**Chi tiết thủ tục hành chính**

**Mã thủ tục:** 1.007088

**Số quyết định:** 3462/QĐ-UBND

**Tên thủ tục:** Đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng.

**Cấp thực hiện:** Cấp Huyện, Cấp Xã

**Loại thủ tục:** TTHC được luật giao quy định chi tiết

**Lĩnh vực:** Đất đai

**Trình tự thực hiện:**

1. Trình tự thực hiện:
a) Thời gian tiếp nhận và trả kết quả: Trong giờ hành chính các ngày từ thứ 2 đến thứ 6 hàng tuần (trừ các ngày nghỉ Lễ, Tết theo quy định).
b) Địa điểm tiếp nhận và trả kết quả: Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Văn phòng HĐND và UBND cấp huyện
Hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân cấp xã nếu có nhu cầu. Trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã thì trong thời gian 03 ngày làm việc kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ, UBND cấp xã phải chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với những nơi chưa thành lập Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất để giải quyết theo quy định (gọi tắt là Phòng TN&MT).
Trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với một phần thửa đất thì người sử dụng đất đề nghị Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện hoặc Phòng TN&MT thực hiện đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện quyền của người sử dụng đất trước khi nộp hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất.
Bước 1: Cơ quan 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.
Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian tối đa 03 ngày làm việc, 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:
- Trong thời hạn 04 ngày làm việc, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện hoặc Phòng TN&MT có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thì thực hiện gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.
- Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện hoặc Phòng TN&MT chuyển đến, Cơ quan thuế xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính theo quy định.
- Trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày người sử dụng đất nộp đủ các giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất theo quy định, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện hoặc Phòng TN&MT xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định. Trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất lập hồ sơ trình UBND huyện.
- Trong thời hạn 03 ngày làm việc, Ủy ban nhân dân huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thẩm quyền quy định.
- Trong thời gian 01 ngày làm việc, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện hoặc Phòng TN&MT thực hiện chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và gửi kết quả về Bộ phận Tiếp nhận và trả kết quả hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trả cho người sử dụng đất.
Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận đã chết trước khi được trao Giấy chứng nhận thì người được thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thừa kế nộp bổ sung giấy tờ về thừa kế theo quy định. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận thừa kế vào Giấy chứng nhận đã ký hoặc lập hồ sơ để trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được thừa kế theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Người được thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trong trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đã chết phải thực hiện theo quy định của pháp luật.
- Xác nhận vào bản chính giấy tờ việc đã cấp Giấy chứng nhận theo quy định.
- Người được cấp Giấy chứng nhận nhận lại bản chính giấy tờ đã được xác nhận cấp Giấy chứng nhận và Giấy chứng nhận.
\* Trường hợp người sử dụng đất tặng cho quyền sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng thì phải lập văn bản tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định.
Sau khi hoàn thành xây dựng công trình công cộng trên đất được tặng cho, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất căn cứ vào văn bản tặng cho quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận và hiện trạng sử dụng đất để đo đạc, chỉnh lý biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và thông báo cho người sử dụng đất nộp Giấy chứng nhận đã cấp để xác nhận thay đổi. Trường hợp người sử dụng đất tặng cho toàn bộ diện tích đất đã cấp Giấy chứng nhận thì thu hồi Giấy chứng nhận để quản lý.

**Cách thức thực hiện:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Hình thức nộp** | **Thời hạn giải quyết** | **Phí, lệ phí** | **Mô tả** |
| Trực tiếp | 15 Ngày làm việc | Lệ phí : file đính kèm File đính kèm: Lệ phí địa chính 18.docx | a) Trường hợp xác nhận vào Giấy chứng nhận đã cấp: 12 ngày làm việc, trong đó:
- Tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện hoặc Phòng TN&MT: 07 ngày làm việc;
- Tại Cơ quan thuế (đối với trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính): 05 ngày làm việc.
b) Trường hợp phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 15 ngày làm việc, trong đó:
- Tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện hoặc Phòng TN&MT: 07 ngày làm việc
- Tại Cơ quan thuế (đối với trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính): 05 ngày làm việc.
- Tại Ủy ban nhân dân cấp huyện: 03 ngày làm việc.
c) Thời gian thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất là không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ;
d) Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng: 10 ngày làm việc, trong đó:
- Tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện hoặc Phòng TN&MT: 03 ngày làm việc;
- Tại cơ quan thuế: 05 ngày làm việc
- Tai Ủy ban nhân dân cấp huyện: 02 ngày làm việc (đối với trường hợp phải cấp giấy chứng nhận).
Thời gian trên không tính thời gian tiếp nhận hồ sơ tại cấp xã, không tính thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; không tính thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp người sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định.
Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện được tăng thêm 10 ngày làm việc.
 |
| Dịch vụ bưu chính | 15 Ngày làm việc | Lệ phí : file đính kèm File đính kèm: Lệ phí địa chính 18.docx | a) Trường hợp xác nhận vào Giấy chứng nhận đã cấp: 12 ngày làm việc, trong đó:
- Tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện hoặc Phòng TN&MT: 07 ngày làm việc;
- Tại Cơ quan thuế (đối với trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính): 05 ngày làm việc.
b) Trường hợp phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 15 ngày làm việc, trong đó:
- Tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện hoặc Phòng TN&MT: 07 ngày làm việc
- Tại Cơ quan thuế (đối với trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính): 05 ngày làm việc.
- Tại Ủy ban nhân dân cấp huyện: 03 ngày làm việc.
c) Thời gian thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất là không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ;
d) Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng: 10 ngày làm việc, trong đó:
- Tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện hoặc Phòng TN&MT: 03 ngày làm việc;
- Tại cơ quan thuế: 05 ngày làm việc
- Tai Ủy ban nhân dân cấp huyện: 02 ngày làm việc (đối với trường hợp phải cấp giấy chứng nhận).
Thời gian trên không tính thời gian tiếp nhận hồ sơ tại cấp xã, không tính thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; không tính thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp người sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định.
Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện được tăng thêm 10 ngày làm việc.
 |

