 1. Thành phần hồ sơ:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 09/ĐK;
- Bản gốc Giấy chứng nhận đã chứng nhận chính lý biến động;
- Hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận phân chia hoặc hợp nhất hoặc chuyển giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của tổ chức trong trường hợp chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức, chuyển đổi công ty;
- Trường hợp phân chia hoặc hợp nhất quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của tổ chức phải có văn bản chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức theo quy định của pháp luật;
- Văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép hoặc công nhận việc thay đổi thông tin pháp nhân đối với trường hợp thay đổi thông tin về pháp nhân của tổ chức đã ghi trên Giấy chứng nhận;
- Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất, Phụ lục Hợp đồng thuê đất (nếu có) đối với trường hợp giao đất; Quyết định giao đất đối với trường hợp giao đất;
- Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;
- Bản đồ địa chính khu đất.

**2. Thời hạn giải quyết:** Không quá 22 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ và không kể thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính.

### 3. Kết quả thực hiện:

Quyết định cho thuê, giao đất của doanh nghiệp sau khi chuyển đổi.



#### 4. Lưu đồ giải quyết:

Lưu đồ	Đơn vị thực hiện	Thời gian giải quyết (22 ngày)
<pre> graph TD     A[Tiếp nhận hồ sơ] --&gt; B[Tiếp nhận hồ sơ từ TTHCC]     B --&gt; C[Thẩm định hồ sơ, lập Tờ trình]     C --&gt; D[Trình ký]     D --&gt; E[Ký Tờ trình]     E --&gt; F[Lấy số phát hành, Trình UBND tỉnh]     F --&gt; G[UBND tỉnh ký Quyết định]     G --&gt; H[Trả kết quả]     </pre>	Trung tâm HCC	0,5 ngày
	Văn phòng	0,5 ngày
	P.QH	10 ngày
	Văn phòng	01 ngày
	Lãnh đạo Sở	03 ngày
	Văn phòng	01 ngày
	UBND tỉnh	05 ngày
	Trung tâm HCC	01 ngày

#### 5. Hướng dẫn chi tiết:

- **Bước 1:** Trung tâm Hành chính công tỉnh tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ.

+ Hồ sơ đầy đủ, hợp lệ thì cấp biên nhận, viết phiếu chuyển hồ sơ đến Sở Tài nguyên và Môi trường.

+ Hồ sơ không đầy đủ, hợp lệ thì trả lại doanh nghiệp và hướng dẫn các giấy tờ còn thiếu. Thời gian thực hiện trong ngày tiếp nhận hồ sơ.

- **Bước 2:** Văn phòng tiếp nhận hồ sơ từ Trung tâm Hành chính công tỉnh, nhập phần mềm, chuyển hồ sơ đến Phòng Quy hoạch.

- **Bước 3:** Phòng Quy hoạch kiểm tra, thẩm định hồ sơ:

Trường hợp hồ sơ chưa đạt thì trong vòng 10 ngày, thảo văn bản thông báo lý do trả hồ sơ trình Lãnh đạo Sở ký, chuyển Văn phòng, Văn phòng chuyển trả hồ sơ Trung tâm Hành chính công tỉnh, Trung tâm Hành chính công tỉnh trả

hồ sơ cho doanh nghiệp kèm văn bản thông báo. Kết thúc quy trình.

Trường hợp hồ sơ đạt thì thảo Tờ trình, dự thảo Quyết định, chuyển Văn phòng.

- **Bước 4:** Văn phòng trình Lãnh đạo Sở ký.

- **Bước 5:** Lãnh đạo Sở ký Tờ trình.

- **Bước 6:** Văn phòng chuyển hồ sơ đến văn thư đóng dấu và trình UBND tỉnh.

- **Bước 7:** UBND tỉnh ký Quyết định, chuyển Trung tâm Hành chính công tỉnh và Sở Tài nguyên và Môi trường.

- **Bước 8:** Trung tâm Hành chính công tỉnh tiếp nhận Quyết định đã ký, nhập kết quả theo dõi, phát hành Quyết định. Kết thúc hồ sơ.

#### **6. Căn cứ pháp lý của thủ tục:**

- Luật Đất đai năm 2013;

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

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

- Thông tư 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

- Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.



## **QUY TRÌNH (05)**

**Chuyển đổi loại hình doanh nghiệp** (trừ trường hợp cổ phần hóa doanh nghiệp) và **chia, tách; sáp, nhập doanh nghiệp** (đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, nhận chuyển quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp, tiền nhận chuyển quyền sử dụng đất đã trả không có nguồn từ ngân sách nhà nước).

---

### **1. Thành phần hồ sơ:**

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 09/ĐK;
- Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp (đã chỉnh chỉnh lý biến động đổi tên theo quy định tại Điều 85 của Nghị định 43);
- Hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận phân chia hoặc hợp nhất hoặc chuyển giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của tổ chức trong trường hợp chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức, chuyển đổi công ty;
- Trường hợp phân chia hoặc hợp nhất quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của tổ chức phải có văn bản chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức theo quy định của pháp luật;
- Văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép hoặc công nhận việc thay đổi thông tin pháp nhân đối với trường hợp thay đổi thông tin về pháp nhân của tổ chức đã ghi trên Giấy chứng nhận.
- Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất, Phụ lục Hợp đồng thuê đất (nếu có) đối với trường hợp giao đất; Quyết định giao đất đối với trường hợp giao đất;
- Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;
- Bản đồ địa chính khu đất.

### **2. Thời hạn giải quyết:**

- Không quá 20 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ đối với trường hợp không phải xác định, xác định lại giá thuê đất (không tính thời gian DN thực hiện việc ký hợp đồng);
- Không quá 28 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ đối với trường hợp phải xác định, xác định lại giá thuê đất (không tính thời gian cơ quan Thuế xác định đơn giá thuê đất, nghĩa vụ tài chính và thời gian DN thực hiện việc ký hợp đồng).

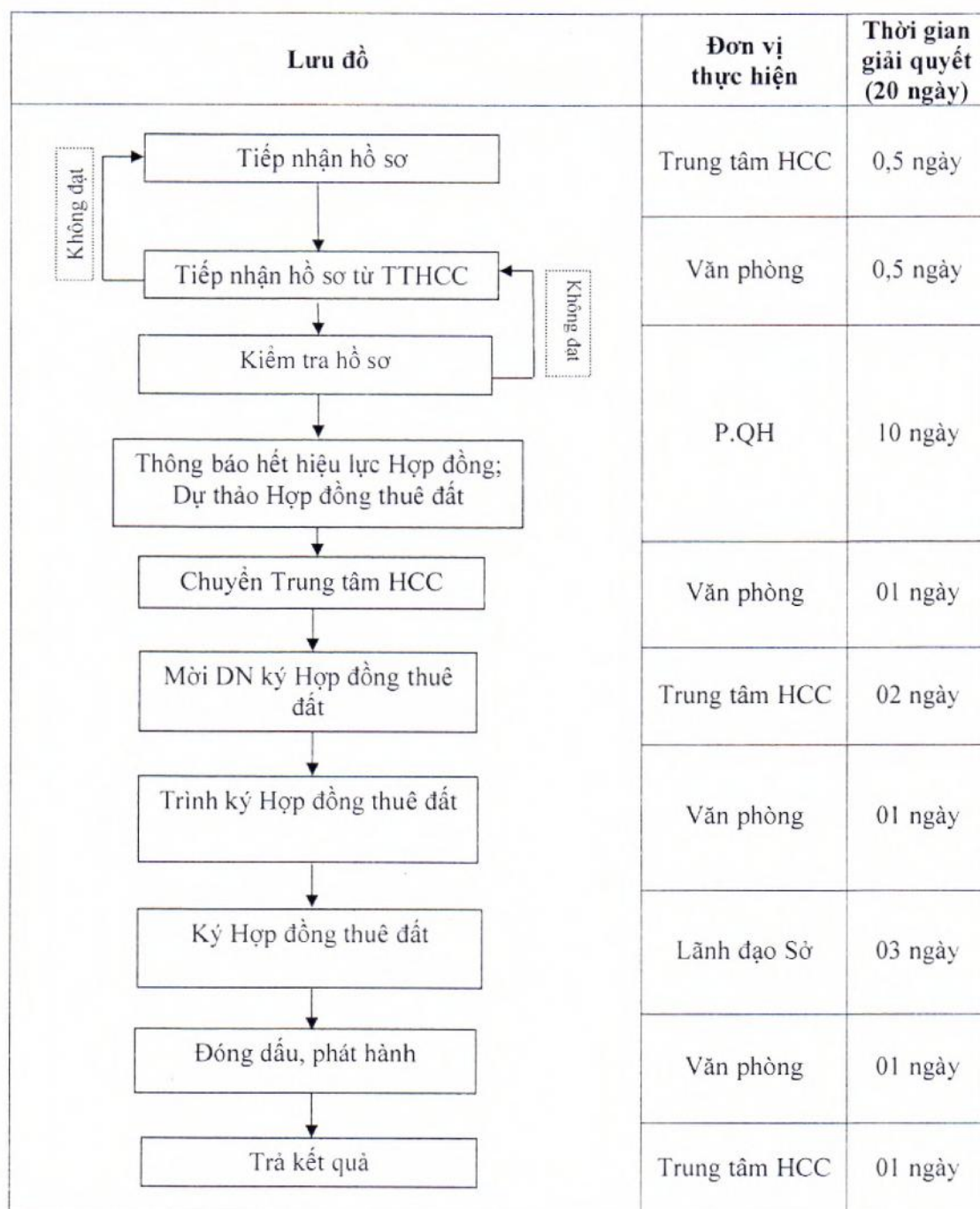
### **3. Kết quả giải quyết:**

- Thông báo hết hiệu lực Hợp đồng đối với DN trước khi chuyển đổi.

