

BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

NGHỊ ĐỊNH QUY ĐỊNH VỀ ĐIỀU TRA CƠ BẢN ĐẤT ĐAI; ĐĂNG KÝ, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT VÀ HỆ THỐNG THÔNG TIN ĐẤT ĐAI

Trình bày :

Phạm Ngô Hiếu

PCT CỤC ĐĂNG KÝ VÀ DỮ LIỆU THÔNG TIN ĐẤT ĐAI



MONRE

NỘI DUNG BÀI THUYẾT TRÌNH



PHẦN I:

CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ THỰC
TIỄN CỦA VIỆC BAN
HÀNH NGHỊ ĐỊNH



PHẦN II:

BỐ CỤC CỦA NGHỊ ĐỊNH
SỐ 101/2024/NĐ-CP



PHẦN III:

NỘI DUNG CƠ BẢN, NỔI
BẬT CỦA NGHỊ ĐỊNH



PHẦN I

CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ THỰC TIỄN CỦA VIỆC BAN HÀNH NGHỊ ĐỊNH



I. CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ THỰC TIỄN CỦA VIỆC BAN HÀNH NGHỊ ĐỊNH



1. Cơ sở chính trị, pháp lý

1. Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2022

2. Luật Tổ chức Chính phủ

3. Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024

4. Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật: Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng

5. Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật: Tổ chức Chính phủ, Luật Tổ chức chính quyền địa phương

6. Thông báo số 245/TB-VPCP ngày 25 tháng 5 năm 2024 của Văn phòng Chính phủ

7. Công điện số 63/CĐ-TTg ngày 26 tháng 6 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ

8. Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 05 tháng 3 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ



1. Cơ sở thực tiễn

Luật Đất đai năm 2013 được Quốc hội thông qua và có hiệu lực từ ngày 01/7/2014. Tổ chức thi hành Luật Đất đai, các bộ: Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Tài chính và Nông nghiệp và Phát triển nông thôn đã tham mưu xây dựng và trình Chính phủ ban hành 25 Nghị định (trong đó có 16 nghị định ban hành mới, 07 nghị định sửa đổi, bổ sung và 02 nghị định ban hành thay thế); các Bộ, ngành đã ban hành 59 thông tư, thông tư liên tịch, trong đó Bộ Tài nguyên và Môi trường đã chủ trì ban hành 46 thông tư.



1. Cơ sở thực tiễn

Quá trình tổ chức triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2013, liên quan đến nội dung về **điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp GCNQSDĐ, QSH TSGLVĐ và HTTT quốc gia về đất đai**, Tổng cục Quản lý đất đai trước đây (nay là Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai) đã tham mưu Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành 05 Thông tư như sau:

- Thông tư số 35/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về điều tra, đánh giá đất đai
- Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
- Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính
- Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về bản đồ địa chính
- Thông tư số 34/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về xây dựng, quản lý, khai thác, hệ thống thông tin đất đai



1. Cơ sở thực tiễn

Tổng cục Quản lý đất đai trước đây đã tham mưu Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành 06 Thông tư sửa đổi, bổ sung đã góp phần tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong việc tổ chức thi hành Luật Đất đai trong thời gian qua, gồm:

- Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường
- Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường
- Thông tư số 53/2017/TT-BTNMT ngày 04/12/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường
- Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường
- Thông tư số 02/2023/TT-BTNMT ngày 15/5/2023 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường
- Thông tư số 14/2023/TT-BTNMT ngày 16/10/2023 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường

Ngày 18/01/2024, tại Kỳ họp bất thường lần thứ 5, Quốc hội khóa XV thông qua Luật Đất đai năm 2024 với 16 chương 260 điều.

Ngày 05/3/2024, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 222/QĐ-TTg ban hành kế hoạch triển khai thi hành Luật Đất đai số 31/2024/QH15 phân công các Bộ, ngành chuẩn bị nội dung quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

Bộ Tài nguyên và Môi trường được giao chủ trì phối hợp với các Bộ, ngành có liên quan xây dựng Nghị định quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp GCNQSDĐ, QSH TSGLVĐ và HTTT đất đai

Từ những căn cứ nêu trên



Việc ban hành Nghị định quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp GCNQSDĐ, QSH TSGLVĐ và HTTT đất đai để quy định chi tiết các nội dung được giao tại 44 Điều thuộc 03 Chương (IV, X, XII) của Luật Đất đai 2024 là cần thiết, bảo đảm có hiệu lực đồng thời với thời điểm có hiệu lực của Luật Đất đai là cần thiết, theo đúng quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

Đặc biệt, lần đầu tiên một số nội dung trên thay vì Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Thông tư hướng dẫn, nay Chính phủ đã quy định chi tiết trong Nghị định (Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai; các nguyên tắc trong Đo đạc, lập BĐĐC; quy định ĐK ĐĐ, TSGLVĐ và cấp GCN bằng phương tiện điện tử...)



PHẦN II. BỐ CỤC CỦA NGHỊ ĐỊNH



CHƯƠNG I Quy định chung

CHƯƠNG II Điều tra cơ bản về đất đai

CHƯƠNG III Đăng ký đất đai, TSGLVĐ, cấp GCN QSDĐ, quyền sở hữu TSGLVĐ

CHƯƠNG IV XD, QL, vận hành và khai thác HTTT quốc gia về đất đai

CHƯƠNG V Điều khoản thi hành





NGHỊ ĐỊNH 101/2024/NĐ-CP: 5 CHƯƠNG, 68 ĐIỀU

Chương 01

Quy định chung

Gồm 02 điều, từ Điều 1 và Điều 2

Chương 02

Điều tra cơ bản về đất đai

Gồm 02 Mục, 15 điều, từ Điều 3 đến Điều 17

Mục 1. Đo đạc lập bản đồ địa chính

Mục 2. Điều tra, đánh giá đất đai và

bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất





NGHỊ ĐỊNH 101/2024/NĐ-CP

Chương 03

Đăng ký đất đai, TSGLVĐ, cấp GCN QSDĐ, QSH
TSGLVĐ

Gồm 05 Mục, 33 điều, từ Điều 18 đến Điều 50

Mục 1. Quy định chi tiết việc ĐKĐĐ, TS gắn liền với đất

Mục 2. Quy định chi tiết việc cấp GCNQSDĐ, QSH
TSGLVĐ

Mục 3. Hồ sơ đăng ký đất đai, TSGLVĐ

Mục 4. Trình tự, thủ tục ĐKĐĐ, TSGLVĐ lần đầu đối với
cá nhân, cộng đồng dân cư, hộ gia đình đang sử dụng đất

Mục 5. ĐKĐĐ, TSGLVĐ và cấp GCNQSDĐ, QSH TSGLVĐ
bằng phương tiện điện tử





NGHỊ ĐỊNH 101/2024/NĐ-CP

Chương 04

Xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác HTTT quốc gia về đất đai
Gồm 14 điều, từ Điều 51 đến Điều 64

Chương 05

Điều khoản thi hành
Gồm 04 điều, từ Điều 65 đến Điều 68



PHẦN III: NỘI DUNG CƠ BẢN, NỔI BẬT CỦA NGHỊ ĐỊNH

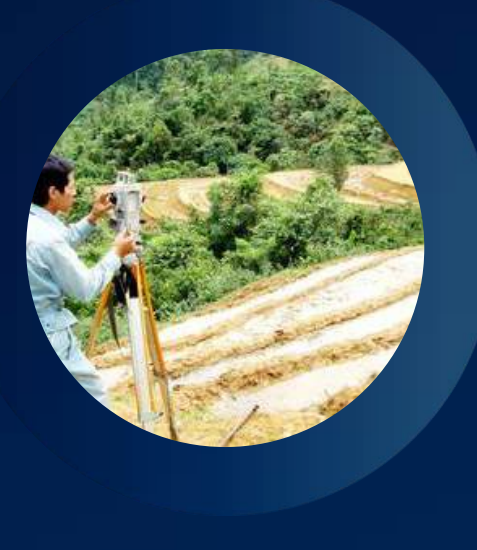


Khái quát những nội dung chính, trọng tâm của Nghị định 101/2024/NĐ-CP và những điểm mới liên quan đến điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp GCNQSDĐ, QSH TSGLVĐ và HTTT quốc gia về đất đai



CÁC NỘI DUNG CHÍNH

NGHỊ ĐỊNH SỐ 101/2024/NĐ-CP



A

ĐỊA GIỚI ĐƠN
VỊ HÀNH
CHÍNH, ĐIỀU
TRA CƠ BẢN
VỀ ĐẤT ĐAI

B

ĐIỀU TRA,
ĐÁNH GIÁ
ĐẤT ĐAI, BẢO
VỆ, CẢI TẠO,
PHỤC HỒI
ĐẤT

C

ĐO ĐẠC, LẬP
BẢN ĐỒ ĐỊA
CHÍNH

D

THỐNG KÊ,
KIỂM KÊ

Đ

ĐĂNG KÝ ĐẤT
ĐAI, CẤP GIẤY
CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ
DỤNG ĐẤT,
QUYỀN SỞ HỮU
TÀI SẢN GẮN
LIÊN VỚI ĐẤT

E


XÂY DỰNG
QUẢN LÝ, VẬN
HÀNH HỆ
THỐNG THÔNG
TIN QUỐC GIA
VỀ ĐẤT ĐAI

F

ĐIỀU KHOẢN
CHUYỂN TIẾP




A. ĐỊA GIỚI ĐƠN VỊ HÀNH CHÍNH, ĐIỀU TRA CƠ BẢN VỀ ĐẤT ĐAI



MỤC 1. ĐỊA GIỚI ĐƠN VỊ HÀNH CHÍNH, BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH

Thay thế thuật ngữ “tranh chấp địa giới hành chính” bằng “chưa thống nhất về địa giới đơn vị hành chính” (Điều 49) giao Chính phủ có trách nhiệm tổ chức giải quyết việc chưa thống nhất về địa giới đơn vị hành chính (Điều 49)

Bộ Nội vụ hiện nay đang xây dựng hướng dẫn chi tiết và lập, quản lý địa giới đơn vị hành chính (Khoản 7 Điều 49)



MỤC 2. ĐIỀU TRA, ĐÁNH GIÁ ĐẤT ĐAI VÀ BẢO VỆ, CẢI TẠO, PHỤC HỒI ĐẤT

Quy định cụ thể nguyên tắc, hoạt động, nội dung điều tra, đánh giá đất đai (Điều 51 đến Điều 53); Quy định cụ thể bảo vệ cải tạo, phục hồi đất (Điều 54) Hiện nay CP đã quy định cụ thể 8 điều tại Mục 2 Chương II của ND 101/2024/NĐ-CP quy định kỹ thuật về điều tra, đánh giá đất đai và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất. Quy định kỹ thuật về đã được Bộ TNMT hướng dẫn chi tiết tại Thông tư số 11/2024/TT-BTNMT



MỤC 3. THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐẤT ĐAI

Tách thành mục riêng về thống kê, kiểm kê đất đai Quy định cụ thể trách nhiệm tổ chức thực hiện, nguyên tắc, phạm vi, chỉ tiêu, nội dung thống kê, kiểm kê đất đai (từ Điều 56 đến Điều 59) Thống kê, kiểm kê đã được Bộ TNMT quy định chi tiết tại Thông tư 08/2024/TT-BTNMT

B. ĐIỀU TRA, ĐÁNH GIÁ ĐẤT ĐAI, BẢO VỆ, CẢI TẠO, PHỤC HỒI ĐẤT



Luật Đất đai đã quy định cụ thể về: nguyên tắc điều tra, đánh giá đất đai và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đai; các hoạt động điều tra, đánh giá ĐĐ nội dung điều tra, đánh giá ĐĐ bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất; tổ chức thực hiện điều tra đánh giá ĐĐ, bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất. Tại Nghị định 101/2024/NĐ-CP đã cụ thể hóa:

Trình tự tổ chức thực hiện điều tra, đánh giá đất đai (Xây dựng, phê duyệt, lựa chọn đơn vị thực hiện, xây dựng số liệu, bản đồ, báo cáo và lấy ý kiến đối với kết quả điều tra, đánh giá đất đai)

Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt và công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai (Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm đối với các các vùng kinh tế - xã hội và cả nước; cấp tỉnh có trách nhiệm đối với kết quả trong phạm tỉnh)

Trình tự tổ chức bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất



C. ĐO ĐẠC, LẬP BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH



1. Về căn cứ, quy định:

Luật Đất đai 2013 (Điều 31) và Luật Đất đai 2024 (Điều 50) quy định công tác đo đạc, lập BĐDC tại 01 Điều, nhưng có điểm khác:

(1). BĐDC là cơ sở để phục vụ công tác QL NN về ĐĐ và xây dựng CSDL quốc gia về đất đai.

(Đây là lần đầu tiên khẳng định – nguyên tắc để xác định, nguyên nhân tại sao đưa vào Nghị định Chính phủ – tỷ lệ bản đồ lớn nhất so với các bản đồ khác, thể hiện với độ chính xác cao nhất, gắn với tính pháp lý – việc xác định tính pháp lý của thửa đất). Đây là nguồn tài liệu để thay đổi việc lập các loại bản đồ chuyên đề như: Bản đồ QH, KH, Điều chỉnh QHSĐĐ..., không sử dụng các tỷ lệ chung chung như trước đây.

- BĐ DC là thành phần của HSĐC, thể hiện chi tiết đến từng thửa đất; thể hiện tính pháp lý và hiện trạng của thửa đất

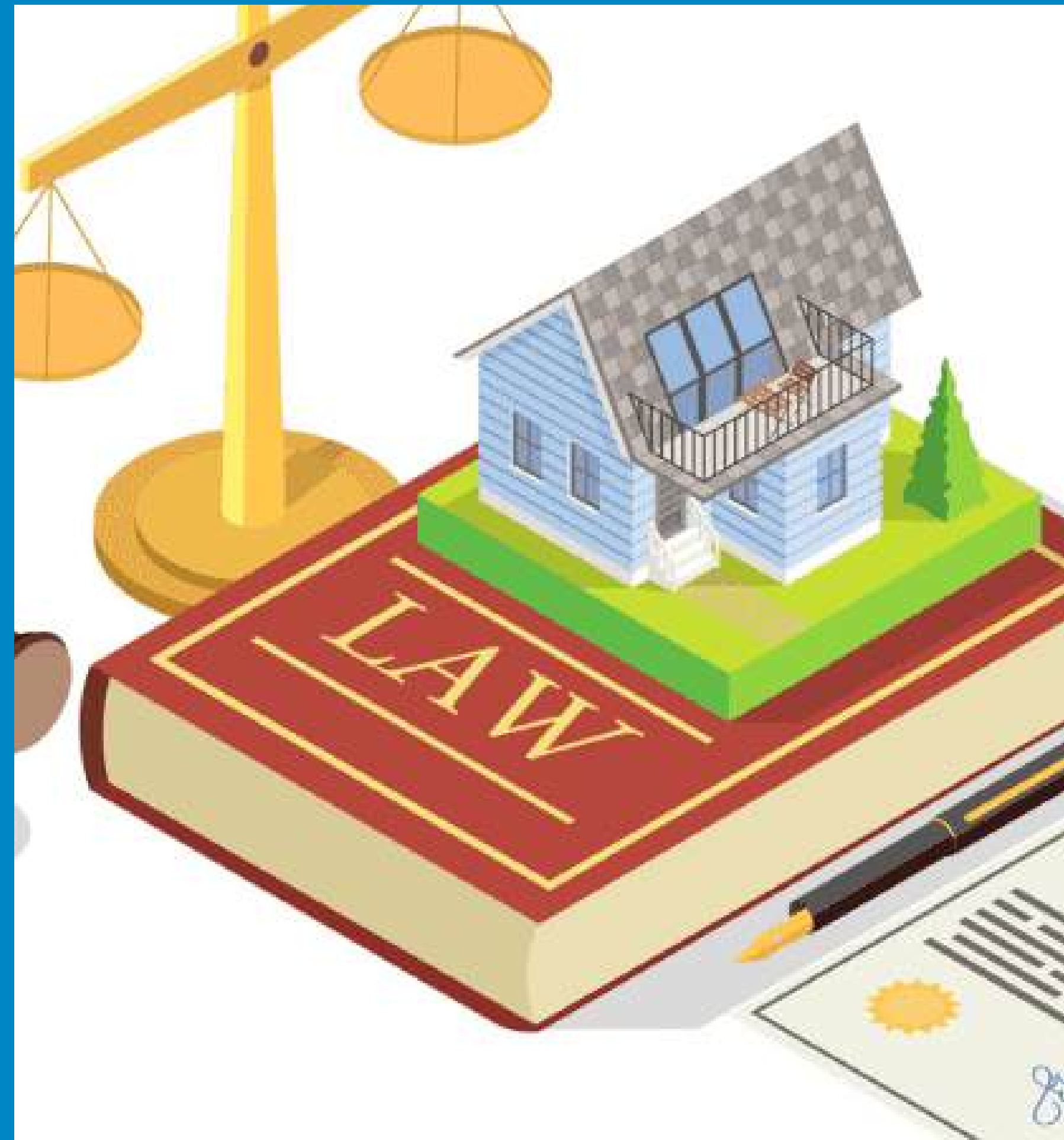
- Là cơ sở để phục vụ công tác QLNN về đất đai: TKKK, Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, QH, KH, Thanh tra, kiểm tra...