**Thành phần hồ sơ:**

**3.1 Hồ sơ địa chính:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Tên giấy tờ** | **Mẫu đơn, tờ khai** | **Số lượng** |
| - Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 09/ĐK; | Mẫu 09.docx | Bản chính: 1Bản sao: 0 |
| - Hợp đồng, văn bản về việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng theo quy định. Trường hợp người thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là người duy nhất thì phải có đơn đề nghị được đăng ký thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của người thừa kế; |  | Bản chính: 1Bản sao: 0 |
| - Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp; |  | Bản chính: 1Bản sao: 0 |
| - Văn bản của người sử dụng đất đồng ý cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, góp vốn tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất mà chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng thời là người sử dụng đất. |  | Bản chính: 1Bản sao: 0 |
| - Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận đã chết trước khi được trao Giấy chứng nhận thì người được thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thừa kế nộp bổ sung giấy tờ về thừa kế theo quy định. |  | Bản chính: 0Bản sao: 1 |

**3.2 Hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Tên giấy tờ** | **Mẫu đơn, tờ khai** | **Số lượng** |
| - Tờ khai lệ phí trước bạ: Bản chính; | Mẫu 01- Tờ khai lệ phí trước bạ.docx | Bản chính: 1Bản sao: 0 |
| - Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (nếu có), | Tờ khai thuế sử dụng đất phí nông nghiệp.docx | Bản chính: 1Bản sao: 0 |
| - Tờ khai thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản (trừ trường hợp bên chuyển nhượng là doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản) theo quy định của pháp luật về thuế (nếu có): Bản chính, | Mẫu 03 - Tờ khai thuế thu nhập cá nhân.docx | Bản chính: 1Bản sao: 0 |
| - Văn bản của người sử dụng đất đề nghị được miễn, giảm các khoản nghĩa vụ tài chính về đất đai: Bản chính; | Văn bản miễn giảm thuế.docx | Bản chính: 1Bản sao: 0 |
| - Bản sao các giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm theo quy định của pháp luật (nếu có); |  | Bản chính: 0Bản sao: 1 |
| - Bản sao Giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng không phải nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật (nếu có); |  | Bản chính: 0Bản sao: 1 |
| - Hợp đồng chuyển nhượng bất động sản theo quy định của pháp luật (bản sao) hoặc Hợp đồng tặng cho tài sản là bất động sản theo quy định của pháp luật (bản sao) hoặc Hợp đồng (hoặc các giấy tờ) thừa kế bất động sản (bản sao); Hóa đơn giá trị gia tăng đối với trường hợp tổ chức chuyển nhượng bất động sản (bản sao). |  | Bản chính: 0Bản sao: 1 |

**Đối tượng thực hiện:** Công dân Việt Nam, Cán bộ, công chức, viên chức

**Cơ quan thực hiện:** Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện, Phòng Tài nguyên Môi trường

**Cơ quan có thẩm quyền:** Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp Huyện, Phòng Tài nguyên Môi trường

**Địa chỉ tiếp nhận HS:** Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Văn phòng HĐND và UBND cấp huyện Hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân cấp xã nếu có nhu cầu. Trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã thì trong thời gian 03 ngày làm việc kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ, UBND cấp xã phải chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với những nơi chưa thành lập Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất để giải quyết theo quy định (gọi tắt là Phòng TN&MT). Trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với một phần thửa đất thì người sử dụng đất đề nghị Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện hoặc Phòng TN&MT thực hiện đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện quyền của người sử dụng đất trước khi nộp hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất.