- Hợp đồng thuê đất đối với DN sau chuyển đổi.

#### 4. Lưu đồ giải quyết:

##### 4.1. Lưu đồ 1: Đối với trường hợp không phải xác định giá thuê đất





**4.2. Lưu đồ 2: Đối với trường hợp phải xác định, xác định lại giá thuê đất**

Lưu đồ	Đơn vị thực hiện	Thời gian giải quyết (28 ngày)
<pre> graph TD     A[Tiếp nhận hồ sơ] -- "Không đạt" --&gt; B[Tiếp nhận hồ sơ từ TTHCC]     B --&gt; C[Kiểm tra hồ sơ]     C -- "Không đạt" --&gt; B     C --&gt; D[Xác định đơn giá thuê đất, nghĩa vụ tài chính]     D --&gt; E[Thông báo hết hiệu lực Hợp đồng; Dự thảo Hợp đồng thuê đất]     E --&gt; F[Chuyển Trung tâm HCC]     F --&gt; G[Mời DN ký Hợp đồng thuê đất]     G --&gt; H[Trình ký Hợp đồng thuê đất]     H --&gt; I[Ký Hợp đồng thuê đất]     I --&gt; J[Đóng dấu, phát hành]     J --&gt; K[Trả hồ sơ]         </pre>	Trung tâm HCC	0,5 ngày
	Văn phòng	0,5 ngày
	P.QH	03 ngày
	VPĐKĐĐ	05 ngày
	P.QH	10 ngày
	Văn phòng	01 ngày
	Trung tâm HCC	02 ngày
	Văn phòng	01 ngày
	Lãnh đạo Sở	03 ngày
	Văn phòng	01 ngày
	Trung tâm HCC	01 ngày

**5. Hướng dẫn chi tiết:**

**5.1. Lưu đồ 01:**

- **Bước 1:** Trung tâm Hành chính công tỉnh tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ.

+ Hồ sơ đầy đủ, hợp lệ thì cấp biên nhận, viết phiếu chuyển hồ sơ đến Sở Tài nguyên và Môi trường.

+ Hồ sơ không đầy đủ, hợp lệ thì trả lại doanh nghiệp và hướng dẫn các giấy tờ còn thiếu. Thời gian thực hiện trong ngày tiếp nhận hồ sơ.

- **Bước 2:** Văn phòng tiếp nhận hồ sơ từ Trung tâm Hành chính công tỉnh, nhập phần mềm, chuyển hồ sơ đến Phòng Quy hoạch.

- **Bước 3:** Phòng Quy hoạch kiểm tra hồ sơ, trường hợp hồ sơ chưa đạt thì trong vòng 10 ngày, thảo văn bản thông báo lý do trả hồ sơ trình Lãnh đạo Sở ký, chuyển Văn phòng, Văn phòng chuyển trả hồ sơ Trung tâm Hành chính công tỉnh, Trung tâm Hành chính công tỉnh trả hồ sơ cho doanh nghiệp kèm văn bản thông báo. Kết thúc quy trình.

Trường hợp hồ sơ đạt thì dự thảo Thông báo hết hiệu lực Hợp đồng với doanh nghiệp trước khi chuyển và ký Hợp đồng thuê đất với doanh nghiệp sau khi chuyển đổi, trình lãnh đạo Sở ký Văn bản thông báo hết hiệu lực Hợp đồng và chuyển Văn phòng để chuyển đến Trung tâm Hành chính công tỉnh.

- **Bước 4:** Trung tâm Hành chính công tỉnh mời doanh nghiệp ký Hợp đồng thuê đất;

- **Bước 5:** Văn phòng tiếp nhận Hợp đồng thuê đất từ Trung tâm Hành chính công tỉnh và trình lãnh đạo Sở ký.

- **Bước 6:** Lãnh đạo Sở ký Hợp đồng thuê đất;

- **Bước 7:** Văn phòng chuyển Hợp đồng thuê đất đã ký đến Phòng Quy hoạch (để cập nhật lên phần mềm, theo dõi) và chuyển đến Trung tâm Hành chính công tỉnh để phát hành. Kết thúc hồ sơ.

### **5.2. Lưu đồ 02:**

- **Bước 1:** Trung tâm Hành chính công tỉnh tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ.

+ Hồ sơ đầy đủ, hợp lệ thì cấp biên nhận, viết phiếu chuyển hồ sơ đến Sở Tài nguyên và Môi trường.

+ Hồ sơ không đầy đủ, hợp lệ thì trả lại doanh nghiệp và hướng dẫn các giấy tờ còn thiếu. Thời gian thực hiện trong ngày tiếp nhận hồ sơ.

- **Bước 2:** Văn phòng tiếp nhận hồ sơ từ Trung tâm Hành chính công tỉnh, nhập phần mềm, chuyển hồ sơ đến Phòng Quy hoạch.

- **Bước 3:** Phòng Quy hoạch kiểm tra hồ sơ, trường hợp hồ sơ chưa đạt thì trong vòng 10 ngày, thảo văn bản thông báo lý do trả hồ sơ trình Lãnh đạo Sở ký, chuyển Văn phòng, Văn phòng chuyển trả hồ sơ Trung tâm Hành chính công tỉnh, Trung tâm Hành chính công tỉnh trả hồ sơ cho doanh nghiệp kèm văn bản thông báo. Kết thúc quy trình.

Trường hợp hồ sơ đạt thì chuyển Văn phòng Đăng ký đất đai để lập các thủ tục xác định đơn giá thuê đất và nghĩa vụ tài chính.



- **Bước 4:** Trên cơ sở đơn giá thuê đất của cơ quan Thuế, Phòng Quy hoạch dự thảo Văn bản thông báo hết hiệu lực Hợp đồng với doanh nghiệp trước khi chuyển đổi và Hợp đồng thuê đất với doanh nghiệp sau khi chuyển đổi, chuyển Văn phòng để chuyển đến Trung tâm Hành chính công tỉnh.

- **Bước 5:** Trung tâm Hành chính công tỉnh mời doanh nghiệp ký Hợp đồng thuê đất.

- **Bước 6:** Văn phòng tiếp nhận Hợp đồng thuê đất từ Trung tâm Hành chính công tỉnh và trình Lãnh đạo Sở ký.

- **Bước 7:** Lãnh đạo Sở ký Hợp đồng thuê đất.

- **Bước 8:** Văn phòng chuyển Hợp đồng thuê đất đã ký đến Phòng Quy hoạch (để cập nhật lên phần mềm, theo dõi) và chuyển đến Trung tâm Hành chính công tỉnh để phát hành. Kết thúc hồ sơ.

#### **6. Cơ sở pháp lý của thủ tục:**

- Luật Đất đai năm 2013;

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

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

- Thông tư 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

- Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

**QUY TRÌNH (06)**  
**Ký hợp đồng thuê đất, phụ lục hợp đồng thuê đất**

---

**1. Thành phần hồ sơ:**

- Quyết định chủ trương đầu tư;
- Quyết định thuê đất (Quyết định điều chỉnh) và Bản đồ địa chính kèm theo;
- Hợp đồng thuê đất, phụ lục Hợp đồng thuê đất nếu có (đối với trường hợp ký Phụ lục Hợp đồng thuê đất;
- Thông báo đơn giá thuê đất của Cục thuế tỉnh (đối với trường hợp Ký Hợp đồng thuê đất mới hoặc Phụ lục Hợp đồng thuê đất điều chỉnh đơn giá thuê đất);
- Bản đồ địa chính cắt lớp theo quy định (nếu có);
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;
- Các tài liệu có liên quan đến hồ sơ dự án.