1. Về căn cứ, quy định (tiếp theo):

(2). Trước đây do Bộ TNMT quy định tại Thông tư 25/2014/TT-BTNMT, nay do Chính phủ quy định, lý do: Nhằm đảm bảo theo quy định của Luật ban hành văn quy phạm pháp luật về nguyên tắc, nội dung, trình thủ tục, trách nhiệm của các cấp cho công tác này được quy định trong Nghị định của Chính phủ. Để lập, đo đạc bản đồ địa chính thì quy định tại 09 Điều (từ Điều 3 đến Điều 9 của Nghị định 101/2024/NĐ-CP)

(3). Về quy định kỹ thuật đo đạc, lập BĐ ĐC vẫn do Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định, hiện nay đang lấy ý kiến để hoàn thiện trước khi ban hành



2. Các nguyên tắc, mục đích đo đạc lập BĐĐC

Các nguyên tắc, mục đích đo đạc lập BĐĐC cơ bản được kế thừa từ Thông tư 25/2014//TT-BTNMT, cụ thể:

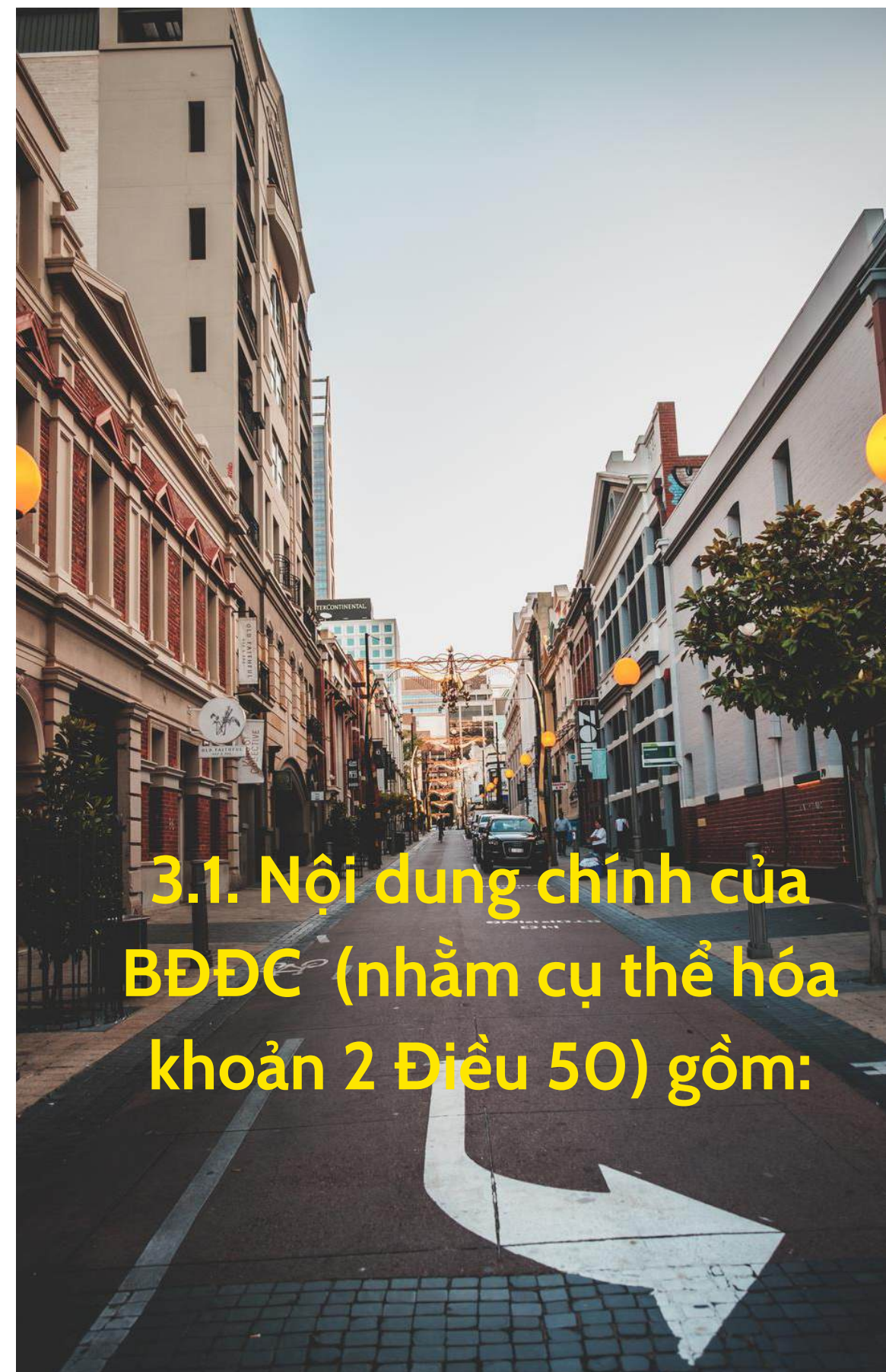
- a) Thống nhất trong hệ quy chiếu và hệ tọa độ quốc gia VN-2000 (Cơ sở toán học)
- b) Phản ánh trung thực, khách quan hiện trạng QL và SDĐ và ghi nhận tình trạng pháp lý của thửa đất tại thời điểm đo đạc;
- c) Ưu tiên ứng dụng công nghệ mới đảm bảo hiệu quả KT, phù hợp với khu vực đo đạc và quy định kỹ thuật về đo đạc lập BĐĐC;
- d) BĐĐC sau khi được phê duyệt phải đưa vào SD cho công tác QLĐĐ



2. Các nguyên tắc, mục đích đo đạc lập BĐĐC (Tiếp theo)

- a) Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận, lập HSĐC và xây dựng CSDL ĐĐ;
- b) TT, KKĐĐ; lập QH, KH SĐĐ; giao, cho thuê, chuyển mục đích SĐĐ, thu hồi đất; trưng dụng đất; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; điều tra, đánh giá đất đai;
- c) Thanh tra, kiểm tra, giám sát, xử lý vi phạm PLĐĐ và giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai;
- d) Các mục đích QLĐĐ khác theo quy định của pháp luật (Cung cấp thông tin để Xây dựng bảng giá đất, bản đồ giá đất, xác định địa giới hành chính...)





- a) Thửa đất thể hiện các thông tin về: ranh giới, loại đất, số thứ tự thửa đất, diện tích thửa đất (để thống nhất với Luật Đất đai);
- b) Các yếu tố khác liên quan đến nội dung BĐDC bao gồm: Khung bản đồ; mốc và đường địa giới; nhà ở và công trình xây dựng khác; mốc, chỉ giới hành lang bảo vệ an toàn các công trình,...
- (Khoản 2 Điều 50 xác định hình dạng, kích thước, diện tích và yếu tố khác có liên quan cần được chỉnh lý khi có sự thay đổi do đó Nghị định 101 đã cụ thể hóa nội dung về các yếu tố khác liên quan đến nội dung BĐDC để xác định cần được chỉnh lý khi có sự thay đổi)



3.2. Hoạt động đo đạc lập BĐĐC

Đo đạc lập mới, Đo đạc lập lại, Đo đạc bổ sung, Đo đạc chỉnh lý, Số hóa, chuyển hệ tọa độ và Trích đo BĐĐC

(Nhằm đảm bảo thực hiện thống nhất quản lý các hoạt động đo đạc địa chính trên cả nước, tránh tình trạng bản đồ địa chính không được cập nhật, chỉnh lý biến động, phục vụ xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai được thuận tiện, chính xác, tránh phát sinh các hoạt động và các sản phẩm đo đạc không đúng quy định ở các địa phương như: sản phẩm Bản trích đo hiện trạng, Bản chỉnh lý trích lục,...);



3.3. Điều kiện thực hiện đo đạc lập BĐĐC quy định tại Khoản 3 Điều 4, chủ yếu để xác định các trường hợp phải lập TKKT-DT hoặc phương án, cụ thể:

- a) Đo đạc lập mới, Đo đạc lập lại, Đo đạc bổ sung, Đo đạc chỉnh lý, trừ trường hợp chỉnh lý BĐĐC thực hiện thường xuyên thì lập TKKT-DT;
- b) Số hóa, chuyển hệ tọa độ và Trích đo BĐĐC thì lập PANV, trừ hoạt động trích đo BĐĐC theo nhu cầu của người SDĐ mà không SD ngân sách nhà nước thì theo hợp đồng dịch vụ;
- c) Nếu thực hiện đồng thời một trong các điểm a và điểm b thì lập TKKT-DT trình cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi triển khai.
- d. Phê duyệt TKKT-DT, PANV và bố trí kinh phí thực hiện: Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm phê duyệt TKKT-DT, PANV và bố trí kinh phí thực hiện theo quy định của pháp luật về QL ngân sách.

4. Thực hiện đo đạc lập BĐDC



Trình tự thực hiện đối với hoạt động đo đạc, lập bản đồ địa chính mà phải thiết kế - dự toán, phương án nhiệm vụ:

1

Rà soát, xác định khu vực cần lập BĐDC:

Quy định về trách nhiệm của Sở TN&MT trong việc quản lý hoạt động đo đạc, lập BĐDC; xác định khu vực, phạm vi cần đo đạc BĐDC. Trách nhiệm của UBND cấp tỉnh trong việc quyết định khu vực, phạm vi cần đo đạc BĐDC

2

Khảo sát, lập TKKT - dự toán, phương án nhiệm vụ:

Cơ quan, đơn vị được giao nhiệm vụ hoặc cơ quan, đơn vị được giao làm CĐT có trách nhiệm tổ chức khảo sát khu vực đo đạc lập BĐDC, lập, trình phê duyệt TKKT-DT, PANV; CĐT được lựa chọn ĐVTV TKKT-DT, PANV để thực hiện theo quy định của PL

3

Thẩm định TKKT-DT, PANV:

Sở TN&MT có trách nhiệm thẩm định nội dung TKKT trong TKKT-DT, PANV. Nội dung dự toán KP trong TKKT-DT, PANV được thực hiện theo quy định của pháp luật về QL NSNN (ví dụ: **Sở Tài chính** thẩm định dự toán đối với các thiết kế sử dụng nguồn vốn ngân sách của tỉnh; cơ quan tài chính tham khảo ý kiến **Bộ NN&PTNT**)

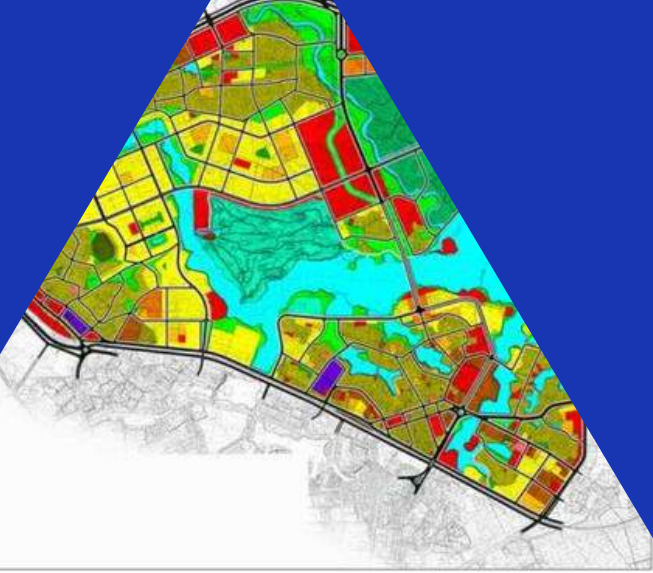
4

Triển khai TKKT-DT, PANV sau khi được phê duyệt, gồm:


CĐT lựa chọn ĐV thực hiện; Đơn vị TV được lựa chọn có trách nhiệm: XD, phổ biến, tuyên truyền KH triển khai; lập lưới; thu thập TT, DL về thửa đất, người SDĐ; xác định RG thửa đất; lập bản mô tả; đo vẽ RG thửa đất và các đối tượng địa lý có liên quan; biên tập BĐDC; lập phiếu xác nhận KQ đo đạc; công khai BĐDC; lập sổ mục kê ĐĐ; trình ký xác nhận, phê duyệt SP; giao nộp SP. Sở TN&MT: KTNT và phê duyệt BĐDC, mảnh trích đo BĐDC phục vụ QLNN về ĐĐ thuộc thẩm quyền của UBND cấp tỉnh (điểm c khoản 4 Điều 9).

5. Chinh lý BĐĐC

1. Khi ranh giới thửa đất, loại đất, số thứ tự thửa đất, diện tích thửa đất và các yếu tố khác liên quan đến nội dung BĐĐC thay đổi (được xác định để phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 50);



2. Quy định cụ thể các căn cứ để thực hiện chỉnh lý bản đồ địa chính như: giấy chứng nhận; quyết định giao, cho thuê, chuyển mục đích SĐĐ,...



3. Quy định trách nhiệm của VP ĐKĐĐ hoặc Chi nhánh VP ĐKĐĐ trong việc kiểm tra, đối chiếu và thực hiện chỉnh lý biến động BĐĐC (Kể cả sổ mục kê đất đai) và trách nhiệm thông báo việc cập nhật, chỉnh lý biến động cho UBND cấp xã



6. Quy định trình tự thủ tục cho việc tách, hợp thửa đất



1. Về thủ tục, thành phần hồ sơ khi người SDD có nhu cầu tách hoặc hợp thửa nộp 01 bộ hồ sơ tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ gồm:

2. Về tiếp nhận hồ sơ cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả

3. Trường hợp tách, hợp thửa đất mà không thay đổi người SDD thì chỉnh lý, cập nhật biến động vào HSĐC, CSDL đất đai; cấp GCN; trao GCN cho người được cấp

- a) Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất
- b) Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất lập theo Mẫu
- c) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,...
- d) Văn bản do cơ quan có thẩm quyền về tách, hợp thửa đất (ví dụ: bản án, quyết định của tòa án,...)

- Trường hợp Bộ phận Một cửa theo quy định của UBND cấp tỉnh tiếp nhận hồ sơ thì chuyển hồ sơ đến VPĐKĐĐ, Chi nhánh VPĐKĐĐ
- Văn phòng ĐKĐĐ hoặc Chi nhánh VPĐKĐĐ kiểm tra hồ sơ, đối chiếu quy định tại Điều 220 của LĐĐ
- a) Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện thì trả hồ sơ, lý do;
- b) Trường hợp hồ sơ đủ điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất nhưng GCN đã cấp không có sơ đồ thửa đất hoặc có sơ đồ thửa đất... thì trong thời hạn 03 ngày làm việc VP/CN trả hồ sơ và thông báo rõ lý do cho người SDD để thực hiện đăng ký biến động đất đai;
- c) Trường hợp hồ sơ không thuộc quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì trong 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, VPĐK ĐĐ, Chi nhánh VPĐKĐĐ xác nhận đủ điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất vào Đơn và Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất;
- d) Thông tin các thửa đất sau tách, hợp thửa chỉ được xác lập và chỉnh lý vào BĐĐC sau khi thực hiện đăng ký biến động và được cấp GCN.