**Cơ quan được ủy quyền:** Không có thông tin

**Cơ quan phối hợp:** Không có thông tin

**Kết quả thực hiện:** - Giấy chứng nhận đã xác nhận thay đổi hoặc Giấy chứng nhận mới cấp., Ghi vào sổ địa chính và lập hồ sơ để Nhà nước quản lý

**Căn cứ pháp lý:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Số ký hiệu** | **Trích yếu** | **Ngày ban hành** | **Cơ quan ban hành** |
| 92/2015/TT-BTC | Thông tư 92/2015/TT-BTC | 15-06-2015 | Bộ Tài chính |
| 07/2019/TT-BCT | Thông tư 07/2019/TT-BCT | 19-04-2019 | Bộ Công thương |
| 45/2013/QH13 | Luật Đất đai | 29-11-2013 | Quốc Hội |
| 43/2014/NĐ-CP | Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ | 15-05-2014 | Chính phủ |
| 23/2014/TT-BTNMT | Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 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 | 19-05-2014 | Bộ Tài nguyên và Môi trường |
| 24/2014/TT-BTNMT | Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính | 19-05-2014 | Bộ Tài nguyên và Môi trường |
| 33/2017/TT-BTNMT | Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 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 | 29-09-2017 | Bộ Tài nguyên và Môi trường |
| 156/2013/TT-BTC | Thông tư 156/2013/TT-BTC - Hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 83/2013/NĐ-CP ngày 22/7/2013 của Chính phủ | 06-11-2013 | Bộ Tài chính |
| 4764/2016/QĐ-UBND | về việc ban hành mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh, áp dụng trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa | 09-12-2016 | UBND tỉnh Thanh Hóa |
| 88/2016/TTLT-BTC-BTNMT | quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất | 22-06-2016 |  |
| 21/2018/QĐ-UBND | về việc Ban hành Bộ đơn giá sản phẩm đo đạc bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa | 10-07-2018 | UBND tỉnh Thanh Hóa |
| 140/2016/NĐ-CP | Nghị định của Chính phủ quy định về phí, lệ phí trước bạ | 10-10-2016 | Chính phủ |
| 19/2019/QĐ-UBND  | Sửa đổi, bổ sung Quyết định số 21/2018/QĐ-UBND ngày 10/7/2018 của UBND tỉnh ban hành bộ đơn giá sản phẩm đo đạc bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa | 25-06-2019 | UBND tỉnh Thanh Hóa |

**Yêu cầu, điều kiện thực hiện:** 10.1. Có Giấy chứng nhận (trừ trường hợp tất cả người nhận thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất đều là người nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam).
Đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thì người sử dụng đất được thực hiện quyền sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất; trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
Trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính trước khi thực hiện các quyền.
10.2. Đất không có tranh chấp.
10.3. Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.
10.4. Trong thời hạn sử dụng đất.
10.5. Ngoài các điều kiện nêu tại các điểm 1, 2, 3 và 4 trên đây, còn phải đủ điều kiện sau:
10.5.1. Điều kiện bán, mua tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm
- Hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được bán tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước khi có đủ các điều kiện sau đây:
+ Tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật;
+ Đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận.
- Người mua tài sản gắn liền với đất thuê phải bảo đảm các điều kiện sau đây:
+ Có năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư;
+ Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với dự án đầu tư;
+ Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án trước đó.
- Người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại theo giá đất cụ thể, sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong dự án.
10.5.2. Điều kiện nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất:
+ Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất đối với trường hợp mà pháp luật không cho phép chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất.
+ Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa.
+ Hộ gia đình, cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ, trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng, nếu không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng đó.
10.5.3. Điều kiện hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất:
+ Hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống xen kẽ trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng nhưng chưa có điều kiện chuyển ra khỏi phân khu đó thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất rừng kết hợp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản cho hộ gia đình, cá nhân sinh sống trong phân khu đó.
+ Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất ở, đất sản xuất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất sản xuất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ đó.
+ Hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số sử dụng đất do Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước thì được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất sau 10 năm, kể từ ngày có quyết định giao đất.
10.5.4. Hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp khi có đủ các điều kiện sau đây:
- Mục đích sử dụng đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
- Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa nước phải nộp một khoản tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa nước bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa.
10.5.5. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở; dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê.
- Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở:
+ Được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô sau khi đã hoàn thành đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng và nghĩa vụ tài chính về đất đai dựa vào căn cứ:
. Phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện;
. Chủ đầu tư dự án phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải;
. Chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có);
. Chủ đầu tư dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại các khu vực không nằm trong địa bàn các quận nội thành của các đô thị loại đặc biệt; khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị; mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị.
+ Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án khi chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có).
- Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở phải có ngành nghề kinh doanh phù hợp, phải đáp ứng các điều kiện:
+ Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư. Cụ thể: Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên; có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác.
+ Ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư;
+ Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác.
+ Dự án sản xuất, kinh doanh không sử dụng vốn từ ngân sách nhà nước.
- Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê phải đáp ứng các điều kiện: Dự án phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt.
10.5.6. Hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tự xây dựng nhà ở phải thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng giấy phép xây dựng, tuân thủ quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị đã được phê duyệt.
10.5.7. Tổ chức kinh tế nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trong các trường hợp sau đây:
Đất của hộ gia đình, cá nhân góp vốn mà không phải là đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm.

**Từ khóa:** Không có thông tin

**Mô tả:** Không có thông tin