

Số: 01 /KH-VPĐK

Kiên Giang, ngày 02 tháng 02 năm 2021

### KẾ HOẠCH

**Kê khai, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận và đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất trên địa bàn thành phố Phú Quốc (đại trà khu vực đất rừng phòng hộ đã được thu hồi đất giao cho địa phương)**

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;*

*Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ 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;*

*Căn cứ 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;*

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

*Căn cứ 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;*

*Căn cứ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 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;*

*Căn cứ Quyết định số 2597/QĐ-UBND, 2598/QĐ-UBND, 2599/QĐ-UBND, 2600/QĐ-UBND, 2601/QĐ-UBND, 2602/QĐ-UBND ngày 14/12/2012 của Chủ tịch UBND tỉnh Kiên Giang về việc thu hồi đất, giao đất cho UBND các xã Hàm Ninh, Cửa Cạn, Cửa Dương, Dương Tơ, thị trấn An Thới và thị trấn Dương Đông quản lý và đề xuất giao đất, cho thuê đất theo quy định;*

*Căn cứ Quyết định số 1126/QĐ-STNMT ngày 14/9/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt phương án và dự toán kinh phí tự thực hiện gói thầu số 02: Đăng ký, cấp giấy chứng nhận, thuộc dự án: Thiết kế kỹ thuật, dự toán công trình xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu quản lý đất đai huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (khu vực đất rừng phòng hộ).*



Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh xây dựng Kế hoạch kê khai, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận và đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất trên địa bàn thành phố Phú Quốc (đại trà khu vực đất rừng phòng hộ đã được thu hồi đất giao cho địa phương) như sau:

## I. MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU

### 1. Mục đích

- Đẩy nhanh công tác kê khai, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận và đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất (*sau đây gọi chung là cấp Giấy chứng nhận*) tại các khu vực đất rừng phòng hộ giao về cho địa phương quản lý trên địa bàn các xã: Hàm Ninh, Cửa Cạn, Cửa Dương, Dương Tơ, phường An Thới và phường Dương Đông nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân. Đồng thời đề người sử dụng đất thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật Đất đai, yên tâm đầu tư khai thác tốt tiềm năng đất đai. (*kèm theo phụ lục 01: Quyền và nghĩa vụ người sử dụng đất*)

- Các xã: Hàm Ninh, Cửa Cạn, Cửa Dương, Dương Tơ, phường An Thới và phường Dương Đông (sau đây gọi là cấp xã) đối với diện tích đất nằm trong rừng phòng hộ đã được UBND tỉnh ban hành quyết định thu hồi và giao cho các xã, thị trấn (nay là phường) quản lý và đề xuất giao đất, cho thuê đất theo quy định. Đến nay chưa hoàn thành cấp Giấy chứng nhận phải tập trung triển khai cấp đồng loạt, thực hiện đúng quy định về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận, đồng thời giải việc giải quyết những trường hợp tồn tại vướng mắc trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phấn đấu đến cuối năm 2021, cơ bản hoàn thành việc kê khai, đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố, tiếp tục xử lý các tồn đọng, vướng mắc và tổ chức phát Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các chủ sử dụng đất theo quy định; đồng thời tiến hành thu hồi Giấy chứng nhận (bản gốc) đối với trường hợp cấp đổi, cấp lại để lưu trữ hồ sơ theo quy định.

- Tuyên truyền đến người sử dụng đất đăng ký biến động các thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận có sự thay đổi nhưng chưa thực hiện đăng ký nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

- Tham mưu Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức đăng ký đất đai; cấp Giấy chứng nhận đối với đất tổ chức, hộ gia đình cá nhân trên địa bàn thành phố.

- Xây dựng hồ sơ địa chính điện tử thay thế hồ sơ giấy tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố và xây dựng cơ sở dữ liệu tập trung cho ngành quản lý đất đai, kịp thời để thực hiện hiệu quả công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho người dân khi thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai.

### 2. Yêu cầu

- Phải tổ chức tuyên truyền sâu rộng đến người sử dụng đất chưa kê khai, đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận lần đầu hoặc chưa đăng ký biến động đất đai, để người dân thực quyền và nghĩa vụ đối với nhà nước. Tổ chức triển khai thực hiện phải tập trung, đồng bộ, toàn diện trên địa bàn thành phố và đảm bảo đúng trình tự,

thủ tục theo quy định pháp luật.

- Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo yêu cầu của người sử dụng đất. Trường hợp không đăng ký sẽ bị xử lý theo quy định tại Điều 17 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

## II. PHẠM VI, ĐỐI TƯỢNG THỰC HIỆN

1. Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam đang sử dụng đất trên địa bàn thành phố thuộc trường hợp phải đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản gắn liền với đất lần đầu, cấp giấy chứng nhận nhưng đến nay chưa đăng ký và cấp Giấy chứng nhận theo quy định pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, công trình xây dựng; hoặc trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận, có thay đổi về quyền sử dụng, về thửa đất nhưng chưa thực hiện đăng ký biến động.

2. Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Phú Quốc, Chi cục Thuế thành phố, Ủy ban nhân dân các xã, phường và các đơn vị, cá nhân có liên quan.