Trường hợp tách thửa đất, hợp thửa đất mà có thay đổi người SDD thì thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, TSGLVĐ theo quy định tại Điều 37 (Trình tự, thủ tục đăng ký biến động đất đai), Điều 43 (Trình tự, thủ tục ĐKĐĐ đối với trường hợp chuyển nhượng dự án BĐS) Nghị định 101/NĐ-CP.

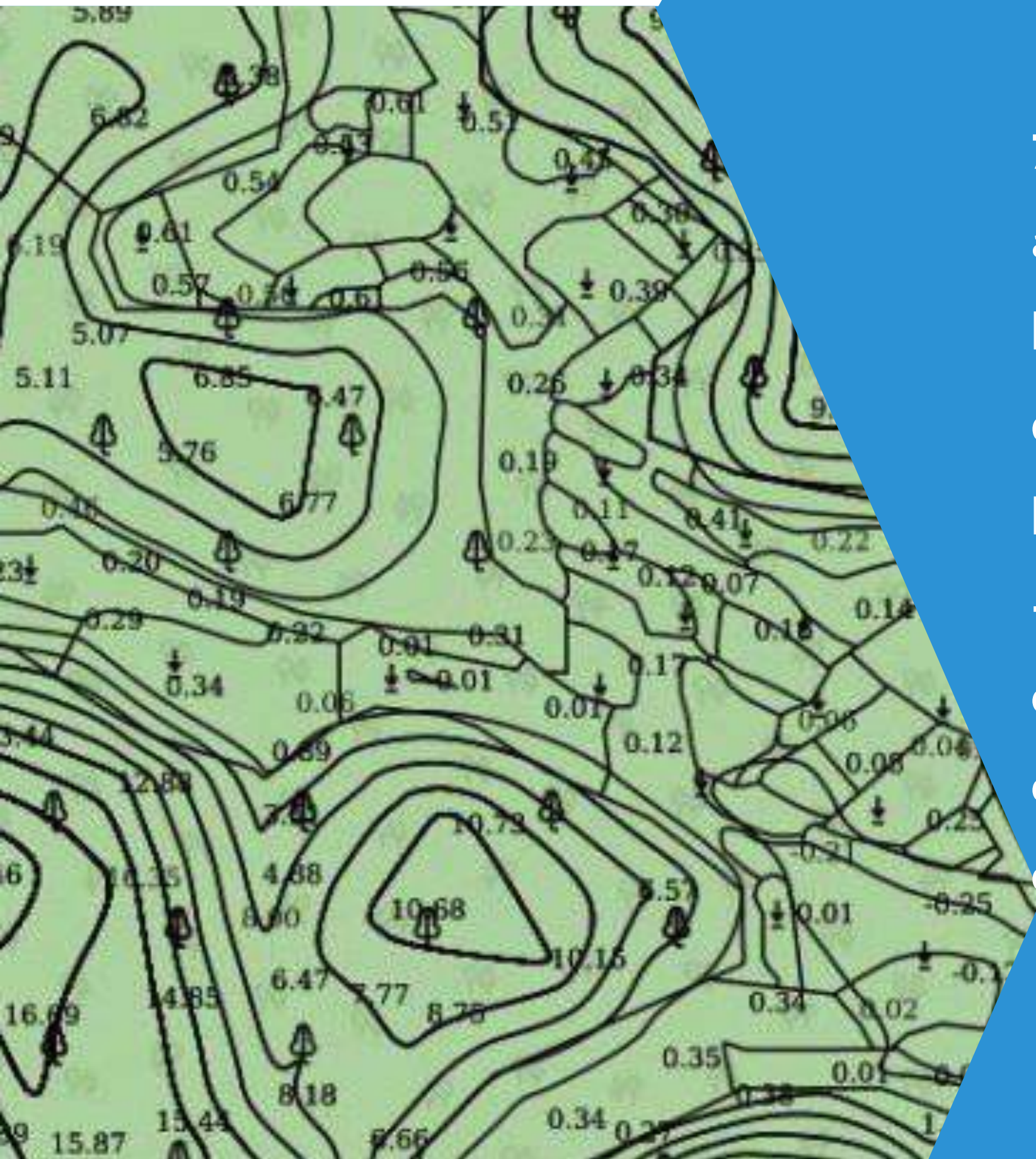




7. Quản lý, sử dụng, khai thác sản phẩm đo đạc lập bản đồ địa chính

7.1. Quản lý bản đồ địa chính như sau:

- a) Bộ Tài nguyên và Môi trường quản lý bản đồ địa chính số;
- b) Cơ quan có chức năng QLĐĐ cấp tỉnh, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý bản đồ địa chính số và giấy.
 - Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh giao Văn phòng đăng ký đất đai quản lý, sử dụng tập trung, thống nhất và cập nhật, chỉnh lý biến động bản đồ địa chính;
- c) Bản đồ địa chính phải đưa vào lưu trữ theo pháp luật về lưu trữ.





7. Quản lý, sử dụng, khai thác sản phẩm đo đạc lập bản đồ địa chính (tiếp theo)

7.2. Sử dụng, khai thác bản đồ địa chính

a) Bản đồ địa chính, trích đo bản đồ địa chính được cấp có thẩm quyền phê duyệt phải được đưa vào sử dụng cho các mục đích quy định tại khoản 2 Điều 3 của Nghị định này thay thế cho bản đồ địa chính, trích đo bản đồ địa chính đã lập trước đó.

Bản đồ địa chính, trích đo BĐĐC đã lập trước đó có giá trị sử dụng khi giải quyết các nội dung theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 3 của Nghị định này;

b) Đối với những nơi đã có BĐĐC, trích đo BĐĐC khi tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng thông tin liên quan đến thửa đất thì cơ quan quản lý BĐĐC quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này thực hiện trích lục BĐĐC, trích lục trích đo BĐĐC;

c) Việc khai thác bản đồ địa chính được thực hiện theo quy định về khai thác hồ sơ địa chính và khai thác hệ thống thông tin đất đai.



Trách nhiệm việc đo đạc lập BĐĐC:



Bộ Tài nguyên và Môi trường

UBND cấp tỉnh

SỞ Tài nguyên và Môi trường

VPĐKĐĐ, Chi nhánh VPĐKĐĐ

Trách nhiệm của UBND cấp huyện

Trách nhiệm của UBND cấp xã

CĐT dự án, nhiệm vụ, cơ quan cấp trên trực tiếp của CĐT

Đơn vị tư vấn

Người SDD, người SDD liên kế, người QL đất, người QL đất liên kế, người dẫn đạc

Trường hợp không thành lập ĐVHC cấp xã

Trách nhiệm
của Bộ Tài
nguyên và Môi
trường

Thống nhất quản lý nhà nước đối với các hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính trên phạm vi cả nước

Quy định kỹ thuật về đo đạc lập bản đồ địa chính (Hiện nay Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có dự thảo Thông tư quy định về bản đồ địa chính, đang lấy ý kiến các địa phương; về nội dung dự thảo như cơ sở toán học, phương pháp thực hiện, công nghệ, độ chính xác, hạn sai, tỷ lệ bản đồ trong đo đạc... cơ bản kế thừa Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT)

Kiểm tra, thanh tra, xử lý vi phạm pháp luật về hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính trên phạm vi cả nước



Tổ chức thực hiện việc đo đạc lập, chỉnh lý, quản lý bản đồ địa chính ở địa phương và cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai (Khoản 3 Điều 50 Luật Đất đai)

Chỉ đạo thực hiện và tổ chức tuyên truyền, phổ biến pháp luật; Kiểm tra, thanh tra, xử lý vi phạm pháp luật

Bố trí kinh phí cho các hoạt động đo đạc lập BĐDC



**Trách nhiệm
của Sở Tài
nguyên và Môi
trường**

Giúp UBND cấp tỉnh tổ chức thực hiện các hoạt động đo đạc BĐĐC

Thực hiện nhiệm vụ đo đạc lập BĐĐC

Kiểm tra, nghiệm thu và ký duyệt BĐĐC; kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo BĐĐC phục vụ công tác QLNN về ĐĐ thuộc thẩm quyền của UBND cấp tỉnh, trừ trường hợp đăng ký, cấp Giấy chứng nhận

Thực hiện việc QL BĐĐC theo quy định (điểm b khoản 1 Điều 8 NĐ 101/2024/NĐ-CP); báo cáo định kỳ tình hình, kết quả đo đạc lập BĐĐC; QL, SD, chỉnh lý biến động BĐĐC tại địa phương về Bộ TNMT trước ngày 31/12 hằng năm

Hướng dẫn tổ chức, cá nhân trong các hoạt động đo đạc lập BĐĐC và kiểm tra, thanh tra, xử lý vi phạm pháp luật trong hoạt động đo đạc BĐĐC



Trách nhiệm
của VPĐK ĐĐ,
Chi nhánh
VPĐK ĐĐ

Văn phòng ĐKĐĐ cập nhật BĐDC vào CSDL quốc gia về đất đai; kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo BĐDC phục vụ đăng ký, cấp GCN thuộc thẩm quyền của UBND cấp tỉnh; kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo BĐDC phục vụ công tác QL NN về ĐĐ thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này

Chi nhánh VP ĐKĐĐ kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo BĐDC phục vụ đăng ký, cấp GCN thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện



**Trách nhiệm
của UBND
cấp huyện**

Báo cáo, đề xuất cơ quan có chức năng QLĐĐ cấp tỉnh về việc đo đạc lập BĐĐC và việc QL, SD, chỉnh lý biến động, kiểm tra, nghiệm thu sản phẩm BĐĐC tại địa phương

Phối hợp với cơ quan có chức năng QLĐĐ cấp tỉnh trong việc thực hiện kiểm tra, giám sát việc đo đạc lập BĐĐC và QL, SD, chỉnh lý biến động BĐĐC tại địa phương

Chỉ đạo cơ quan có chức năng QLĐĐ cấp huyện, UBND cấp xã thực hiện trách nhiệm theo phân cấp trong việc đo đạc lập BĐĐC; QL, SD, chỉnh lý biến động, kiểm tra nghiệm thu sản phẩm BĐĐC tại địa phương



Trách nhiệm
của UBND
cấp xã

UBND cấp xã phối hợp, hỗ trợ đơn vị đo đạc và đơn vị giám sát, kiểm tra, nghiệm thu trong quá trình thực hiện; báo cáo UBND cấp huyện tình hình đo đạc lập, QL, SD, biến động BĐĐC tại địa phương

UBND cấp xã phải ký xác nhận BĐĐC, mảnh trích đo BĐĐC theo quy định; QL, bảo vệ điểm địa chính trên địa bàn



Trách nhiệm của Chủ đầu tư dự án, nhiệm vụ, cơ quan cấp trên trực tiếp của chủ đầu tư; Đơn vị tư; Người SDĐ, người SDĐ liền kề, người QL đất, người QL đất liền kề, người dẫn đạc

Chủ đầu tư dự án, nhiệm vụ, cơ quan cấp trên trực tiếp của chủ đầu tư: Tổ chức thẩm định, phê duyệt, thực hiện đối với TKKT-DT

Đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm đối với chất lượng, khối lượng sản phẩm do đơn vị thực hiện và ký xác nhận

Người SDĐ, người SDĐ liền kề, người QL đất, người QL đất liền kề, người dẫn đạc có trách nhiệm phối hợp với đơn vị đo đạc, cung cấp hồ sơ về thửa đất; chỉ dẫn, xác định RG, mốc giới thửa đất tại thực địa; ký xác nhận ranh giới, mốc giới, thông tin thửa đất và chịu trách nhiệm với việc chỉ dẫn, ký xác nhận của mình



Trách nhiệm của Chủ đầu tư DA, nhiệm vụ, CQ cấp trên trực tiếp của chủ đầu tư
vấn; Đơn vị tư; Người SDĐ, người SDĐ liền kề, người QL đất, người QL đất liền kề, người dẫn đạc

Chủ đầu tư dự án, nhiệm vụ, cơ quan cấp trên trực tiếp của chủ đầu tư: Tổ chức thẩm định, phê duyệt, thực hiện đối với TKKT-DT

Đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm đối với chất lượng, khối lượng sản phẩm do đơn vị thực hiện và ký xác nhận

Người SDĐ, người SDĐ liền kề, người QL đất, người QL đất liền kề, người dẫn đạc có trách nhiệm phối hợp với đơn vị đo đạc, cung cấp hồ sơ về thửa đất; chỉ dẫn, xác định RG, mốc giới thửa đất tại thực địa; ký xác nhận ranh giới, mốc giới, thông tin thửa đất và chịu trách nhiệm với việc chỉ dẫn, ký xác nhận của mình

D. THỐNG KÊ, KIỂM KÊ

Thống kê, kiểm kê đất đai (từ Điều 56 đến Điều 59 của Luật Đất đai 2024) và đã được Bộ TNMT quy định chi tiết tại Thông tư 08/2024/TT-BTNMT gồm 04 chương, 26 điều và 06 Phụ lục kèm theo

1

Chương I. Quy định chung
gồm 05 điều từ Điều 1 đến Điều 5

2

Chương II. TT, KKĐĐ các cấp và cả nước
gồm 04 mục, 15 điều từ Điều 6 đến Điều 20

3

Chương III. Kiểm tra, giao nộp, QL kết quả TK, KKĐĐ,
gồm có 04 điều từ Điều 21 đến Điều 24

4

Chương IV. Tổ chức thực hiện
gồm có 02 điều từ Điều 25 đến Điều 26

5

06 Phụ lục kèm Thông tư: PL số I-Hệ thống biểu TT, KKĐĐ; PL số II-Mã ký hiệu loại đất, mã ký hiệu đối tượng SDĐ, mã ký hiệu đối tượng được giao QL đất; PL số III-Danh sách các khoanh đất TT, KKĐĐ; PL số IV-Danh sách các trường hợp biến động trong năm TKĐĐ và kỳ KKĐĐ; PL số V-Danh sách các trường hợp biến động trong năm TKĐĐ và kỳ KKĐĐ; PL số VI-Hướng dẫn lập bản đồ KKĐĐ



Đ. ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

ĐKĐĐ, CẤP GCN ĐÃ ĐƯỢC QUY ĐỊNH TRONG LUẬT ĐẤT ĐAI 2024 TẠI CHƯƠNG X GỒM 3 MỤC, 25 ĐIỀU (TỪ ĐIỀU 128 ĐẾN ĐIỀU 152).

HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH 

ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT 

CẤP GCNQSDĐ, QSH TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT 



ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT ĐƯỢC QUY ĐỊNH TRONG NGHỊ ĐỊNH 101/2024/NĐ-CP:



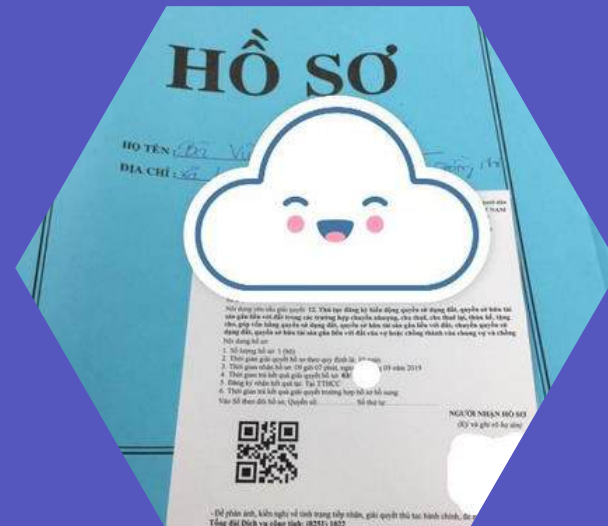
MỤC 1

ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT (Điều 18- Điều 22)



MỤC 2

CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT (Điều 23- Điều 27)



MỤC 3

HỒ SƠ ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT (Điều 28- Điều 30)



MỤC 4

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT



MỤC 5

ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT VÀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT BẰNG PHƯƠNG TIỆN ĐIỆN TỬ



MỤC 1. QUY ĐỊNH CHI TIẾT ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT



5 ĐIỀU
TỪ ĐIỀU 18 ĐẾN ĐIỀU 22



Quy định chi tiết việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất



Điều 19. Trách nhiệm của cơ quan tiếp nhận hồ sơ và giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất

Điều 21. Tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất



Điều 18. Một số quy định cụ thể về đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất

Điều 20. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp trong việc tổ chức triển khai đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất

Điều 22. Thời gian thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

NGUYÊN TẮC VÀ NỘI DUNG ĐKĐĐ VÀ TSGLVĐ



**04 NGUYÊN TẮC TRONG
LUẬT ĐẤT ĐAI 2024 (ĐIỀU 131)**

**11 NỘI DUNG QUY ĐỊNH TẠI NGHỊ ĐỊNH SỐ (ĐIỀU
18)**

Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý

TSGLVĐ là nhà ở, công trình xây dựng được đăng ký theo yêu cầu của chủ sở hữu

ĐKĐĐ, TSGLVĐ bao gồm ĐK lần đầu và ĐK biến động, được thực hiện bằng hình thức ĐK trên giấy hoặc đăng ký điện tử và có giá trị pháp lý như nhau

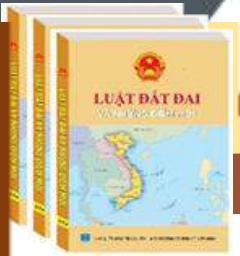
Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người được giao đất để quản lý đã kê khai đăng ký được ghi vào hồ sơ địa chính và được xem xét cấp GCNQSDĐ, QSH TS GLVĐ nếu đủ điều kiện theo quy định của Luật này

Nội dung đăng ký lần đầu	Nội dung đăng ký biến động	Hình thức đăng ký
Người thực hiện đăng ký	Nguyên tắc đăng ký đối với tài sản công	Thực hiện đồng thời nhiều thủ tục
Thỏa thuận nhận QSDĐ để thực hiện dự án đầu tư	Đăng ký trong trường hợp TS có thay đổi so với trên GCN đã cấp	Đăng ký trong trường hợp người ĐK không tiếp tục thực hiện thủ tục
Cấp GCN lần đầu cho cá nhân, hộ gia đình	Ghi nợ tiền sử dụng đất	

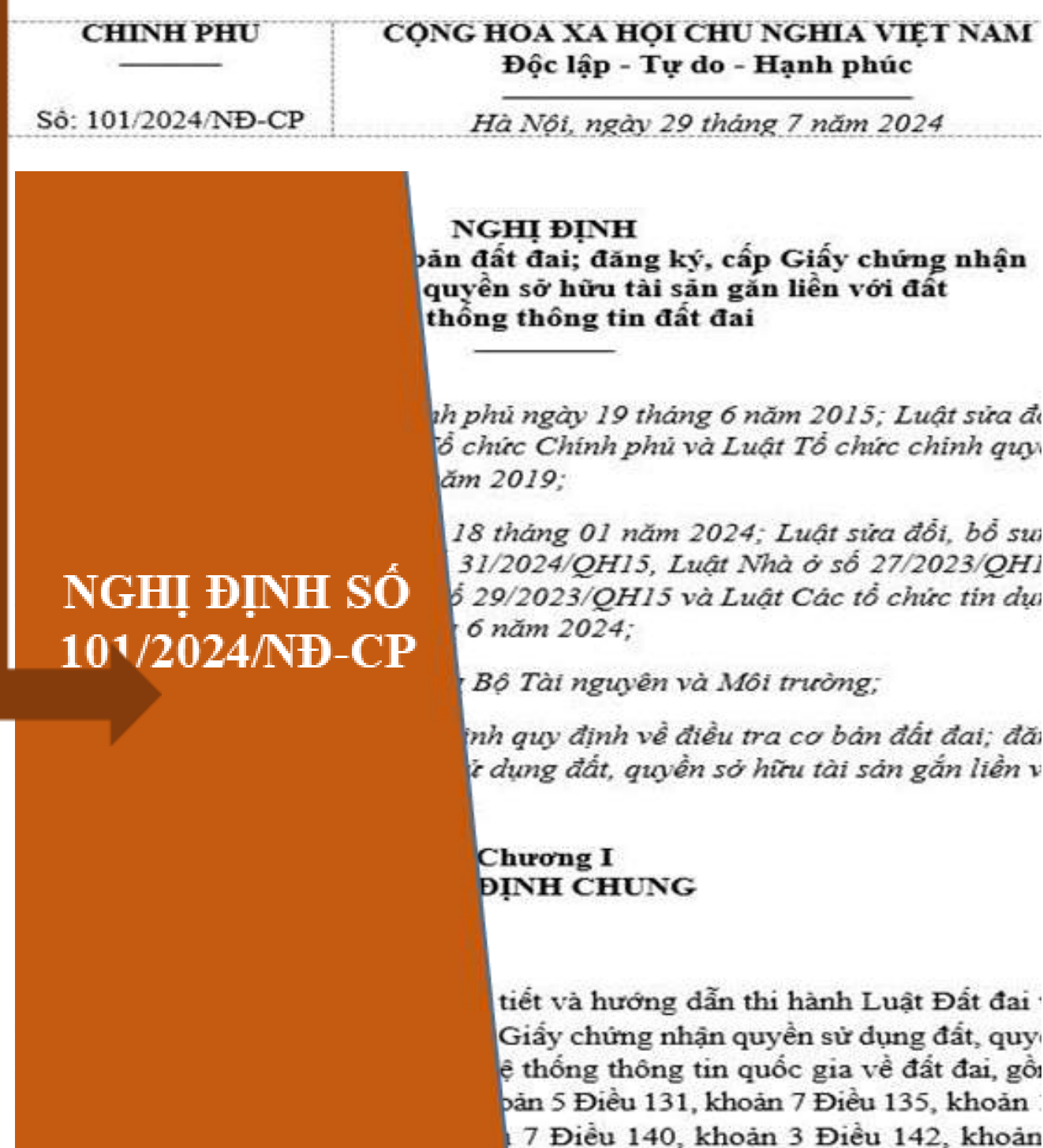
Về cơ bản 11 nội dung quy định tại Nghị định 101/2024/NĐ-CP là những điểm hoàn toàn so với Nghị định 43/2014/NĐ-CP

TRÁCH NHIỆM CỦA CƠ QUAN TIẾP NHẬN HỒ SƠ VÀ GIẢI QUYẾT THỦ TỤC

(ĐIỀU 19)



Nguyên tắc thực hiện TTHC



- 1) TN Cơ quan tiếp nhận hồ sơ (ktra tính đầy đủ của thành phần HS; tính thống nhất về nội dung th.tin giữa các giấy tờ; tính đầy đủ của nội dung)
- 2) Dừng giải quyết thủ tục;
- 3) Tiếp tục giải quyết thủ tục;
- 4) Giải quyết thủ tục đối với dự án nhà ở.

PL Đất đai năm 2013 có quy định rải rác ở các Điều liên quan đến thủ tục đăng ký, cấp GCN như kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện quyền thì giải quyết thủ tục... Nghị định 101/2024/ND-CP quy định chi tiết, cụ thể hơn nhằm quy định trách nhiệm của từng cơ quan giải quyết thủ tục

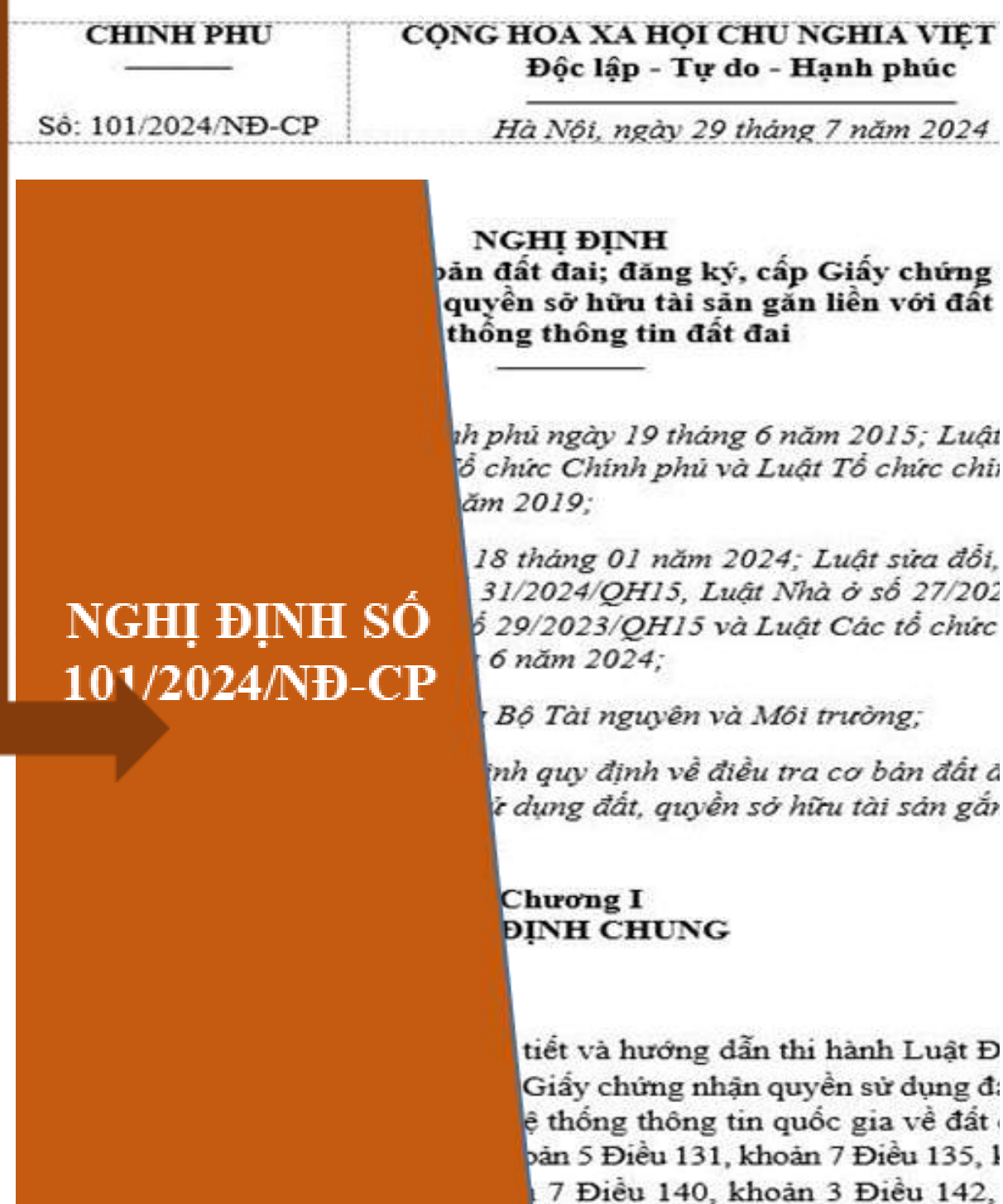
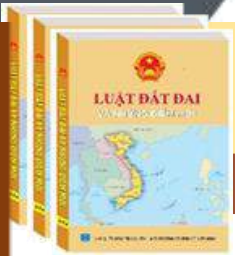


TRÁCH NHIỆM CỦA CƠ QUAN TIẾP NHẬN HỒ SƠ VÀ GIẢI QUYẾT THỦ TỤC

(ĐIỀU 20)



Nguyên tắc thực hiện TTHC



Trách nhiệm của UBND các cấp trong việc tổ chức triển khai ĐKĐĐ, TS gắn liền với đất:

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

- Chỉ đạo các cơ quan chuyên môn thực hiện việc tuyên truyền và tổ chức thực hiện ĐKĐĐ, TSGLVĐ, cấp GCNQSDĐ, QSH TSGLVĐ và lập, cập nhật, chỉnh lý và quản lý HSĐC, CSDL ĐĐ;
- Bố trí kinh phí để thực hiện việc đăng ký đất đai lần đầu

Ủy ban nhân dân cấp huyện;

- triển khai đăng ký đất đai; hàng năm chỉ đạo rà soát và tổ chức đăng ký đất đai đối với các trường hợp chưa thực hiện đăng ký trên địa bàn; chỉ đạo việc kiểm tra, xử lý các trường hợp không đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật

Ủy ban nhân dân cấp xã

- Tổ chức việc ĐKĐĐ trên địa bàn; hướng dẫn, tuyên truyền người sử dụng đất thực hiện việc ĐKĐĐ kiểm tra, xử lý các trường hợp không đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật;
- Thực hiện các công việc quy định tại Điều 33 của Nghị định này;
- Thành lập Hội đồng ĐKĐĐ lần đầu
- Thời gian thực hiện các công việc quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 33 của Nghị định này theo thủ tục hành chính do UBND cấp tỉnh quyết định nhưng không vượt quá 10 ngày làm việc

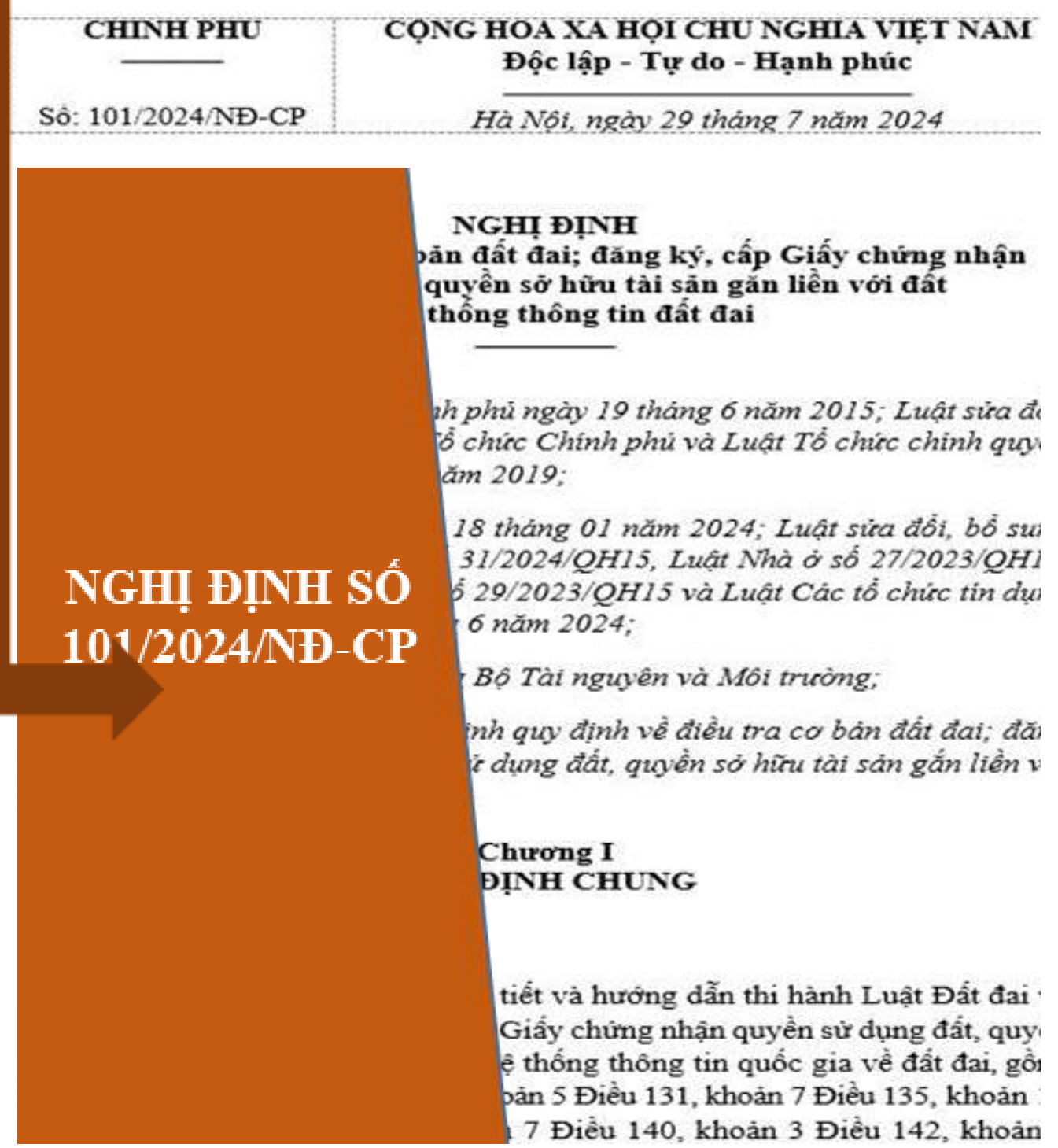


TRÁCH NHIỆM CỦA CƠ QUAN TIẾP NHẬN HỒ SƠ VÀ GIẢI QUYẾT THỦ TỤC

(ĐIỀU 21)

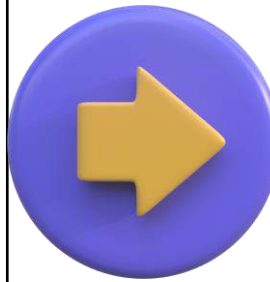


Nguyên tắc thực hiện TTHC



Tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất:

- 1) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả;
- 2) Hình thức nộp hồ sơ;
- 3) Lựa chọn nơi nộp HS – ĐKĐĐ, TSGLVĐ lần đầu;
- 4) Lựa chọn nơi nộp HS – ĐKBĐĐĐ, TSGLVĐ;
- 5) Trả kết quả giải quyết thủ tục cho người yêu cầu đăng ký;
- 6) UBND cấp tỉnh quyết định** CQ TN, Trả KQ và quy chế tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ, giải quyết, trả kết quả, thời gian các bước thực hiện thủ tục của từng cơ quan, đơn vị có liên quan, việc giải quyết liên thông giữa các cơ quan có liên quan.