**2. Thời hạn giải quyết:**

- Không quá 18 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ đối với trường hợp không phải xác định, xác định lại giá thuê đất (không tính thời gian DN thực hiện việc ký hợp đồng, phụ lục HĐ);
- Không quá 23 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ đối với trường hợp phải xác định, xác định lại giá thuê đất (không tính thời gian cơ quan Thuế xác định nghĩa vụ tài chính và thời gian DN thực hiện việc ký hợp đồng, phụ lục HĐ).

**3. Kết quả giải quyết:**

- Hợp đồng thuê đất;
- Phụ lục Hợp đồng thuê đất.



#### 4. Lưu đồ giải quyết:

##### 4.1. Lưu đồ 1: Đối với trường hợp không phải xác định giá thuê đất

Lưu đồ	Đơn vị thực hiện	Thời gian giải quyết (18 ngày)
<pre> graph TD     A[Tiếp nhận hồ sơ] --&gt; B[Tiếp nhận hồ sơ từ TTHCC]     B --&gt; C[Kiểm tra hồ sơ]     C -- "Không đạt" --&gt; B     B -- "Không đạt" --&gt; A     C --&gt; D["Dự thảo Hợp đồng, Phụ lục Hợp đồng thuê đất"]     D --&gt; E[Chuyển Trung tâm HCC]     E --&gt; F["Mời DN ký hợp đồng, Phụ lục Hợp đồng thuê đất"]     F --&gt; G["Trình ký Hợp đồng, phụ lục Hợp đồng thuê đất"]     G --&gt; H["Ký Hợp đồng, Phụ lục Hợp đồng thuê đất"]     H --&gt; I[Đóng dấu, phát hành]     I --&gt; J[Trả kết quả]         </pre>	Trung tâm HCC	0,5 ngày
	Văn phòng	0,5 ngày
	P.QH	03 ngày
	P.QH	05 ngày
	Văn phòng	01 ngày
	Trung tâm HCC	02 ngày
	Văn phòng	01 ngày
	Lãnh đạo Sở	03 ngày
	Văn phòng	01 ngày
	Trung tâm HCC	01 ngày

#### 4.2. Lưu đồ 2: Đối với trường hợp phải xác định, xác định lại giá thuê đất

Lưu đồ	Đơn vị thực hiện	Thời gian giải quyết (23 ngày)
<pre> graph TD     A[Tiếp nhận hồ sơ] -- "Không đạt" --&gt; B[Tiếp nhận hồ sơ từ TTHCC]     B --&gt; C[Kiểm tra hồ sơ]     C -- "Không đạt" --&gt; B     C --&gt; D[Xác định nghĩa vụ tài chính]     D --&gt; E["Dự thảo Hợp đồng, phụ lục Hợp đồng thuê đất"]     E --&gt; F[Chuyển Trung tâm HCC]     F --&gt; G["Mời DN ký Hợp đồng, Phụ lục Hợp đồng thuê đất"]     G --&gt; H["Trình ký Hợp đồng, Phụ lục Hợp đồng thuê đất"]     H --&gt; I["Ký Hợp đồng, Phụ lục Hợp đồng thuê đất"]     I --&gt; J[Đóng dấu, phát hành]     J --&gt; K[Trả kết quả]         </pre>	Trung tâm HCC	0,5 ngày
	Văn phòng	0,5 ngày
	P.QH	03 ngày
	VPĐKĐĐ	05 ngày
	P.QH	05 ngày
	Văn phòng	01 ngày
	Trung tâm HCC	02 ngày
	Văn phòng	01 ngày
	Lãnh đạo Sở	03 ngày
	Văn phòng	01 ngày
	Trung tâm HCC	01 ngày

### 3. Hướng dẫn chi tiết:

#### 3.1. Lưu đồ 01:

- **Bước 1:** Trung tâm Hành chính công tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ.



+ Hồ sơ đầy đủ, hợp lệ thì cấp biên nhận, viết phiếu chuyển hồ sơ đến Sở Tài nguyên và Môi trường.

+ Hồ sơ không đầy đủ, hợp lệ thì trả lại doanh nghiệp và hướng dẫn các giấy tờ còn thiếu. Thời gian thực hiện trong ngày tiếp nhận hồ sơ.

- **Bước 2:** Văn phòng tiếp nhận hồ sơ từ Trung tâm Hành chính công tỉnh, nhập phần mềm, chuyển hồ sơ đến Phòng Quy hoạch.

- **Bước 3:** Phòng Quy hoạch kiểm tra hồ sơ, trường hợp hồ sơ chưa đạt thì trong vòng 03 ngày, thảo văn bản thông báo lý do trả hồ sơ trình Lãnh đạo Sở ký, chuyển Văn phòng, Văn phòng chuyển trả hồ sơ Trung tâm Hành chính công tỉnh, Trung tâm Hành chính công tỉnh trả hồ sơ cho doanh nghiệp kèm văn bản thông báo. Kết thúc quy trình.

Trường hợp hồ sơ đạt thì dự thảo Hợp đồng/Phụ lục Hợp đồng thuê đất chuyển Văn phòng để chuyển đến Trung tâm Hành chính công tỉnh

- **Bước 4:** Trung tâm Hành chính công tỉnh mời doanh nghiệp ký Hợp đồng/Phụ lục Hợp đồng thuê đất;

- **Bước 5:** Văn phòng tiếp nhận Hợp đồng/Phụ lục Hợp đồng thuê đất từ Trung tâm Hành chính công tỉnh và trình lãnh đạo Sở ký.

- **Bước 6:** Lãnh đạo Sở ký Hợp đồng/Phụ lục Hợp đồng thuê đất;

- **Bước 7:** Văn phòng chuyển Hợp đồng/Phụ lục Hợp đồng thuê đất đã ký đến Phòng Quy hoạch (để cập nhật lên phần mềm, theo dõi) và chuyển đến Trung tâm Hành chính công tỉnh để phát hành. Kết thúc hồ sơ.

### **3.2. Lưu đồ 02:**

- **Bước 1:** Trung tâm Hành chính công tỉnh tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ.

+ Hồ sơ đầy đủ, hợp lệ thì cấp biên nhận, viết phiếu chuyển hồ sơ đến Sở Tài nguyên và Môi trường.

+ Hồ sơ không đầy đủ, hợp lệ thì trả lại doanh nghiệp và hướng dẫn các giấy tờ còn thiếu. Thời gian thực hiện trong ngày tiếp nhận hồ sơ.

- **Bước 2:** Văn phòng tiếp nhận hồ sơ từ Trung tâm Hành chính công tỉnh, nhập phần mềm, chuyển hồ sơ đến Phòng Quy hoạch.

- **Bước 3:** Phòng Quy hoạch kiểm tra hồ sơ, trường hợp hồ sơ chưa đạt thì trong vòng 03 ngày, thảo văn bản thông báo lý do trả hồ sơ trình Lãnh đạo Sở ký, chuyển Văn phòng, Văn phòng chuyển trả hồ sơ Trung tâm Hành chính công tỉnh, Trung tâm Hành chính công tỉnh trả hồ sơ cho doanh nghiệp kèm văn bản thông báo. Kết thúc quy trình.

Trường hợp hồ sơ đạt thì chuyển Văn phòng Đăng ký đất đai để lập các thủ tục xác định đơn giá thuê đất;

- **Bước 4:** Trên cơ sở đơn giá thuê đất của cơ quan Thuế, Phòng Quy hoạch dự thảo Hợp đồng/Phụ lục Hợp đồng thuê đất chuyển Văn phòng để chuyển đến Trung tâm Hành chính công tỉnh.

- **Bước 5:** Trung tâm Hành chính công tỉnh mời doanh nghiệp ký Hợp đồng/Phụ lục Hợp đồng thuê đất;

- **Bước 6:** Văn phòng tiếp nhận Hợp đồng/Phụ lục Hợp đồng thuê đất từ Trung tâm Hành chính công tỉnh và trình lãnh đạo Sở ký.

- **Bước 7:** Lãnh đạo Sở ký Hợp đồng/Phụ lục Hợp đồng thuê đất;

- **Bước 8:** Văn phòng chuyển Hợp đồng/Phụ lục Hợp đồng thuê đất đã ký đến Phòng Quy hoạch (để cập nhật lên phần mềm, theo dõi) và chuyển đến Trung tâm Hành chính công tỉnh để phát hành. Kết thúc quy trình.