Quy định tại Điều này được xây dựng trên cơ sở kế thừa quy định tại Điều 60 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, trong đó đã được hoàn thiện để đảm bảo phù hợp với phạm vi điều chỉnh của Nghị định 101/2024/NĐ-CP

THỜI GIAN GIẢI QUYẾT THỦ TỤC ĐKĐĐ, TSGLVĐ, CẤP GCN

(ĐIỀU 22)



XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Ngày 29 tháng 7 năm 2024
PHỤ LỤC
đăng ký, cấp Giấy chứng nhận
đầu tư tài sản gắn liền với đất
đất đai
19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa
đổi và Luật Tổ chức chính quyền
địa phương năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung
Luật Nhà ở số 27/2023/QĐ-
QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng
năm 2010;
Quy định và Môi trường;
về điều tra cơ bản đất đai, địa
chất và tài nguyên đất đai;
Điều 31, khoản 7 Điều 135, khoản
1 Điều 140, khoản 3 Điều 142, khoản

NGHỊ ĐỊNH SỐ
101/2024/NĐ-CP



- * Thời gian giải quyết thủ tục:
- 1. ĐKĐĐ, tài sản gắn liền với đất lần đầu;
- 2. ĐK biến động đất đai, TSGLVĐ, cấp GCN.
- 3. Cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp;
- 4. Tách thửa đất, hợp thửa đất;
- 5. Cấp lại Giấy chứng nhận đã cấp do bị mất;
- 6. Đăng ký, cấp GCN cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng trong DA BĐS;
- 7. Xác định lại diện tích đất ở;
- 8. Đính chính Giấy chứng nhận đã cấp;
- 9. Thu hồi và hủy Giấy chứng nhận đã cấp.

* Cách tính thời gian; Thời gian giải quyết của từng cơ quan.

* Thời gian thực hiện đồng thời nhiều thủ tục; T/hợp chủ đầu tư DA KDBĐS có nhu cầu thực hiện nộp cùng lúc nhiều hồ sơ đăng ký, cấp GCN.

Nội dung tại Điều này được bố cục theo các trường hợp đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Luật Đất đai năm 2024. Trong đó, để làm rõ trách nhiệm của từng cơ quan trong việc đảm bảo thời gian giải quyết thủ tục thì Nghị định 101 đã quy định về TG theo hướng không tính TG cơ quan thuế xác định nghĩa vụ TC, TG thực hiện nghĩa vụ TC của người SDĐ, TG xem xét xử lý đối với trường hợp SDĐ có vi phạm PL, TG trưng cầu giám định... Quy định về TG thực hiện TTHC tại Điều này đã được rà soát giảm bớt TG giải quyết hoặc điều chỉnh cho phù hợp với thực tiễn như trường hợp cấp đổi đồng loạt cho nhiều người SDĐ do đo đạc lập BĐĐC thì TG thực hiện theo dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, bổ sung TG thực hiện thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất, bổ sung quy định về TG thực hiện đồng thời nhiều thủ tục ĐKĐĐ, TSGLVĐ do UBND cấp tỉnh quyết định nhưng không quá tổng TG thực hiện từng thủ tục đó; đối với trường hợp CĐT dự án kinh doanh BĐS có nhu cầu thực hiện nộp cùng lúc nhiều hồ sơ ĐK, cấp GCNQSDĐ, QSH TSGLVĐ thì UBND cấp tỉnh xem xét, quyết định TG giải quyết TTHC nhưng bảo đảm không lớn hơn TG giải quyết đối với từng thủ tục cho từng HS quy định tại Điều này



MONRE



MỤC 2. QUY ĐỊNH CHI TIẾT VIỆC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QSDĐ, QSHTSGLVĐ



5 ĐIỀU

TỪ ĐIỀU 23 ĐẾN ĐIỀU 27



MONRE

MỤC 2. QUY ĐỊNH CHI TIẾT VIỆC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QSDĐ, QSHTSGLVĐ



5 ĐIỀU (TỪ ĐIỀU 23 ĐẾN ĐIỀU 27)



QUY ĐỊNH CHI TIẾT VIỆC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QSĐĐ, QSHTSGLVĐ

05 NỘI DUNG

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

Mã QR
Mã GCN

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất:

2. Thông tin thửa đất:
a. Thửa đất số: từ bản đồ số: b. Diện tích:
c. Loại đất: d. Thời hạn sử dụng:
e. Địa chỉ:

3. Thông tin tài sản gắn liền với đất:
a. Tên tài sản: b. Diện tích sử dụng:
c. Hình thức sở hữu: d. Thời hạn sở hữu:
e. Địa chỉ:

..... ngày tháng năm 20.....
CƠ QUAN CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

AA 012345678
Thông tin chi tiết được thể hiện tại mã QR

4. Sơ đồ thửa đất, tài sản gắn liền với đất:

BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ

STT	Loại địa điểm	X	Y	Điểm địa điểm
1				
2				
3				
4				
5				

5. Ghi chú:

6. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận:

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận:

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bỏ sang bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận. Khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

(2). Cấp GCN thửa đất có DT tăng thêm do thay đổi RG so với giấy tờ về QSĐĐ hoặc GCN đã cấp

Nguyên tắc xác định:

- ❖ Diện tích, loại đất
- ❖ Trình tự, thủ tục thực hiện
- ❖ ~~Chuyển QSĐĐ, CMDĐ, Hợp thửa với DT tăng thêm.~~

(1). Các trường hợp đăng ký BĐ ĐĐ, TSGLVĐ phải cấp mới GCN

6 Trường hợp





QUY ĐỊNH CHI TIẾT VIỆC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QSDĐ, QSHTSGLVĐ

05 NỘI DUNG (tiếp)

(4). Cấp GCN: HGĐ, CN – đất có nguồn gốc nông, lâm trường:

- ❖ Giấy tờ k2 Đ137 Luật
- ❖ Không có giấy tờ QSDĐ
- ❖ Thuộc QH+k BQLR.
- ❖ SD đất trước ngày GĐ, GR cho NLT, BQLR, KBT, VQG, CT NLN.



T 1 01 0000001



Điểm mới

(3). Cấp GCN: HGĐ, CN khoản 1 và khoản 3 Điều 139 c

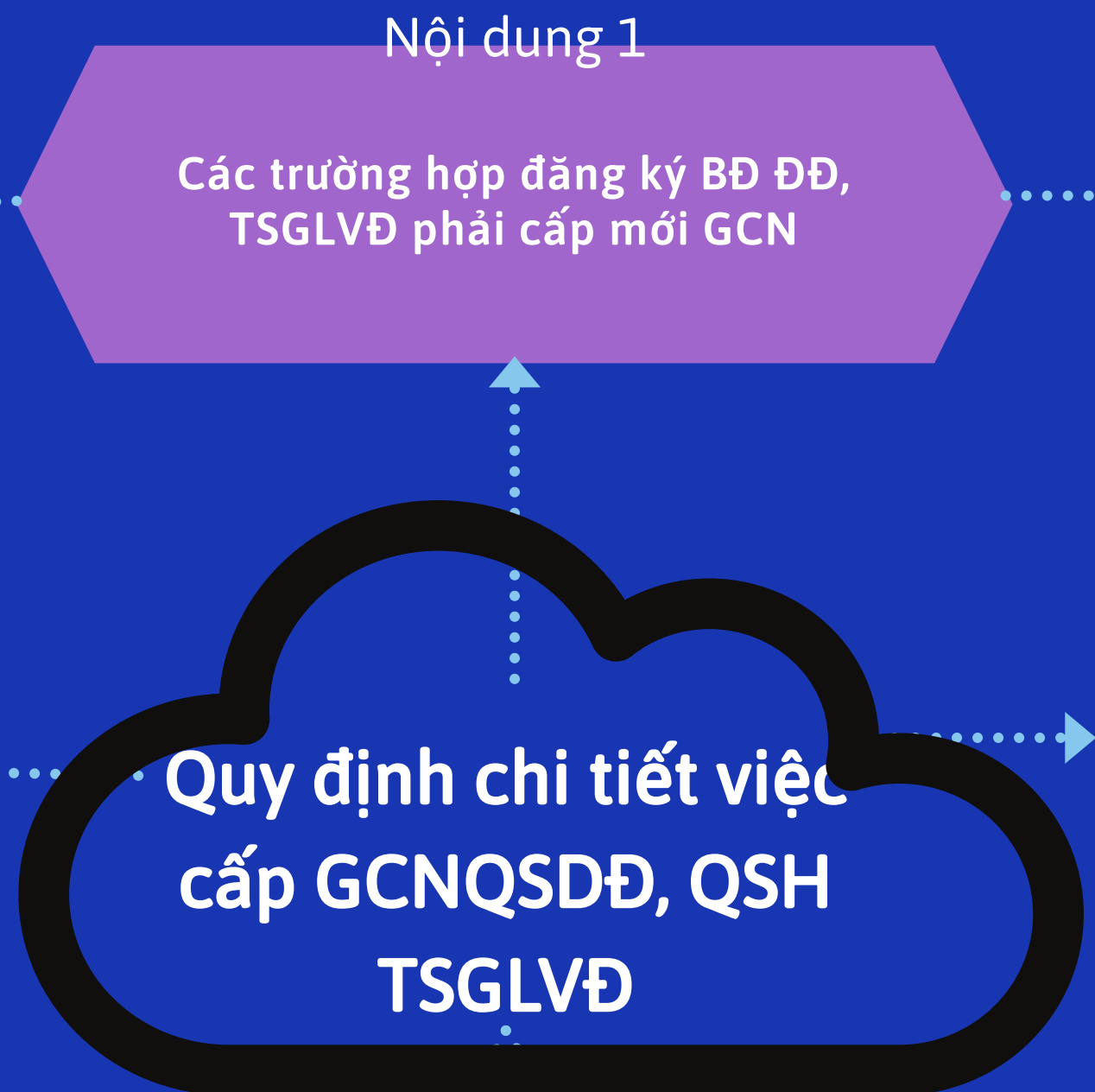
15/10/93 → 01/7/14

Đất ở + đất khác
Đất SXKDPNN/Đất NN
Không đúng MĐ

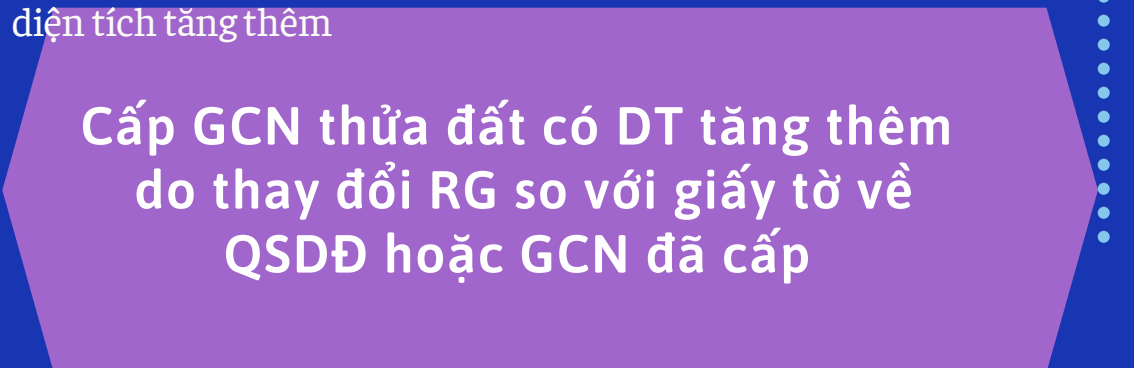


(5). Quản lý mã Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

Pháp điển hóa quy định tại Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT, trong đó đã được hoàn thiện bổ sung các trường hợp cấp mới GCN như Dự án đầu tư có sử dụng đất mà điều chỉnh QH xây dựng chi tiết dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc trường hợp chủ đầu tư dự án đã được cấp GCN cho toàn bộ diện tích đất thực hiện dự án mà có nhu cầu cấp GCNQSDĐ, QSH TSGLVĐ cho từng thửa đất theo QH xây dựng chi tiết đã được phê duyệt; thay đổi diện tích đất ở do xác định lại diện tích đất ở theo quy định tại khoản 6 Điều 141 của Luật Đất đai



Cơ bản kế thừa quy định tại Điều 24a của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP đã được quy định chi tiết tại Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT. Tuy nhiên, quy định lần này tại Nghị định số 101 có điểm khác biệt so với quy định hiện hành là đối với trường hợp thửa đất gốc (thửa đất chưa có diện tích tăng thêm) đã có Giấy chứng nhận thì trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với toàn bộ diện tích đất đang sử dụng được thực hiện theo quy định tại Điều 37 của Nghị định này (thực hiện theo trường hợp đăng ký biến động đất đai). Đồng thời, Điều này bổ sung nguyên tắc không phải thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, chuyển mục đích sử dụng đất, hợp thửa đất đối với diện tích tăng thêm



Là điểm mới căn bản trong quy định về cấp GCN nhằm cụ thể hóa quy định tại các Điều 137 của LĐĐ (trường hợp có giấy tờ của NLT về việc giao đất) hoặc các trường hợp không có giấy tờ về QSDĐ đang SĐĐ có nguồn gốc của NLT hoặc được NLT giao khoán, khoán trắng đất (Điều 139, 181 của LĐĐ năm 2024) nhằm giải quyết dứt điểm một bộ phận đất đai có nguồn gốc NLT, thực hiện Nghị quyết số 112 của QH

Việc cấp GCN được thực hiện trên cơ sở căn cứ vào phương án SĐĐ đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Đồng thời bổ sung quy định trường hợp HGĐ, cá nhân đã SĐĐ trước ngày giao đất, giao rừng cho các NLT, BQL rừng, khu bảo tồn, vườn quốc gia, công ty nông, lâm nghiệp thì người đang sử dụng đất được cấp GCNQSDĐ, QSH TSGLVĐ theo quy định tại Điều 138 của Luật Đất đai (như các trường hợp đã SĐĐ ổn định và không có vi phạm pháp luật về đất đai)

Đây là điểm mới trong công tác cấp Giấy chứng nhận lần này nhằm kiểm soát chặt chẽ việc sử dụng các Giấy chứng nhận đã được phát hành ra. Theo đó, đã quy định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định này có mã Giấy chứng nhận do Bộ Tài nguyên và Môi trường quản lý tập trung, thống nhất trên phạm vi cả nước và được cấp thông qua phần mềm ứng dụng của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai khi thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

MỤC 3. QUY ĐỊNH VỀ HỒ SƠ ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

03 ĐIỀU (ĐIỀU 28, ĐIỀU 29, ĐIỀU 30)



Quy định về hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất: 03 nội dung



Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu

Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất

Các loại giấy tờ liên quan đến nội dung biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất

cơ bản kế thừa quy định tại Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT, trong đó đã bám sát các trường hợp đăng ký lần đầu, ĐK BĐ theo quy định của Luật ĐĐ năm 2024. Đối với ĐK BĐ ĐĐ được kết cấu thành 02 điều, trong đó 01 điều về hồ sơ chung, 01 điều về giấy tờ về biến động (**có 21 trường hợp biến động, theo đó tương ứng có các giấy tờ để thực hiện cụ thể với từng thủ tục**)

Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu – HGĐ, CN

➤ Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất;

1. Giấy tờ về QSDĐ, QSHTS (nếu có) (gốc – Giấy tờ 137+tang thêm (GCN) ⇒ giấy tờ chuyển quyền+GCN (DT tăng thêm));
2. Nhận TK đất chưa GCN;
3. Nhận chuyển quyền đất của người TK đất chưa có GCN;
4. Giao đất không đúng TQ;
5. T/h vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;
6. Giấy tờ x/đ quyền đối với thửa đất liền kề;
7. Hộ gia đình sử dụng đất;
8. Mảnh trích đo BĐ ĐC (nếu có);
9. Chứng nhận QSDTS trên đất NN;
10. HGĐ, CN đang SDĐ không đúng mục đích đã được NN GĐ, CTĐ, CN QSDĐ.
11. Chứng từ NVTC, miễn giảm NVTC (nếu có);
12. Nhận CQ chuyển QSDĐ, QSHNƠ, CTXD mà chưa thực hiện thủ tục CQ theo quy định;
13. Không có giấy tờ QSHTS+T/h phải xin phép XD.
14. Nhiều người chung quyền thỏa thuận cấp chung một GCN;
15. Đăng ký thông qua người đại diện.