## **6. Cơ sở pháp lý của thủ tục:**

- Luật Đất đai năm 2013;

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

- Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

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

- Thông tư 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

- Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.



**QUY TRÌNH (7)**  
**Đăng ký, xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất,**  
**tài sản gắn liền với đất**

**I. Thành phần hồ sơ**

***\* Hồ sơ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất***

Người yêu cầu đăng ký nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất hoặc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất hoặc đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất sau đây:

1. Phiếu yêu cầu đăng ký (01 bản chính);
2. Hợp đồng thế chấp hoặc hợp đồng thế chấp có công chứng, chứng thực trong trường hợp pháp luật quy định (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực);
3. Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc một trong các loại giấy chứng nhận quy định tại khoản 2 Điều 97 của Luật đất đai (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận);
4. Đối với trường hợp thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai không phải là nhà ở, thì ngoài các giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này, người yêu cầu đăng ký phải nộp các giấy tờ sau đây:
  - a) Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật phải xin phép xây dựng hoặc Quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật phải lập dự án đầu tư (01 bản sao không có chứng thực), trừ trường hợp hợp đồng thế chấp tài sản đó có công chứng, chứng thực; một trong các loại Bản vẽ thiết kế thể hiện được mặt bằng công trình của dự án trong trường hợp chủ đầu tư thế chấp dự án xây dựng công trình (01 bản sao không có chứng thực);
  - b) Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật phải xin phép xây dựng hoặc Quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật phải lập dự án đầu tư (01 bản sao không có chứng thực), trừ trường hợp hợp đồng thế chấp tài sản đó có công chứng, chứng thực; một trong các loại Bản vẽ thiết kế thể hiện được mặt bằng của tài sản gắn liền với đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trong trường hợp thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai là công trình xây dựng khác (01 bản sao không có chứng thực);
5. Văn bản thỏa thuận có công chứng, chứng thực giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất về việc tạo lập tài sản gắn liền với đất trong trường hợp thế chấp tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu);
6. Giấy tờ chứng minh trong các trường hợp sau đây:



a) Văn bản ủy quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được ủy quyền (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu);

b) Một trong các loại giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng không phải nộp phí khi thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định tại Điều 12 của Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ.

**\* Hồ sơ đăng ký thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai**

1. Trường hợp đăng ký thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai xây dựng trong dự án của chủ đầu tư, người yêu cầu đăng ký nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký thế chấp sau đây:

a) Các loại giấy tờ quy định tại khoản 1, khoản 2 và điểm a khoản 6 Điều 39 của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ;

b) Bản chính Giấy chứng nhận hoặc bản chính Quyết định giao đất, cho thuê đất do cơ quan có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư;

c) Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật phải xin phép xây dựng hoặc Quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật phải lập dự án đầu tư (01 bản sao không có chứng thực), trừ trường hợp hợp đồng thế chấp tài sản đó có công chứng, chứng thực;

d) Một trong các loại Bản vẽ thiết kế theo quy định của pháp luật về xây dựng thể hiện được mặt bằng công trình của dự án hoặc mặt bằng của công trình xây dựng trong dự án đó đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đối với trường hợp thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở (01 bản sao không có chứng thực).

2. Trường hợp đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai của cá nhân, pháp nhân, hộ gia đình mua nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở, người yêu cầu đăng ký nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký thế chấp sau đây:

a) Các loại giấy tờ quy định tại khoản 1, khoản 2 và điểm a khoản 6 Điều 39 của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ;

b) Hợp đồng mua bán nhà ở được ký giữa bên thế chấp với chủ đầu tư phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực).

Trường hợp bên thế chấp là bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở, thì phải nộp thêm văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực).

3. Trường hợp đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đồng thời với nhà ở hình thành trong tương lai hoặc đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai của cá nhân, pháp nhân, hộ gia đình xây dựng trên thửa đất thuộc quyền sử



dụng của mình, người yêu cầu đăng ký nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký thế chấp sau đây:

a) Các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 6 Điều 39 của 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ;

b) Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật phải xin phép xây dựng, trừ trường hợp hợp đồng thế chấp tài sản có công chứng, chứng thực (01 bản sao không có chứng thực).

***\* Hồ sơ đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất không phải là nhà ở mà tài sản đó đã hình thành nhưng chưa được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận***

1. Trường hợp thế chấp tài sản gắn liền với đất không phải là nhà ở mà tài sản đó đã hình thành nhưng chưa được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận mà chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đồng thời là người sử dụng đất thì người yêu cầu đăng ký nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký thế chấp sau đây:

a) Các giấy tờ nêu tại các khoản 1, 2, 3 và 6 Điều 39 của Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ;

b) Hồ sơ đề nghị chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Trường hợp thế chấp tài sản gắn liền với đất không phải là nhà ở mà tài sản đó đã hình thành nhưng chưa được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng thời là người sử dụng đất, thì người yêu cầu đăng ký nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký thế chấp sau đây:

a) Các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 6 Điều 39 của Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ;

b) Hồ sơ đề nghị chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

***\* Hồ sơ đăng ký bảo lưu quyền sở hữu trong trường hợp mua bán tài sản gắn liền với đất có bảo lưu quyền sở hữu***

Trường hợp mua bán tài sản gắn liền với đất có bảo lưu quyền sở hữu, thì người yêu cầu đăng ký nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký bảo lưu quyền sở hữu sau đây:

1. Phiếu yêu cầu đăng ký (01 bản chính);

2. Hợp đồng mua bán tài sản có điều khoản bảo lưu quyền sở hữu hoặc hợp đồng mua bán tài sản kèm văn bản về bảo lưu quyền sở hữu có công chứng, chứng thực trong trường hợp pháp luật quy định (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực);

3. Bản chính Giấy chứng nhận;

4. Văn bản ủy quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được ủy quyền (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu).



***\* Hồ sơ đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã đăng ký***

1. Người yêu cầu đăng ký nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất hoặc tài sản gắn liền với đất đã đăng ký sau đây:

a) Phiếu yêu cầu đăng ký thay đổi (01 bản chính);

b) Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp (trừ trường hợp đăng ký thay đổi đối với tài sản bảo đảm là tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai đã hình thành quy định tại khoản 4 Điều 18 của Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ) hoặc hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng mua bán tài sản có điều khoản bảo lưu quyền sở hữu hoặc văn bản sửa đổi, bổ sung văn bản về bảo lưu quyền sở hữu trong trường hợp thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm theo thỏa thuận của các bên (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực) hoặc văn bản khác chứng minh nội dung thay đổi (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu) trong trường hợp thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền;

c) Bản chính Giấy chứng nhận đối với trường hợp đăng ký biện pháp bảo đảm mà trong hồ sơ đăng ký có Giấy chứng nhận;

d) Văn bản ủy quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được ủy quyền (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu).

2. Trường hợp đã đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đổi tên khác với tên ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp, thì việc thực hiện đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm đã đăng ký được thực hiện đồng thời với thủ tục chỉnh lý biên động đất đai (thay đổi tên người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trên Giấy chứng nhận).

Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận thay đổi tên của bên bảo đảm trong trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc tên của bên nhận bảo đảm trong trường hợp mua bán tài sản có bảo lưu quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận và hồ sơ địa chính trước khi thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm. Trong trường hợp này, người yêu cầu đăng ký không phải xóa đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trước khi thực hiện đăng ký thay đổi.

***\* Hồ sơ sửa chữa sai sót nội dung biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã đăng ký do lỗi của cơ quan đăng ký***

Trường hợp người yêu cầu đăng ký phát hiện trong phiếu yêu cầu đăng ký hoặc Giấy chứng nhận có sai sót về nội dung biện pháp bảo đảm bằng quyền sử



dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã đăng ký do lỗi của cơ quan đăng ký, thì nộp 01 bộ hồ sơ sửa chữa sai sót sau đây:

1. Phiếu yêu cầu sửa chữa sai sót (01 bản chính);
2. Phiếu yêu cầu đăng ký đã chứng nhận có sai sót (01 bản chính);
3. Bản chính Giấy chứng nhận trong trường hợp nội dung chứng nhận có sai sót;
4. Văn bản ủy quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được ủy quyền (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu).

***\* Hồ sơ đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất***

Người yêu cầu đăng ký nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất sau đây:

1. Phiếu yêu cầu đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp (01 bản chính);
2. Văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu);
3. Văn bản ủy quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được ủy quyền (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu).