HỒ SƠ ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT - X

Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu – tổ chức

➤ Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất (05/ĐK_04/ĐK);

1. Giấy tờ về QSDĐ, QSHTS (nếu có);
2. Nhận TK đất chưa GCN – người GVNĐCNN;
3. Sơ đồ/bản trích lục bản đồ địa chính/mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất (nếu có);
4. Báo cáo kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất;
5. Quyết định vị trí đóng quân hoặc văn bản giao cơ sở nhà đất hoặc địa điểm công trình quốc phòng, an ninh _ đơn vị quân đội, đơn vị công an, đơn vị SNCL thuộc QĐND, CAND; DN NN do BQP, BCA được giao QL, SDD, CTGLVĐ;
6. Chứng nhận QSDTS trên đất NN;
7. Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính, giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất (nếu có).
8. Nhiều người chung quyền thỏa thuận cấp chung một GCN.
9. Đăng ký thông qua người đại diện;

HỒ SƠ ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT - X

Đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất (~~38, 39, 40, 41, 42, 43 và 44~~)

1. Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất;
2. Giấy chứng nhận đã cấp;
3. Giấy tờ liên quan đến nội dung biến động;
4. Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thông qua người đại diện.





18 trường hợp Biến động:

1	<ul style="list-style-type: none">• Chuyển quyền – nhận quyền
2	<ul style="list-style-type: none">• Bán hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê HN
3	<ul style="list-style-type: none">• Cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong DA XD KDKCHT
4	<ul style="list-style-type: none">• Xóa cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong DA XD KDKCHT
5	<ul style="list-style-type: none">• Đổi tên hoặc thay đổi thông tin người được cấp GCN
6	<ul style="list-style-type: none">• Thay đổi hạn chế QSDĐ, QSHTSGLVĐ hoặc có thay đổi quyền đối với thửa đất liền kề
7	<ul style="list-style-type: none">• Thành viên của hộ gia đình hoặc cá nhân đang sử dụng đất thành lập doanh nghiệp tư nhân
8	<ul style="list-style-type: none">• Giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên
9	<ul style="list-style-type: none">• Đăng ký TSGLVĐ đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc ĐK TĐ về TSGLVĐ so với nội dung đã đăng ký



18 trường hợp Biến động:

10	<ul style="list-style-type: none">Thay đổi QSDĐ, QSHTSGLVĐ do chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức hoặc chuyển đổi mô hình tổ chức
11	<ul style="list-style-type: none">Thay đổi quyền sử dụng đất, QSH TSGLVĐ theo thỏa thuận của các thành viên HGĐ hoặc của vợ và chồng
12	<ul style="list-style-type: none">Nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo kết quả giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai
13	<ul style="list-style-type: none">Nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do xử lý tài sản thế chấp
14	<ul style="list-style-type: none">Thay đổi về QSDĐ xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm, quyền sở hữu công trình ngầm
15	<ul style="list-style-type: none">Bán tài sản, điều chuyển, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản công
16	<ul style="list-style-type: none">Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận có diện tích tăng thêm
17	<ul style="list-style-type: none">Xóa ghi nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ
18	<ul style="list-style-type: none">Điều chỉnh QH xây dựng chi tiết (DA đã được cấp GCN cho toàn bộ DT thực hiện dự án mà có nhu cầu cấp GCN cho từng thửa đất theo OHXD CT đã được phê duyệt)



MỤC 4. QUY ĐỊNH VỀ TRÌNH TỰ THỦ TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Mục này gồm 17 Điều, trong đó:

- có 15 thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận (4 Điều quy định về thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận lần đầu, gồm: Điều 31, 32, 35 và 36).

- có 02 nội dung (Điều 33-34) quy định về các công việc của UBND cấp xã thực hiện khi tham gia giải quyết đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp giấy chứng nhận lần đầu;

Riêng đối với **thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với tổ chức đang sử dụng đất**, NĐ101 đã quy định theo hướng bám sát Điều 142 của Luật Đất đai để giải quyết việc cấp đăng ký, cấp GCN cho tổ chức đang sử dụng đất, từ khâu tổ chức phải rà soát hiện trạng sử dụng đất, báo cáo **UBND cấp tỉnh** xem xét, quyết định, trên cơ sở đó UBND cấp tỉnh chỉ đạo cơ quan chuyên môn kiểm tra thực tế sử dụng đất của tổ chức, xác định ranh giới cụ thể của thửa đất, trình UBND cấp tỉnh xác định hình thức sử dụng đất của tổ chức **như trường hợp được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất, xác định giá đất**





TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐK ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT



15 NỘI DUNG QUY ĐỊNH VỀ TRÌNH TỰ



Điều 32. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với tổ chức đang sử dụng đất, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài



Điều 31. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với cá nhân, cộng đồng dân cư, hộ gia đình đang sử dụng đất



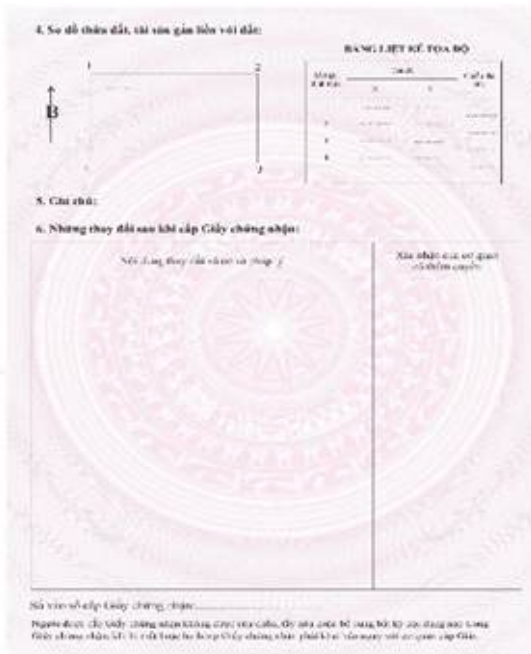
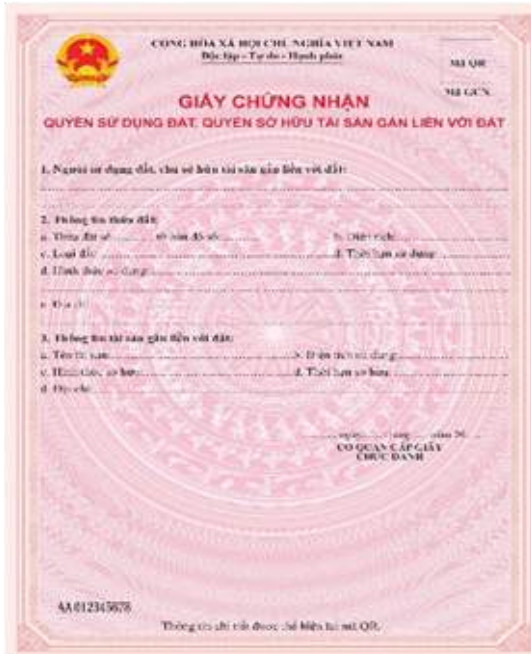
Điều 35. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai lần đầu đối với trường hợp được giao đất để quản lý



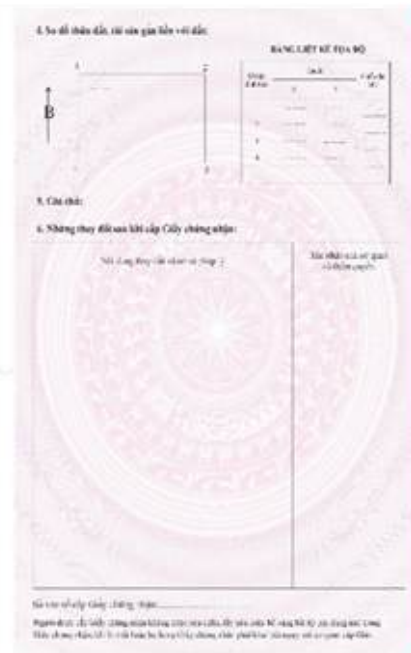
TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐK ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT



15 NỘI DUNG QUY ĐỊNH VỀ TRÌNH TỰ



Điều 37. Trình tự, thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất và cấp Giấy chứng nhận



Điều 36. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu



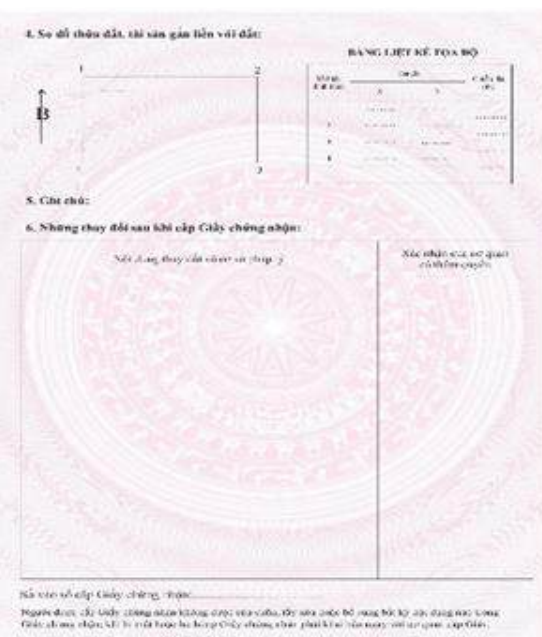
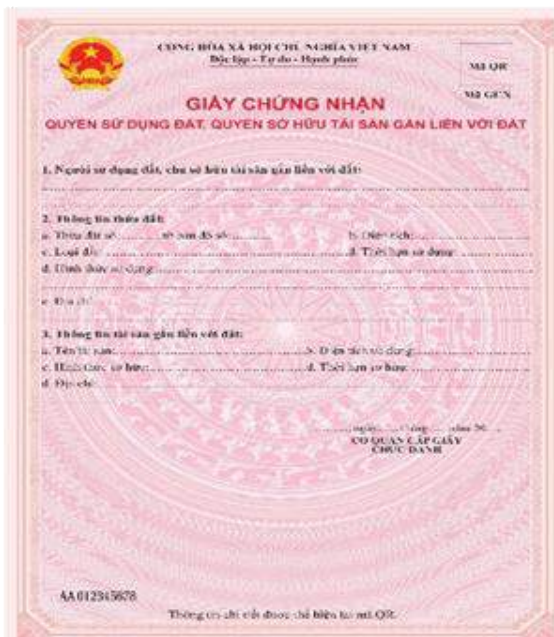
Điều 38. Cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp



TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐK ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT



15 NỘI DUNG QUY ĐỊNH VỀ TRÌNH TỰ (TIẾP)



Điều 40. Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước hoặc cộng đồng dân cư hoặc mở rộng đường giao thông



Điều 39. Trình tự, thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận đã cấp do bị mất



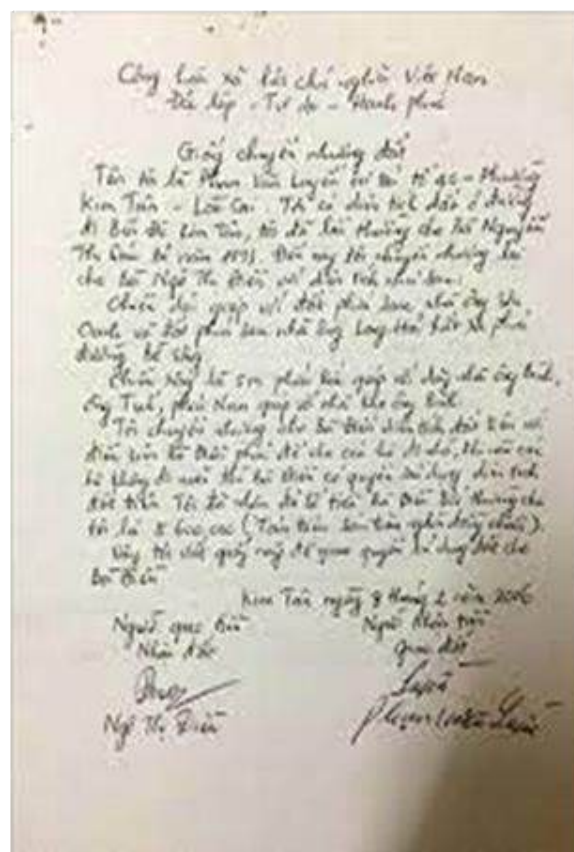
Điều 41. Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp GCN cho người nhận chuyển nhượng QSDĐ, QSHNO', CTXD trong DA BĐS



TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐK ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT



15 NỘI DUNG QUY ĐỊNH VỀ TRÌNH TỰ (TIẾP)



Điều 43. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai đối với trường hợp chuyển nhượng dự án bất động sản



Điều 42. Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định



Điều 44. Giải quyết đối với trường hợp cá nhân, hộ gia đình đã được cấp Giấy chứng nhận một phần diện tích vào loại đất ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2004



TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐK ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT



15 NỘI DUNG QUY ĐỊNH VỀ TRÌNH TỰ (TIẾP)



Điều 46. Trình tự, thủ tục thu hồi, hủy Giấy chứng nhận đã cấp và cấp Giấy chứng nhận sau khi thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp



Điều 45. Trình tự, thủ tục đính chính Giấy chứng nhận đã cấp



Điều 47. Hủy kết quả đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận đã cấp



MỤC 5. ĐĂNG KÝ ĐD, TSGLVĐ VÀ CẤP GCN BẰNG PHƯƠNG TIỆN ĐIỆN TỬ

03 ĐIỀU: ĐIỀU 48, 49, 50





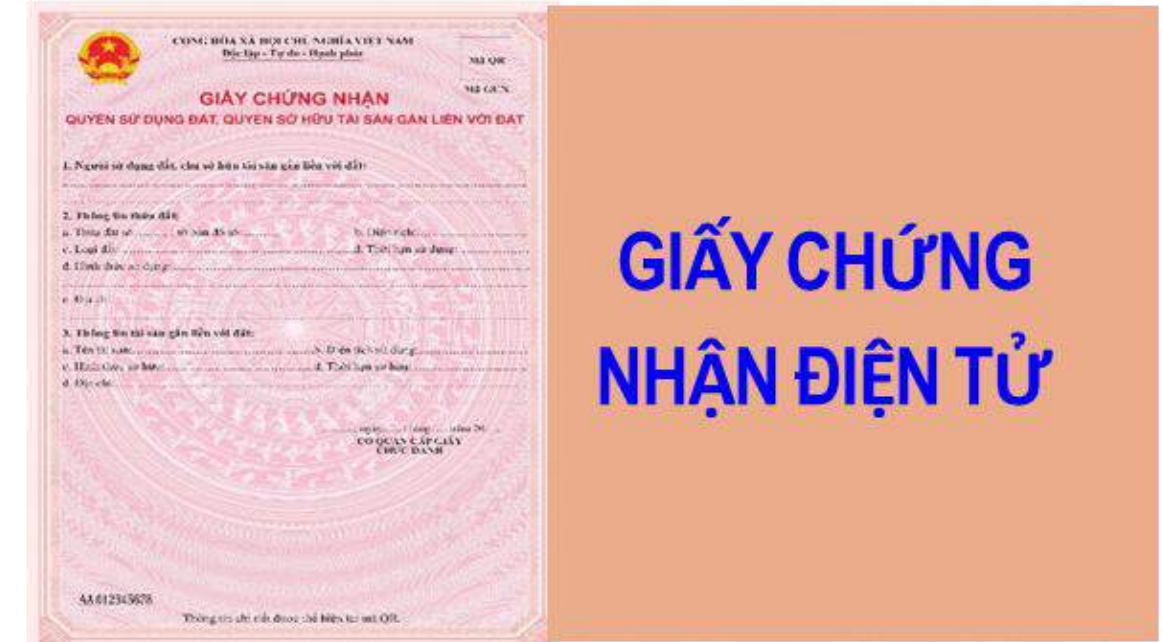
ĐĂNG KÝ ĐĐ, TSGLVĐ VÀ CẤP GCN BẰNG PHƯƠNG TIỆN ĐIỆN TỬ



Quy định tại 03 ĐIỀU



Điều 49. Đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất bằng phương tiện điện tử



Điều 48. Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu bằng phương tiện điện tử



Điều 50. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất điện tử

Trong đó đã quy định Hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất điện tử là các văn bản điện tử, dữ liệu điện tử đã được xác thực thể hiện đầy đủ thành phần, nội dung của các giấy tờ theo quy định tại Nghị định này.