***\* Hồ sơ chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở***

1. Khi có yêu cầu chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở sang đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai, thì người yêu cầu đăng ký nộp 01 bộ hồ sơ chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở sau đây:

- a) Phiếu yêu cầu chuyển tiếp đăng ký thế chấp (01 bản chính);
- b) Văn bản cung cấp thông tin về việc thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở (01 bản chính hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu) hoặc văn bản chứng nhận đăng ký biện pháp bảo đảm (01 bản chính hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu) và văn bản chứng nhận đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký do cơ quan đăng ký thế chấp quyền tài sản cấp, nếu có (01 bản chính hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu);
- c) Văn bản ủy quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được ủy quyền (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu).



2. Khi có yêu cầu chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở sang đăng ký thế chấp nhà ở do nhà ở hình thành trong tương lai đã được hình thành (đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng), thì người yêu cầu đăng ký nộp 01 bộ hồ sơ chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở sau đây:

- a) Các loại giấy tờ quy định tại các điểm a, b và c khoản 1 Điều này;
- b) Hợp đồng thế chấp nhà ở có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực);
- c) Giấy chứng nhận (đã có chứng nhận quyền sở hữu nhà ở).

***\* Hồ sơ xóa đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất***

1. Người yêu cầu đăng ký nộp 01 bộ hồ sơ xóa đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất sau đây:

- a) Phiếu yêu cầu xóa đăng ký (01 bản chính);
- b) Văn bản đồng ý xóa đăng ký biện pháp bảo đảm của bên nhận bảo đảm (01 bản chính hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu) hoặc văn bản xác nhận giải chấp của bên nhận bảo đảm (01 bản chính hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu) trong trường hợp phiếu yêu cầu xóa đăng ký chỉ có chữ ký của bên bảo đảm;
- c) Bản chính Giấy chứng nhận đối với trường hợp đăng ký biện pháp bảo đảm mà trong hồ sơ đăng ký có Giấy chứng nhận;
- d) Văn bản ủy quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được ủy quyền (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu).

2. Trường hợp xóa đăng ký quy định tại điểm i khoản 1 Điều 21 của Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ, thì người yêu cầu đăng ký nộp 01 bộ hồ sơ xóa đăng ký thế chấp sau đây:

- a) Các giấy tờ nêu tại các điểm a, c và d khoản 1 Điều này;
- b) Văn bản xác nhận kết quả xử lý tài sản bảo đảm của cơ quan thi hành án dân sự hoặc Văn phòng thừa phát lại (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu).

***\* Thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm đã đăng ký; sửa chữa sai sót; xóa đăng ký; đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất***

1. Trường hợp đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm đã đăng ký, xóa đăng ký, thì trong thời hạn giải quyết hồ sơ, Văn phòng đăng ký đất đai ghi nội dung đăng ký thế chấp, nội dung bảo lưu quyền sở hữu, đăng ký thay đổi, xóa đăng ký và thời điểm đăng ký theo đúng thứ tự tiếp nhận hồ sơ vào Sổ địa



chính và Giấy chứng nhận. Sau khi ghi vào sổ địa chính và Giấy chứng nhận, thì chứng nhận nội dung đăng ký vào phiếu yêu cầu đăng ký.

2. Trường hợp đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp, Văn phòng đăng ký đất đai ghi nội dung đăng ký văn bản thông báo vào Sổ địa chính; chứng nhận nội dung đăng ký vào phiếu yêu cầu đăng ký và thông báo bằng văn bản về việc xử lý tài sản thế chấp cho các bên cùng nhận thế chấp đã đăng ký trong trường hợp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ.

3. Trường hợp cơ quan đăng ký phát hiện trong sổ đăng ký, Giấy chứng nhận, phiếu yêu cầu đăng ký có sai sót về nội dung đã đăng ký do lỗi của mình, thì trong thời hạn 01 ngày làm việc, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm chỉnh lý thông tin sai sót về nội dung đăng ký và gửi văn bản thông báo về việc chỉnh lý thông tin đó cho người yêu cầu đăng ký theo địa chỉ ghi trên phiếu yêu cầu đăng ký.

Trường hợp người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ yêu cầu sửa chữa sai sót nội dung biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã đăng ký do lỗi của cơ quan đăng ký, thì trong thời hạn 01 ngày làm việc, Văn phòng đăng ký đất đai đính chính thông tin sai sót trên Giấy chứng nhận và sổ đăng ký, chứng nhận việc sửa chữa sai sót vào phiếu yêu cầu sửa chữa sai sót và trả kết quả cho người yêu cầu đăng ký.

***\* Thủ tục chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở***

1. Trong thời hạn giải quyết hồ sơ, Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc sau:

a) Ghi chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở và ghi thời điểm đăng ký thế chấp vào sổ đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai (đối với trường hợp chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở sang đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai); ghi chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở và ghi thời điểm đăng ký thế chấp vào Sổ địa chính, Giấy chứng nhận đã cấp (đối với trường hợp chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở sang đăng ký thế chấp nhà ở do nhà ở hình thành trong tương lai đã hình thành);

b) Ghi chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở và ghi thời điểm đăng ký thế chấp vào phiếu yêu cầu chuyển tiếp đăng ký thế chấp;

c) Gửi bản sao phiếu yêu cầu chuyển tiếp đăng ký thế chấp thể hiện nội dung quy định tại điểm a khoản này và văn bản cung cấp thông tin quy định tại điểm b khoản 1 Điều 46 của Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ cho Trung tâm Đăng ký để thực hiện xóa đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở;

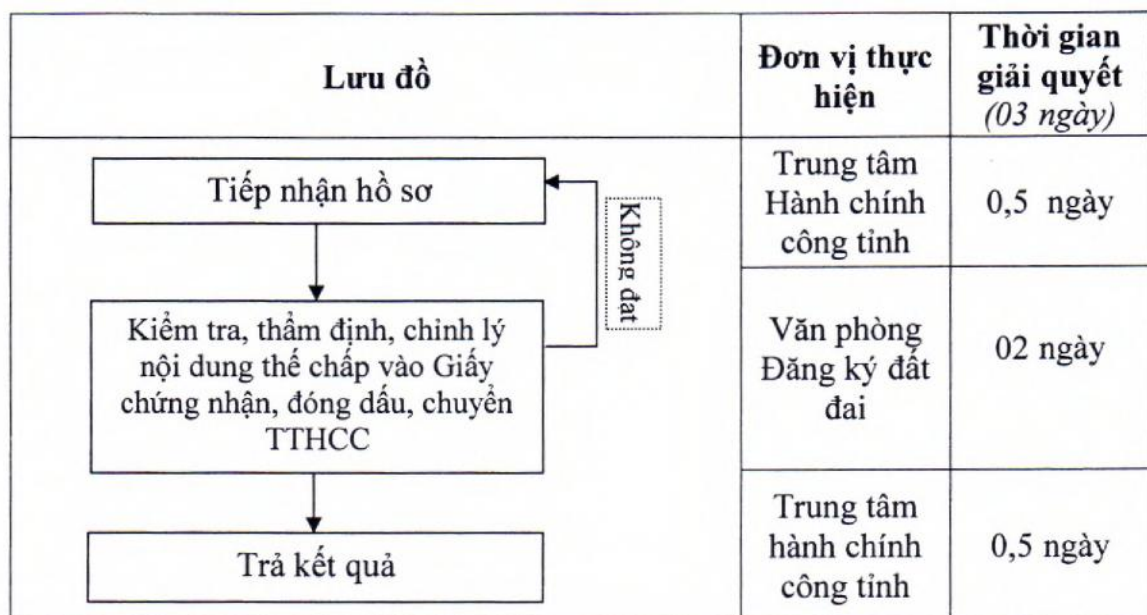


d) Trả lại phiếu yêu cầu chuyển tiếp đăng ký thế chấp đã thể hiện nội dung quy định tại điểm b khoản này cho người yêu cầu đăng ký.

2. Đối với các trường hợp đã đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán, chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất không phải là nhà ở mà có yêu cầu chuyển tiếp sang đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai hoặc sang đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất do tài sản đã hình thành, thì người yêu cầu đăng ký thực hiện thủ tục chuyển tiếp đăng ký như hồ sơ, thủ tục chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở quy định tại Điều 46 của Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ và khoản 1 Điều này.

**II. Thời hạn giải quyết:** Không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

### III. Lưu đồ giải quyết:



### IV. Hướng dẫn chi tiết:

- **Bước 1:** Người yêu cầu giải quyết thủ tục chuẩn bị đầy đủ các giấy tờ theo thành phần, số lượng hồ sơ đã được quy định tại thủ tục này.

- **Bước 2:** Nộp hồ sơ tại Trung tâm Hành chính công tỉnh (sau đây gọi là *Trung tâm*): Công chức tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra tính pháp lý, tính đầy đủ nội dung hồ sơ:

+ Trường hợp hồ sơ thiếu, hoặc không hợp lệ: Hướng dẫn cụ thể (01 lần, bằng *Phiếu hướng dẫn*) để người nộp hồ sơ biết cung cấp, bổ sung đúng quy định.

+ Trường hợp hồ sơ đầy đủ, hợp lệ: Tiếp nhận, in *Phiếu biên nhận*, hẹn ngày trả kết quả, nhập thông tin hồ sơ vào phần mềm quản lý; chuyển giao hồ sơ về Văn phòng Đăng ký đất đai (thông qua nhân viên bưu điện).



- **Bước 3:** Văn phòng Đăng ký đất đai kiểm tra, xác nhận vào Giấy chứng nhận, giao trả kết quả đến Trung tâm. Trung tâm có trách nhiệm thu phí, lệ phí và trả kết quả cho người thực hiện thủ tục hành chính.

## B. QUY TRÌNH DỊCH VỤ CÔNG CẤP HUYỆN

### I. Lĩnh vực đất đai

#### QUY TRÌNH (01)

**Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất, khu đất Bản đồ địa chính phục vụ công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển quyền sử dụng đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng, giao đất, thuê đất, thu hồi đất và công tác chỉnh lý biến động bản đồ địa chính.**

#### 1. Thành phần hồ sơ

- Phiếu yêu cầu trích lục, đo chỉnh lý thửa đất, khu đất.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*nếu có*) (bản photo và bản chính để đối chiếu)
- Các giấy tờ khác có liên quan (photo và bản chính để đối chiếu)

#### 2. Thời gian giải quyết:

- 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, không tính thời gian người sử dụng đất ký biên bản mô tả mốc ranh.
- Đối với các thửa đất, khu đất bản đồ địa chính có diện tích 5ha trở lên, thời gian thực hiện đo đạc căn cứ theo kế hoạch đã được phê duyệt.

#### 3. Lưu đồ giải quyết:

Lưu đồ	Đơn vị thực hiện	Thời gian giải quyết (10 ngày)
Tiếp nhận hồ sơ; làm hồ sơ đồng. thu tiền	Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả (cấp huyện)	01 ngày
↓		
Đo chỉnh lý thửa đất, khu đất thực địa và lập BĐDC trích đo; thanh lý hợp đồng, xuất hóa đơn	Chi nhánh VPĐKĐĐ	06 ngày
↓		
Ngừng quy trình chờ người sử dụng đất ký giáp ranh	Người sử dụng đất	-
↓		
Xác định số thửa	VPĐKĐĐ tỉnh	02 ngày
↓		
Tiếp nhận, chuyển bộ phận tiếp nhận và trả kết quả	Chi nhánh VPĐKĐĐ	0,5 ngày
↓		
Trả kết quả	Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả (cấp huyện)	0,5 ngày



#### **4. Hướng dẫn chi tiết:**

- **Bước 1:** Nộp hồ sơ tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND cấp huyện hoặc Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ đo đạc của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai. Viên chức tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra tính pháp lý và nội dung hồ sơ:

+ Trường hợp hồ sơ đầy đủ, hợp lệ thì tiếp nhận, lập hợp đồng đo chỉnh lý thửa đất, khu đất, thu tiền và hẹn thời gian đi đo đạc ngoài thực địa; chuyển hồ sơ cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai .

+ Trường hợp hồ sơ thiếu hoặc không hợp lệ, thì hướng dẫn để người nộp hồ sơ bổ sung đúng quy định.

- **Bước 2:** Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai ký hợp đồng, thực hiện việc đo chỉnh lý ngoài thực địa và lập Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất trao cho người sử dụng đất, liên hệ người sử dụng đất liền kề và UBND xã (phường) ký xác nhận. Thực hiện xử lý nội nghiệp chỉnh lý bản đồ địa chính và in bản vẽ và chuyển File cho Phòng kỹ thuật kiểm tra; cập nhật BDDC, cung cấp sổ thửa chính thức; ký bản vẽ, thanh lý hợp đồng và xuất hóa đơn và chuyển kết quả cho Bộ phận trả kết quả.

- **Bước 3:** Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ trao bản vẽ cho người sử dụng đất.

## QUY TRÌNH (02)

**Trích lục và biên vẽ thửa đất, khu đất bản đồ địa chính phục vụ công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển quyền sử dụng đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng, giao đất, thuê đất, thu hồi đất và công tác chỉnh lý biến động bản đồ địa chính.**

### 1. Thành phần hồ sơ:

- Phiếu yêu cầu trích lục và biên vẽ thửa đất, khu đất.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có) (bản photo và bản chính để đối chiếu)
- Các giấy tờ khác có liên quan (photo và bản chính để đối chiếu)

**2. Thời gian giải quyết:** 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

### 3. Lưu đồ giải quyết:

Lưu đồ	Đơn vị thực hiện	Thời gian giải quyết (03 ngày)
<div>Tiếp nhận hồ sơ; lập hợp đồng, thu tiền</div>	Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ	0,5 ngày
<div>Biên vẽ BĐĐC khu đất, thửa đất; thanh lý hợp đồng, xuất hóa đơn</div>	Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai	02 ngày
<div>Trả kết quả</div>	Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả	0,5 ngày

### 4. Hướng dẫn chi tiết:

- **Bước 1:** Nộp hồ sơ tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND cấp huyện hoặc Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ đo đạc của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai. Viên chức tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra tính pháp lý và nội dung hồ sơ:

+ Trường hợp hồ sơ đầy đủ, hợp lệ thì tiếp nhận, lập hợp đồng trích lục và biên vẽ thửa đất, khu đất, thu tiền; chuyển hồ sơ cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai.



+ Trường hợp hồ sơ thiếu hoặc không hợp lệ, thì hướng dẫn để người nộp hồ sơ bổ sung đúng quy định.

- **Bước 2:** Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai trình ký hợp đồng, trích lục và biên vẽ BĐDC thửa đất, khu đất, ký bản vẽ, thanh lý hợp đồng, xuất hóa đơn và chuyển kết quả cho Bộ phận trả kết quả.

- **Bước 3:** Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ trao bản vẽ cho người sử dụng đất.

## QUY TRÌNH (03)

### Trả Giấy chứng nhận dạng đồng loạt

#### 1. Thành phần hồ sơ:

- Biên nhận hồ sơ (bản gốc)
- Một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai 2013 (bản gốc)
- Văn bản uỷ quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có).
- Chứng minh nhân dân.

**2. Thời gian giải quyết:** 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, trường hợp GCN đã chuyển về UBND xã thì thời gian là 11 ngày

#### 3. Lưu đồ giải quyết:

Lưu đồ	Đơn vị thực hiện	Thời gian giải quyết (05 ngày, trường hợp GCN đã chuyển về UBND xã thì thời gian là 11 ngày)
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px; text-align: center;">Tiếp nhận hồ sơ;</div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px; text-align: center;">Kiểm tra hồ sơ</div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; flex: 1;">Kiểm tra, chuyển kết quả đến chi nhánh VPĐKĐĐ</div> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; text-align: center; flex: 0.5; margin-left: 5px; writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Chuyển kết quả đến bộ phận tiếp nhận và trả kết quả</div> </div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; margin-bottom: 5px;">Chuyển kết quả đến bộ phận một cửa cấp huyện</div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">Trả kết quả</div>	<div style="text-align: center; padding: 5px;">Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ</div>	01 ngày
	Chi nhánh VPĐKĐĐ	03 ngày
	UBND cấp xã	05 ngày
	Chi nhánh VPĐKĐĐ	01 ngày
	Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả	01 ngày

#### 4. Hướng dẫn chi tiết:

- **Bước 1:** Tiếp nhận hồ sơ.



Trường hợp người sử dụng đất nộp hồ sơ tại UBND cấp xã, trong thời hạn không quá 01 ngày làm việc, UBND cấp xã chuyển hồ sơ đến Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả của UBND cấp huyện.

Cán bộ tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ (cấp huyện), kiểm tra tính đầy đủ của hồ sơ:

- Trường hợp hồ sơ đầy đủ, hợp lệ thì tiếp nhận, in biên nhận hồ sơ, hẹn ngày trả kết quả, trao biên nhận cho người nộp hồ sơ; chuyển hồ sơ cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai.

- Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ, thiếu hoặc không hợp lệ, viết nội dung cần bổ sung trên phiếu hướng dẫn để người nộp hồ sơ bổ sung đúng quy định.