ĐĂNG KÝ ĐĐ, TSGLVĐ VÀ CẤP GCN BẰNG PHƯƠNG TIỆN ĐIỆN TỬ



Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất bằng phương tiện điện tử:

1	Người SDD, CSH TSGLVĐ, người được giao QL đất nhập TT vào Đơn ĐKĐĐ, TSGLVĐ điện tử, đồng thời gắn kèm theo hồ sơ ĐKĐĐ, TSGLVĐ điện tử trên Cổng DV công QG hoặc Cổng DV công cấp tỉnh
2	Hệ thống tiếp nhận HS của Cổng DV công QG hoặc Cổng DV công cấp tỉnh gửi phản hồi KQ tiếp nhận hồ sơ cho người yêu cầu ĐK qua Cổng DV công hoặc thư điện tử hoặc các phương tiện điện tử khác
3	Cơ quan giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất kiểm tra hồ sơ, giải quyết thủ tục hành chính theo quy định từ Điều 31 đến Điều 36 của Nghị định này
4	Cơ quan giải quyết thủ tục ĐKĐĐ, TSGLVĐ gửi kết quả giải quyết thủ tục hành chính cho người SDD, chủ sở hữu TSGLVĐ, người được giao quản lý đất theo quy định tại khoản 5 và khoản 6 Điều 21 của Nghị định này





ĐĂNG KÝ ĐĐ, TSGLVĐ VÀ CẤP GCN BẰNG PHƯƠNG TIỆN ĐIỆN TỬ



Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất điện tử, đây là điểm mới trong thực hiện thủ tục hành chính lần này nhằm tiếp cận với công nghệ quản lý đất đai của các nước tiên tiến trên thế giới



GCNQSDĐ, QSH TSGLVĐ điện tử là văn bản điện tử được xác thực trong HTTT quốc gia về đất đai có giá trị pháp lý như Giấy chứng nhận GCNQSDĐ, QSH TSGLVĐ dạng giấy

GCNQSDĐ, QSH TSGLVĐ điện tử được quản lý tập trung, thống nhất trong Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai trên phạm vi cả nước. Thêm chủ đề chính

UBND cấp tỉnh tổ chức thực hiện việc cấp GCNQSDĐ, QSH TSGLVĐ điện tử khi đảm bảo các điều kiện về phần mềm, hạ tầng kỹ thuật CNTT, ATTT và các ĐK khác theo quy định PL về giao dịch điện tử



**E. XÂY DỰNG QUẢN
LÝ, VẬN HÀNH HỆ
THỐNG THÔNG TIN
QUỐC GIA VỀ ĐẤT
ĐẠI**





1. Về căn cứ, quy định

Khoản 4 Điều 170 Luật Đất đai giao Chính phủ quy định chi tiết việc xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác HTTT quốc gia về đất đai. Theo đó, Chương IV của Nghị định số 101/2024/NĐ-CP đã hướng dẫn nội dung này. Đây là lần đầu tiên Chính phủ có quy định về HTTT quốc gia về đất đai, gồm có 14 Điều, từ Điều 51 đến Điều 64

2. Về nội dung



Nội dung của IV của Nghị định quy định chi tiết về HTTT quốc gia về đất đai theo Luật giao đất trên cơ sở kế thừa và phát triển từ Thông tư số 34/2014/TT-BTNMT quy định về xây dựng, quản lý, khai thác hệ thống thông tin đất đai. Do đó, khi ban hành Thông tư số 09/2024/TT-BTNMT Quy định về nội dung, cấu trúc, kiểu thông tin cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai và yêu cầu kỹ thuật đối với phần mềm ứng dụng của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai, Bộ TNMT đã bãi bỏ Thông tư số 34 nêu trên để thực hiện thống nhất theo quy định tại Nghị định này



1. CÁC HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG, QUẢN LÝ, VẬN HÀNH VÀ KHAI THÁC HTTT QUỐC GIA VỀ ĐẤT ĐAI

ĐIỀU 51



Ban hành quy chế, cơ chế, quy định

Thiết lập, duy trì vận hành, bảo trì, nâng cấp hạ tầng

Xây dựng, nâng cấp, duy trì phần mềm

Xây dựng, cập nhật; quản lý, quản trị, kết nối, chia sẻ CSDL quốc gia về đất đai

Lưu trữ, bảo mật, bảo đảm an toàn thông tin, an ninh mạng

Hoạt động xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác HTTT quốc gia về đất đai

Thanh tra, kiểm tra, giám sát

Quản lý các hoạt động dịch vụ

Hướng dẫn, triển khai việc cung cấp DVC trực tuyến và GDĐT về đất đai

Đào tạo, tập huấn, bồi dưỡng nâng cao năng lực

Các nội dung hoạt động khác theo quy định của pháp luật

**CÁC HOẠT ĐỘNG XÂY
DỰNG, QUẢN LÝ, VẬN
HÀNH VÀ KHAI THÁC
HTTT QUỐC GIA VỀ
ĐẤT ĐAI**



Đây là một nội dung mới, nhằm mục đích thống nhất các hoạt động về xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác HTTT quốc gia về đất đai trong cả nước; định hướng nhiệm vụ và phát huy trách nhiệm của các cơ quan quản lý nhà nước trong việc xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác HTTT quốc gia về đất đai

Quy định về xây dựng, cập nhật và quản lý CSDL quốc gia về đất đai (Điều 52)



Phân cấp quản lý cho trung ương và địa phương.

- Trung ương quản lý CSDL do trung ương xây dựng và CSDL địa phương đồng bộ, tích hợp lên;
- Địa phương quản lý CSDL do địa phương xây dựng.



Đối với thành phần CSDL về VBQPPL về đất đai và CSDL về thanh tra, kiểm tra, tiếp công dân, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai được kết nối, chia sẻ từ CSDL chuyên ngành

Lần đầu tiên quy định Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai chứa dữ liệu dữ liệu chủ, dữ liệu mở, dữ liệu danh mục dùng chung, dữ liệu địa chỉ số của thửa đất, tài sản gắn liền với đất và dữ liệu kết nối, chia sẻ; DL địa chỉ số là nội dung hoàn toàn mới của CSDL đất đai được quy định bổ sung nhằm nâng cao hiệu quả khai thác và sử dụng CSDL đất đai. Theo đó tại Điều 53 có quy định chi tiết về nội dung này và giao Bộ Tài nguyên và Môi trường xây dựng, cung cấp, chia sẻ dữ liệu địa chỉ số của thửa đất, tài sản gắn liền với đất cho Bộ Công an để xây dựng, cập nhật vào cơ sở dữ liệu tổng hợp quốc gia



Dữ liệu chủ

Là dữ liệu chứa thông tin cơ bản nhất về đất đai, làm cơ sở tham chiếu, đồng bộ dữ liệu.



Dữ liệu mở

Là dữ liệu đất đai được công bố rộng rãi, tự do sử dụng, miễn phí.



Dữ liệu DM dùng chung

Là dữ liệu về các danh mục, bảng mã phân loại thuộc lĩnh vực đất đai, được dung chung trong các hệ thống thông tin.



Dữ liệu địa chỉ

Là tập hợp thông tin về vị trí, tọa độ và các thông tin liên quan khác của thửa đất hoặc tài sản gắn liền với đất.



Dữ liệu kết nối, chia sẻ

Là dữ liệu được chia sẻ với bộ, ngành, địa phương.



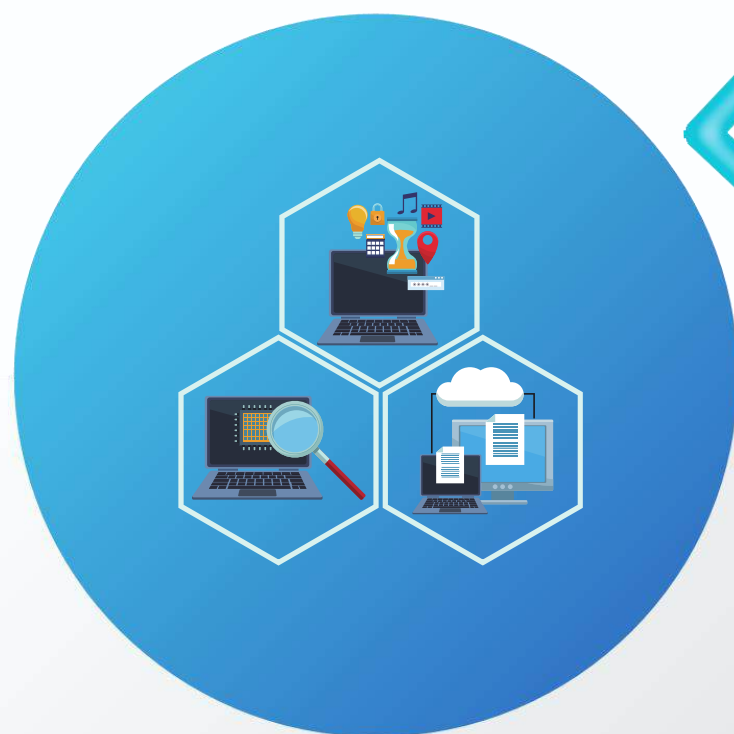
KẾT NỐI LIÊN THÔNG, CHIA SẺ CSDL QUỐC GIA VỀ ĐẤT ĐAI (Điều 54)

Được đồng bộ, cập nhật về Trung tâm dữ liệu quốc gia và kết nối liên thông với các cơ sở dữ liệu quốc gia khác, cơ sở dữ liệu của các bộ, ngành, địa phương;

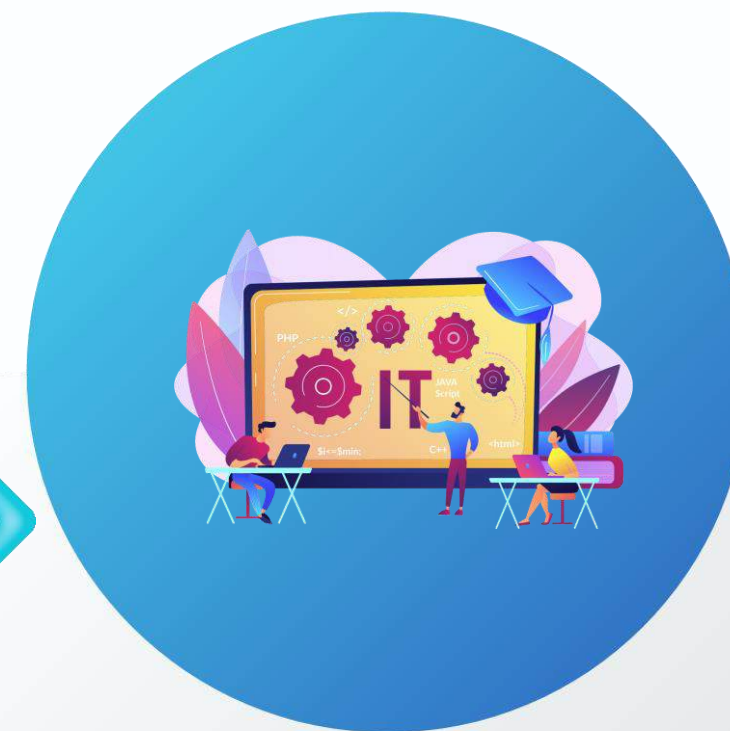
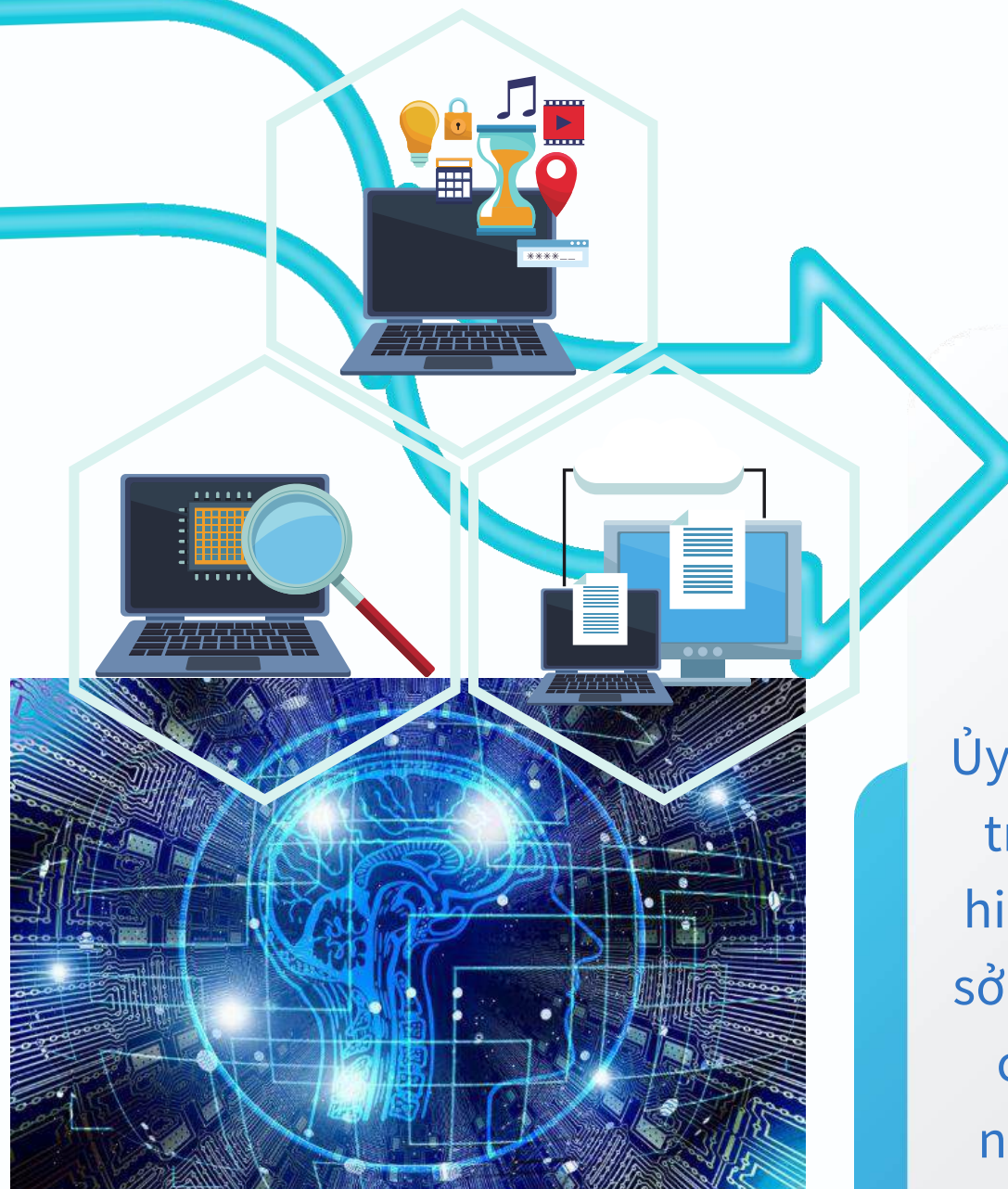
Việc chia sẻ thông tin, dữ liệu đất đai thực hiện thông qua các dịch vụ trên nền tảng tích hợp, chia sẻ dữ liệu quốc gia (NDXP), nền tảng tích hợp, chia sẻ dữ liệu của Bộ Tài nguyên và môi trường, nền tảng tích hợp, chia sẻ dữ liệu cấp tỉnh (LGSP) được quy định về Khung kiến trúc tổng thể quốc gia số và các nền tảng chia sẻ khác theo quy định của pháp luật.