**- Bước 2: Kiểm tra hồ sơ**

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai kiểm tra hồ sơ:

- Trường hợp đã có Giấy chứng nhận:

- + Trường hợp Giấy chứng nhận đang lưu giữ tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai chuyển kết quả đến Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả để trao cho người sử dụng đất.

- + Trường hợp Giấy chứng nhận đã chuyển về UBND cấp xã: gửi hồ sơ về UBND cấp xã, tiếp tục thực hiện bước 3.

- Trường hợp chưa có Giấy chứng nhận: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thảo văn bản nêu rõ lý do chưa cấp Giấy chứng nhận, chuyển Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả để trao cho người sử dụng đất, tiếp tục thực hiện bước 5.

- **Bước 3:** UBND cấp xã kiểm tra, chuyển trả Giấy chứng nhận và hồ sơ kèm theo về Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai.

- **Bước 4:** Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai chuyển Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc văn bản thông báo lý do chưa cấp Giấy chứng nhận đến Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả để trao cho người sử dụng đất.

**- Bước 5: Trả kết quả**

Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả trao Giấy chứng nhận hoặc văn bản thông báo lý do chưa cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất, thu phí, lệ phí theo quy định.



**QUY TRÌNH (4)**  
**Đăng ký, xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất,  
tài sản gắn liền với đất**

---

**I. Thành phần hồ sơ**

***\* Hồ sơ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất***

Người yêu cầu đăng ký nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất hoặc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất hoặc đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất sau đây:

1. Phiếu yêu cầu đăng ký (01 bản chính);
2. Hợp đồng thế chấp hoặc hợp đồng thế chấp có công chứng, chứng thực trong trường hợp pháp luật quy định (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực);
3. Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc một trong các loại giấy chứng nhận quy định tại khoản 2 Điều 97 của Luật đất đai (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận);
4. Đối với trường hợp thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai không phải là nhà ở, thì ngoài các giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này, người yêu cầu đăng ký phải nộp các giấy tờ sau đây:
  - a) Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật phải xin phép xây dựng hoặc Quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật phải lập dự án đầu tư (01 bản sao không có chứng thực), trừ trường hợp hợp đồng thế chấp tài sản đó có công chứng, chứng thực; một trong các loại Bản vẽ thiết kế thể hiện được mặt bằng công trình của dự án trong trường hợp chủ đầu tư thế chấp dự án xây dựng công trình (01 bản sao không có chứng thực);
  - b) Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật phải xin phép xây dựng hoặc Quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật phải lập dự án đầu tư (01 bản sao không có chứng thực), trừ trường hợp hợp đồng thế chấp tài sản đó có công chứng, chứng thực; một trong các loại Bản vẽ thiết kế thể hiện được mặt bằng của tài sản gắn liền với đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trong trường hợp thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai là công trình xây dựng khác (01 bản sao không có chứng thực);
5. Văn bản thỏa thuận có công chứng, chứng thực giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất về việc tạo lập tài sản gắn liền với đất trong trường hợp thế chấp tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu);
6. Giấy tờ chứng minh trong các trường hợp sau đây:



a) Văn bản ủy quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được ủy quyền (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu);

b) Một trong các loại giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng không phải nộp phí khi thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định tại Điều 12 của Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ.

***\* Hồ sơ đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất không phải là nhà ở mà tài sản đó đã hình thành nhưng chưa được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận:***

1. Trường hợp thế chấp tài sản gắn liền với đất không phải là nhà ở mà tài sản đó đã hình thành nhưng chưa được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận mà chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đồng thời là người sử dụng đất thì người yêu cầu đăng ký nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký thế chấp sau đây:

a) Các giấy tờ nêu tại các khoản 1, 2, 3 và 6 Điều 39 của Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ;

b) Hồ sơ đề nghị chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Trường hợp thế chấp tài sản gắn liền với đất không phải là nhà ở mà tài sản đó đã hình thành nhưng chưa được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng thời là người sử dụng đất, thì người yêu cầu đăng ký nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký thế chấp sau đây:

a) Các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 6 Điều 39 của Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ;

b) Hồ sơ đề nghị chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

***\* Hồ sơ đăng ký bảo lưu quyền sở hữu trong trường hợp mua bán tài sản gắn liền với đất có bảo lưu quyền sở hữu***

Trường hợp mua bán tài sản gắn liền với đất có bảo lưu quyền sở hữu, thì người yêu cầu đăng ký nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký bảo lưu quyền sở hữu sau đây:

1. Phiếu yêu cầu đăng ký (01 bản chính);

2. Hợp đồng mua bán tài sản có điều khoản bảo lưu quyền sở hữu hoặc hợp đồng mua bán tài sản kèm văn bản về bảo lưu quyền sở hữu có công chứng, chứng thực trong trường hợp pháp luật quy định (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực);

3. Bản chính Giấy chứng nhận;

4. Văn bản ủy quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được ủy quyền (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu).



***\* Hồ sơ đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã đăng ký***

1. Người yêu cầu đăng ký nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất hoặc tài sản gắn liền với đất đã đăng ký sau đây:

- a) Phiếu yêu cầu đăng ký thay đổi (01 bản chính);
- b) Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp (trừ trường hợp đăng ký thay đổi đối với tài sản bảo đảm là tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai đã hình thành quy định tại khoản 4 Điều 18 của Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ) hoặc hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng mua bán tài sản có điều khoản bảo lưu quyền sở hữu hoặc văn bản sửa đổi, bổ sung văn bản về bảo lưu quyền sở hữu trong trường hợp thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm theo thỏa thuận của các bên (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực) hoặc văn bản khác chứng minh nội dung thay đổi (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu) trong trường hợp thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền;
- c) Bản chính Giấy chứng nhận đối với trường hợp đăng ký biện pháp bảo đảm mà trong hồ sơ đăng ký có Giấy chứng nhận;
- d) Văn bản ủy quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được ủy quyền (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu).

2. Trường hợp đã đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đổi tên khác với tên ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp, thì việc thực hiện đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm đã đăng ký được thực hiện đồng thời với thủ tục chỉnh lý biên động đất đai (thay đổi tên người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trên Giấy chứng nhận).

Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận thay đổi tên của bên bảo đảm trong trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc tên của bên nhận bảo đảm trong trường hợp mua bán tài sản có bảo lưu quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận và hồ sơ địa chính trước khi thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm. Trong trường hợp này, người yêu cầu đăng ký không phải xóa đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trước khi thực hiện đăng ký thay đổi.

***\* Hồ sơ sửa chữa sai sót nội dung biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã đăng ký do lỗi của cơ quan đăng ký***

Trường hợp người yêu cầu đăng ký phát hiện trong phiếu yêu cầu đăng ký hoặc Giấy chứng nhận có sai sót về nội dung biện pháp bảo đảm bằng quyền sử



dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã đăng ký do lỗi của cơ quan đăng ký, thì nộp 01 bộ hồ sơ sửa chữa sai sót sau đây:

1. Phiếu yêu cầu sửa chữa sai sót (01 bản chính);
2. Phiếu yêu cầu đăng ký đã chứng nhận có sai sót (01 bản chính);
3. Bản chính Giấy chứng nhận trong trường hợp nội dung chứng nhận có sai sót;
4. Văn bản ủy quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được ủy quyền (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu).

***\* Hồ sơ đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất***

Người yêu cầu đăng ký nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất sau đây:

1. Phiếu yêu cầu đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp (01 bản chính);
2. Văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu);
3. Văn bản ủy quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được ủy quyền (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu).

***\* Hồ sơ chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở***

1. Khi có yêu cầu chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở sang đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai, thì người yêu cầu đăng ký nộp 01 bộ hồ sơ chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở sau đây:

- a) Phiếu yêu cầu chuyển tiếp đăng ký thế chấp (01 bản chính);
- b) Văn bản cung cấp thông tin về việc thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở (01 bản chính hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu) hoặc văn bản chứng nhận đăng ký biện pháp bảo đảm (01 bản chính hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu) và văn bản chứng nhận đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký do cơ quan đăng ký thế chấp quyền tài sản cấp, nếu có (01 bản chính hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu);
- c) Văn bản ủy quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được ủy quyền (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu).