PHÂN CÔNG TRÁCH NHIỆM QUẢN LÝ, KẾT NỐI, CHIA SẺ CƠ SỞ DỮ LIỆU QUỐC GIA VỀ ĐẤT ĐAI



Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì thực hiện quản lý, kết nối, chia sẻ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai với các cơ sở dữ liệu quốc gia khác, cơ sở dữ liệu của các bộ, ngành, địa phương theo quy định của Chính phủ về quản lý, kết nối và chia sẻ dữ liệu số của cơ quan nhà nước



Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương chủ trì thực hiện việc quản lý, kết nối, chia sẻ cơ sở dữ liệu đất đai của địa phương với các cơ sở dữ liệu của các sở, ban, ngành ở địa phương theo quy định của Chính phủ về quản lý, kết nối và chia sẻ dữ liệu số của cơ quan nhà nước



Dịch vụ công trực tuyến về đất đai



ĐIỀU 55

- Được thực hiện qua Cổng dịch vụ công Quốc gia, Cổng dịch vụ công Bộ Tài nguyên và Môi trường và Cổng dịch vụ công của tỉnh.
- Bộ Tài nguyên và Môi trường công bố công khai danh mục dịch vụ công trực tuyến về đất đai, mức độ cung cấp dịch vụ công trực tuyến toàn trình hoặc một phần để cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân được biết.
- Căn cứ điều kiện cụ thể về hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và cơ sở dữ liệu đất đai đang quản lý, cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính về đất đai có trách nhiệm tổ chức việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính trên môi trường điện tử theo quy định của Chính phủ



GIAO DỊCH ĐIỆN TỬ VỀ ĐẤT ĐAI

Luật Giao dịch điện tử đầu tiên ban hành năm 2005. Tuy nhiên, tại Luật này đã quy định không áp dụng đối với việc cấp GCNQSDĐ, QSH nhà và các BĐS khác. Năm 2023, QH đã ban hành Luật giao dịch điện tử mới thay thế Luật giao dịch điện tử năm 2005, và được áp dụng cho tất cả các lĩnh vực. Theo đó, việc giao dịch điện tử về ĐĐ đã có cơ sở pháp lý để triển khai.





Quy định giao dịch điện tử về đất đai

Đây là nội dung rất mới và cần có thêm nhiều điều kiện để có thể triển khai (như bảo đảm về định danh điện tử, chữ ký điện tử và hạ tầng công nghệ...).

Giao dịch điện tử về đất đai gồm các giao dịch về đất đai được thực hiện bằng phương tiện điện tử thông qua hệ thống thông tin phục vụ giao dịch điện tử

Giao dịch điện tử về đất đai được thực hiện khi đáp ứng các điều kiện cho phép các bên thực hiện các giao dịch theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử.

Các cơ quan, tổ chức, cá nhân tham gia thực hiện các giao dịch điện tử về đất đai phải tuân thủ quy định của pháp luật về giao dịch điện tử, pháp luật về an toàn thông tin mạng, pháp luật về an ninh mạng và quy định khác của pháp luật



Quy định về Công bố thông tin, dữ liệu đất đai (Điều 58)

việc công bố, chia sẻ, cung cấp các dịch vụ để khai thác và sử dụng thông tin đất đai được thực hiện trên Cổng thông tin quốc gia về đất đai theo trách nhiệm cụ thể:



Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai

công bố trên Cổng thông tin quốc gia về đất đai các thông tin, dữ liệu



Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm công bố trên trang thông tin điện tử của UBND cấp tỉnh hoặc trang thông tin điện tử của Sở TN&MT các thông tin, dữ liệu



QUY ĐỊNH CHI TIẾT VỀ CÔNG BỐ THÔNG TIN, DỮ LIỆU ĐẤT ĐAI (ĐIỀU 58)



CỤC ĐĂNG KÝ VÀ
DỮ LIỆU THÔNG
TIN ĐẤT ĐAI

công bố trên Cổng thông tin quốc gia về đất đai: Danh mục các thông tin, dữ liệu thuộc CSDL quốc gia về đất đai; thông tin quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; bảng giá đất; các thủ tục hành chính; các văn bản QPPL và Dữ liệu mở của CSDL quốc gia về đất đai.



ỦY BAN NHÂN
DÂN CẤP TỈNH

công bố trên trang thông tin điện tử của tỉnh hoặc của Sở TNMT: Danh mục các thông tin, dữ liệu thuộc CSDL đất đai ở tỉnh; thông tin quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; bảng giá đất; các thủ tục hành chính; các văn bản QPPL và Dữ liệu mở của CSDL đất đai ở địa phương

Việc công bố danh mục thông tin, dữ liệu đất đai phải tuân thủ theo các quy định về bảo vệ bí mật nhà nước trong lĩnh vực đất đai và theo quy định của pháp luật khác có liên quan



Trình tự, thủ tục cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai Điều 60

01

Nộp văn bản yêu
cầu cung cấp
thông tin

- Nộp qua cổng dịch vụ công;
- Nộp trực tiếp hoặc gửi qua các DV;
- Nộp qua các phương tiện điện tử

02

Tiếp nhận yêu
cầu

- Xử lý, thông báo giá, phí dịch vụ;
- Nếu từ chối phải nêu rõ lý do và trả lời trong 02 ngày làm việc.

03

Nộp phí, giá

Sau khi nhận được phí, giá, cơ quan cung cấp thông tin theo yêu cầu

04

Thời gian cung
cấp thông tin

- Dữ liệu sẵn có cung cấp ngay trong ngày, sau 15h sang hôm sau;
- Dữ liệu không sẵn có 03 ngày; cần thêm thời gian: 15 ngày

05

Cơ quan cung
cấp thông tin

- Ở trung ương: Trung tâm DLTTĐĐ;
- Ở địa phương: VPĐK đất đai; UBND xã (nơi chưa có CSDL)



Quy định các trường hợp không cung cấp thông tin (Điều 61)



01

TT, DL ĐĐ thuộc bí mật NN theo quy định của PL. Khi thông tin thuộc bí mật NN được giải mật thì công dân được tiếp cận theo quy định của PL về tiếp cận TT và quy định của Nghị định này

02

Những TT, DL ĐĐ gây nguy hại đến lợi ích của Nhà nước, ảnh hưởng xấu đến QP, AN quốc gia, quan hệ quốc tế, trật tự, an toàn XH mà PL quy định

03

TT về người SĐĐ, CSH TSGLVĐ mà chưa được sự đồng ý của người SĐĐ, CSH TSGLVĐ đó, trừ trường hợp phục vụ hoạt động điều tra, thi hành án dân sự, xác minh xử lý hành vi vi phạm PL và phục vụ công tác QLNN của CQ có thẩm quyền

04

Văn bản, phiếu yêu cầu cung cấp thông tin, dữ liệu không hợp lệ theo quy định

05

Tổ chức, cá nhân yêu cầu cung cấp TT, DL ĐĐ nhưng không thực hiện nộp phí khai thác, SD tài liệu ĐĐ hoặc giá SP, dịch vụ gia tăng SD TT từ CSDL, HTTT quốc gia về ĐĐ theo quy định

TRÁCH NHIỆM CỦA BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Tổ chức xây dựng, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin tại trung ương và phần mềm của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai bảo đảm quản trị, vận hành hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai tập trung, thống nhất, đến năm 2025 đưa Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai vào vận hành, khai thác.

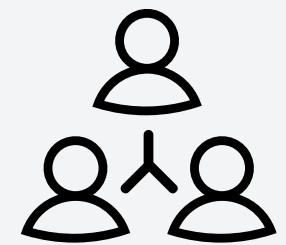


TRÁCH NHIỆM CỦA UBND CẤP TỈNH

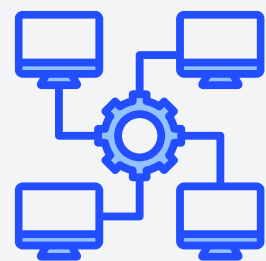
Tổ chức xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu đất đai trong phạm vi địa phương, bảo đảm đến năm 2025 kết nối, tích hợp với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

CỤ THỂ HÓA CÁC NỘI DUNG TỪ ĐIỀU 51 ĐẾN ĐIỀU 64

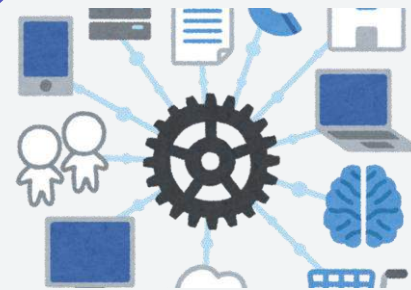
NGHỊ ĐỊNH 101/NĐ-CP, BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG BAN HÀNH THÔNG TƯ SỐ 09/2024/TT-BTNMT QUY ĐỊNH VỀ NỘI DUNG, CẤU TRÚC, KIỂU THÔNG TIN CƠ SỞ DỮ LIỆU QUỐC GIA VỀ ĐẤT ĐAI VÀ YÊU CẦU KỸ THUẬT ĐỐI VỚI PHẦN MỀM ỨNG DỤNG CỦA HỆ THỐNG THÔNG TIN QUỐC GIA VỀ ĐẤT ĐAI



Quy định chung



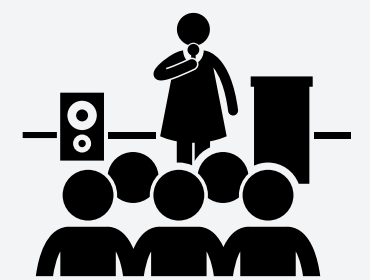
Nội dung, cấu trúc, kiểu thông tin CSDL quốc gia về đất đai



Yêu cầu kỹ thuật về phần mềm ứng dụng của HTTT quốc gia về đất đai



Điều khoản thi hành



Hiệu lực thi hành

Điểm mới:

- Bổ sung khái niệm “Dữ liệu đất đai phi cấu trúc”;
- Bổ sung 02 định dạng dữ liệu phục vụ chia sẻ là JSON và GeoJSON

Gồm 09 Điều, từ Điều 4 đến Điều 12

Yêu cầu kỹ thuật về phần mềm ứng dụng của HTTT quốc gia về đất đai

Gồm 04 Điều, từ Điều 13 đến Điều 16

- Có hiệu lực từ 01/8/2024;
- Thay thế Thông tư số 75/2015/TT-BTNMT quy định KTh về CSDL đất đai;
- Bãi bỏ Thông tư số 34/2014/TT-BTNMT quy định về XD, QLý, khai thác HTTT đất đai

Quy định trách nhiệm quản lý nhà nước về Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai (Điều 64)



BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

có trách nhiệm tổ chức xây dựng, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin tại trung ương và phần mềm của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai bảo đảm quản trị, vận hành hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai tập trung, thống nhất, đến năm 2025 đưa Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai vào vận hành, khai thác

CÁC BỘ NGÀNH CÓ LIÊN QUAN

thực hiện kết nối, chia sẻ dữ liệu từ các cơ sở dữ liệu quốc gia và các cơ sở dữ liệu chuyên ngành do cơ quan làm chủ quản với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai

UBND CẤP TỈNH

tổ chức xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu đất đai trong phạm vi địa phương, bảo đảm đến năm 2025 kết nối, tích hợp với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai



F.ĐIỀU KHOẢN CHUYỂN TIẾP

(ĐIỀU 65)





Điều khoản chuyển tiếp

Đối với các dự án, công trình đo đạc bản đồ địa chính đã được duyệt, thực hiện trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà có hạng mục công việc đã thực hiện và sản phẩm đã được nghiệm thu cấp đơn vị thi công thì tiếp tục thực hiện nội dung công việc đó theo Dự án, thiết kế kỹ thuật - dự toán công trình, phương án thi công đã được phê duyệt mà không phải điều chỉnh lại theo quy định tại Nghị định này

Khoản 1 Điều 65 - ND 101



Điều khoản chuyển tiếp

Giấy chứng nhận đã cấp có nội dung **chứng nhận quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng, quyền sở hữu cây lâu năm** đã cấp mà người sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất và cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì thực hiện theo khoản 21 Điều 3 của Luật Đất đai (**Chỉ chứng nhận đối với nhà ở, công trình gắn liền với đất**)



Điều khoản chuyển tiếp

Đối với trường hợp đăng ký, cấp GCNQSDĐ, QSH TSGLVĐ cho người nhận chuyển nhượng QSDĐ, QSH nhà ở, công trình XD, hạng mục công trình XD trong dự án BĐS quy định tại Điều 41 của Nghị định này mà chủ đầu tư đã nộp giấy tờ để thực hiện thủ tục đăng ký, cấp GCN theo quy định trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành và Sở TTNMT đã gửi thông báo cho VP ĐKĐĐ để làm thủ tục đăng ký nhà, đất cho bên mua thì CĐT không phải nộp giấy tờ quy định tại các điểm a, b và e khoản 1 Điều 41 của Nghị định này (Văn bản đủ điều kiện đưa vào sử dụng, đủ điều kiện đưa vào kinh doanh và giấy chứng nhận của CĐT: (i). đủ điều kiện đưa vào sử dụng; (ii). đủ điều kiện đưa vào kinh doanh)

Khoản 3 Điều 65 - ND 101



Điều khoản chuyển tiếp

Đối với trường hợp đã có quyết định giao đất để quản lý trước ngày 01/08/2024 - Nghị định này có hiệu lực thi hành thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm chuyển hồ sơ giao đất để quản lý đến Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật HSĐC theo quy định tại khoản 2 Điều 35 của Nghị định này.

Điều khoản chuyển tiếp

Đối với các dự án điều tra, đánh giá đất đai đã được duyệt, thực hiện trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà có hạng mục công việc đã thực hiện và sản phẩm đã được nghiệm thu cấp đơn vị thi công thì tiếp tục thực hiện nội dung công việc đó theo Dự án, TKKT - DT đã được phê duyệt mà không phải điều chỉnh lại theo quy định tại Nghị định này. Trường hợp SP chưa được nghiệm thu phải điều chỉnh, phê duyệt lại theo Nghị định này và các văn bản hướng dẫn [Luật Đất đai 2024](#)

Điều khoản chuyển tiếp

Việc cấp mã Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 27 của Nghị định này được thực hiện khi Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai được đưa vào vận hành, khai thác chính thức (dự kiến năm 2026)



MONRE

TRÂN TRỌNG CẢM ƠN!



**CỤC ĐĂNG KÝ VÀ DỮ LIỆU
THÔNG TIN ĐẤT ĐAI**

• PHẠM NGÔ HIẾU



BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

NGHỊ ĐỊNH QUY ĐỊNH VỀ ĐIỀU TRA CƠ BẢN ĐẤT ĐAI; ĐĂNG KÝ, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT VÀ HỆ THỐNG THÔNG TIN ĐẤT ĐAI

Trình bày : PCT Phạm Ngô Hiếu