2. Khi có yêu cầu chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở sang đăng ký thế chấp nhà ở do nhà ở hình thành trong tương lai đã được hình thành (đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng), thì người yêu cầu đăng ký nộp 01 bộ hồ sơ chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở sau đây:

- a) Các loại giấy tờ quy định tại các điểm a, b và c khoản 1 Điều này;
- b) Hợp đồng thế chấp nhà ở có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực);
- c) Giấy chứng nhận (đã có chứng nhận quyền sở hữu nhà ở).

***\* Hồ sơ xóa đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất***

1. Người yêu cầu đăng ký nộp 01 bộ hồ sơ xóa đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất sau đây:

- a) Phiếu yêu cầu xóa đăng ký (01 bản chính);
- b) Văn bản đồng ý xóa đăng ký biện pháp bảo đảm của bên nhận bảo đảm (01 bản chính hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu) hoặc văn bản xác nhận giải chấp của bên nhận bảo đảm (01 bản chính hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu) trong trường hợp phiếu yêu cầu xóa đăng ký chỉ có chữ ký của bên bảo đảm;
- c) Bản chính Giấy chứng nhận đối với trường hợp đăng ký biện pháp bảo đảm mà trong hồ sơ đăng ký có Giấy chứng nhận;
- d) Văn bản ủy quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được ủy quyền (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu).

2. Trường hợp xóa đăng ký quy định tại điểm i khoản 1 Điều 21 của Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ, thì người yêu cầu đăng ký nộp 01 bộ hồ sơ xóa đăng ký thế chấp sau đây:

- a) Các giấy tờ nêu tại các điểm a, c và d khoản 1 Điều này;
- b) Văn bản xác nhận kết quả xử lý tài sản bảo đảm của cơ quan thi hành án dân sự hoặc Văn phòng thừa phát lại (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu).

***\* Thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm đã đăng ký; sửa chữa sai sót; xóa đăng ký; đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất***

1. Trường hợp đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm đã đăng ký, xóa đăng ký, thì trong thời hạn giải quyết hồ sơ, Văn phòng đăng ký đất đai ghi nội dung đăng ký thế chấp, nội dung bảo lưu quyền sở hữu, đăng ký thay đổi,



xóa đăng ký và thời điểm đăng ký theo đúng thứ tự tiếp nhận hồ sơ vào Sổ địa chính và Giấy chứng nhận. Sau khi ghi vào sổ địa chính và Giấy chứng nhận, thì chứng nhận nội dung đăng ký vào phiếu yêu cầu đăng ký.

2. Trường hợp đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp, Văn phòng đăng ký đất đai ghi nội dung đăng ký văn bản thông báo vào Sổ địa chính; chứng nhận nội dung đăng ký vào phiếu yêu cầu đăng ký và thông báo bằng văn bản về việc xử lý tài sản thế chấp cho các bên cùng nhận thế chấp đã đăng ký trong trường hợp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ.

3. Trường hợp cơ quan đăng ký phát hiện trong sổ đăng ký, Giấy chứng nhận, phiếu yêu cầu đăng ký có sai sót về nội dung đã đăng ký do lỗi của mình, thì trong thời hạn 01 ngày làm việc, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm chỉnh lý thông tin sai sót về nội dung đăng ký và gửi văn bản thông báo về việc chỉnh lý thông tin đó cho người yêu cầu đăng ký theo địa chỉ ghi trên phiếu yêu cầu đăng ký.

Trường hợp người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ yêu cầu sửa chữa sai sót nội dung biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã đăng ký do lỗi của cơ quan đăng ký, thì trong thời hạn 01 ngày làm việc, Văn phòng đăng ký đất đai đính chính thông tin sai sót trên Giấy chứng nhận và sổ đăng ký, chứng nhận việc sửa chữa sai sót vào phiếu yêu cầu sửa chữa sai sót và trả kết quả cho người yêu cầu đăng ký.

***\* Thủ tục chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở***

1. Trong thời hạn giải quyết hồ sơ, Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc sau:

a) Ghi chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở và ghi thời điểm đăng ký thế chấp vào sổ đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai (đối với trường hợp chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở sang đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai); ghi chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở và ghi thời điểm đăng ký thế chấp vào Sổ địa chính, Giấy chứng nhận đã cấp (đối với trường hợp chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở sang đăng ký thế chấp nhà ở do nhà ở hình thành trong tương lai đã hình thành);

b) Ghi chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở và ghi thời điểm đăng ký thế chấp vào phiếu yêu cầu chuyển tiếp đăng ký thế chấp;

c) Gửi bản sao phiếu yêu cầu chuyển tiếp đăng ký thế chấp thể hiện nội dung quy định tại điểm a khoản này và văn bản cung cấp thông tin quy định tại điểm b khoản 1 Điều 46 của Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ cho Trung tâm Đăng ký để thực hiện xóa đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở;

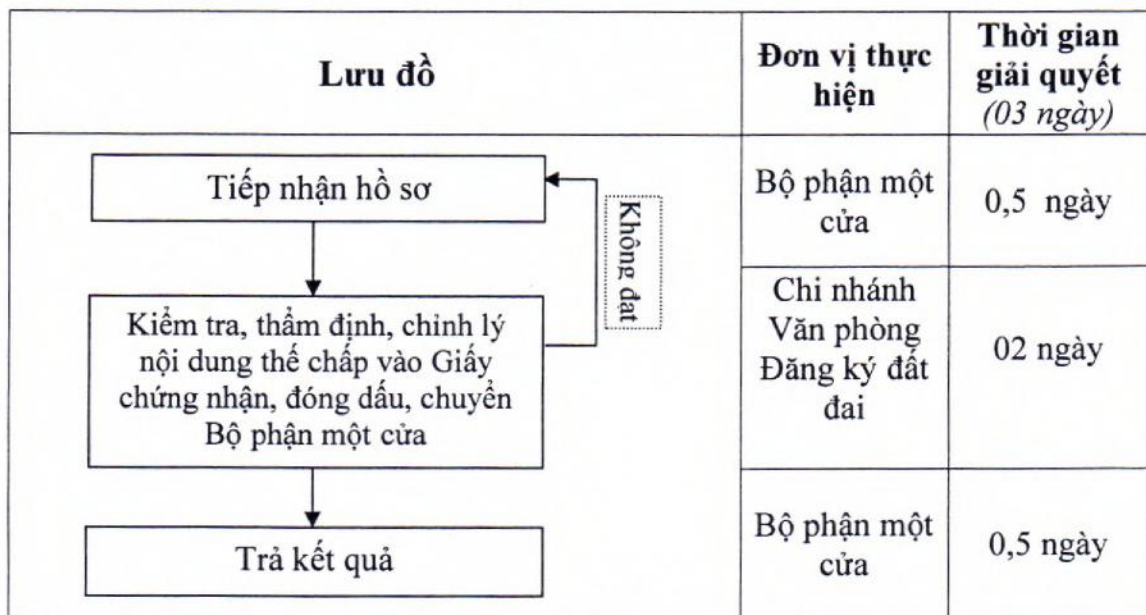


d) Trả lại phiếu yêu cầu chuyển tiếp đăng ký thế chấp đã thể hiện nội dung quy định tại điểm b khoản này cho người yêu cầu đăng ký.

2. Đối với các trường hợp đã đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán, chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất không phải là nhà ở mà có yêu cầu chuyển tiếp sang đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai hoặc sang đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất do tài sản đã hình thành, thì người yêu cầu đăng ký thực hiện thủ tục chuyển tiếp đăng ký như hồ sơ, thủ tục chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở quy định tại Điều 46 của Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ và khoản 1 Điều này.

**II. Thời hạn giải quyết:** Không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

### III. Lưu đồ giải quyết:



### IV. Hướng dẫn chi tiết:

- **Bước 1:** Người sử dụng đất nộp hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả của UBND cấp huyện hoặc UBND cấp xã (gọi chung là: Bộ phận một cửa) để được hướng dẫn; điền thông tin vào mẫu đơn, mẫu tờ khai hành chính theo yêu cầu.

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

- **Bước 2:** Bộ phận một cửa tiếp nhận hồ sơ, ghi đầy đủ thông tin vào Sổ tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả, trao Phiếu tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả cho người nộp hồ sơ, chuyển Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai.

Trường hợp nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân cấp xã thì trong thời hạn 02



ngày làm việc tính từ ngày nhận đủ hồ sơ, Ủy ban nhân dân cấp xã phải chuyển hồ sơ đến Bộ phận một cửa của UBND cấp huyện.

- **Bước 3:** Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai kiểm tra, xác nhận vào Giấy chứng nhận, chuyển kết quả ra Bộ phận một cửa của UBND huyện hoặc xã để trao cho người sử dụng đất./.