## III. NỘI DUNG THỰC HIỆN

### 1. Số lượng thửa cần cấp Giấy chứng nhận

#### 1.1. Cấp mới Giấy chứng nhận

TT	Tên đơn vị hành chính	K.Lượng đăng ký theo TK (ha)	K.Lượng đăng ký theo hiện trạng (thửa)	Ghi chú
1	Xã Hàm Ninh	701,07	1221	
2	Xã Cửa Cạn	140,42	126	
3	Xã Cửa Dương	481,33	652	
4	Xã Dương Tơ	1159,09	2092	
5	Phường An Thới	327,86	888	
6	Phường Dương Đông	5,48	23	
Tổng		2.815,25	5.002	

#### 1.2. Cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận

TT	Tên đơn vị hành chính	K.Lượng đăng ký theo TK (ha)	K.Lượng đăng ký theo hiện trạng (thửa)	Ghi chú
1	Xã Hàm Ninh	347,35	595	
2	Xã Cửa Cạn	29,08	38	
3	Xã Cửa Dương	185,04	373	
4	Xã Dương Tơ	314,27	510	
5	Phường An Thới	421,21	911	

6	Phường Dương Đông	85,21	250
<b>Tổng</b>		<b>1.382,16</b>	<b>2.677</b>

## 2. Công việc thực hiện

**2.1. Tổ chức triển khai việc kê khai, đăng ký đất đai, theo Điều 95 Luật Đất đai năm 2013 trên toàn địa bàn thành phố gồm các trường hợp sau:**

- Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu.

- Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm đăng ký lần đầu và đăng ký biến động được thực hiện tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

- Đăng ký lần đầu được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

+ Thừa đất được giao, cho thuê để sử dụng;

+ Thừa đất đang sử dụng mà chưa đăng ký;

+ Thừa đất được giao để quản lý mà chưa đăng ký;

Trường hợp đăng ký lần đầu mà không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì người đang sử dụng đất được tạm thời sử dụng đất cho đến khi Nhà nước có quyết định xử lý.

**2.2. Thống kê, rà soát các trường hợp chưa kê khai, đăng ký đất đai.**

**2.3. Phân loại, tổng hợp rà soát hồ sơ pháp lý danh sách các trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận; các trường hợp không đủ điều kiện Giấy chứng nhận.**

**2.4. Hướng dẫn người sử dụng đất lập thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận theo quy định.**

**2.5. Thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận.**

## IV. Thời gian thực hiện:

- Thực hiện (14 tháng) theo Hồ sơ thiết kế thị công, chi tiết cụ thể như sau:

Số TT	Tên đơn vị hành chính	Nội dung công việc thực hiện				
		Tiếp nhận hồ sơ kê khai	Xét duyệt nguồn gốc đất cấp xã	CN VPĐK ĐĐ thẩm định hồ sơ	Hoàn thiện hồ sơ, in GCN	Trình ký GCN
1	Xã Hàm Ninh	3-4/2021	15/3-15/4/2021	01/4-30/4/2021	25/4-15/5/2021	15/5-10/6/2021
2	Xã Cửa Cạn	7-8/2021	8-9/2021	9-10/2021	10-11/2021	11-12/2021
3	Xã Cửa Dương	8-9/2021	9-10/2021	10-11/2021	11-12/2021	12/2021-01/2022
4	Xã Dương Tơ	9-10/2021	11-12/2021	11/2021-01/2022	12/2021-02/2022	01/2022-02/2022

5	Phường An Thới	9-11/2021	11-12/2021	12/2021-01/2022	01-02/2022	02-3/2022
6	Phường Dương Đông	11-12/2021	12/2021-02/2022	01-3/2022	02-3/2022	03-4/2022

(Kèm theo Biểu đồ kế hoạch thực hiện)

- Trong đó thực hiện việc tổ chức kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thí điểm xã Hàm Ninh rút kinh nghiệm theo từng công đoạn, tiếp tục triển khai đồng loạt cho các xã còn lại. Quá trình thực hiện từng công đoạn có thông báo thời gian cụ thể. Nội dung như sau:

1. Kế hoạch, thời gian thực hiện thí điểm xã Hàm Ninh.

a. Nội dung thực hiện kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, cụ thể như sau:

Số TT	Nội dung	Đơn vị thực hiện
1	Tiếp nhận hồ sơ đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận lần đầu.	UBND cấp xã
2	UBND cấp xã xét duyệt nguồn gốc đất, thẩm định hồ sơ đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận lần đầu để chuyển lên UBND thành phố Phú Quốc	UBND cấp xã
3	Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ thẩm định hồ sơ kê khai đăng ký và cấp Giấy chứng nhận lần đầu do Tổ công tác chuyển đến	CN.VPĐKĐĐ thành phố Phú Quốc
4	Hoàn thiện, bổ sung hồ sơ đất đai sau thẩm định của thành phố Phú Quốc. In Giấy chứng nhận	CN.VPĐKĐĐ thành phố Phú Quốc
	Trình ký Giấy chứng nhận	Phòng TN&MT thành phố Phú Quốc
5	Ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	UBND thành phố Phú Quốc

b. Nội dung thực hiện kê khai đăng ký cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể như sau

Số TT	Nội dung	Đơn vị thực hiện
1	Tiếp nhận Hồ sơ đăng ký cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	UBND cấp xã
2	UBND cấp xã kiểm tra hồ sơ xác nhận sự thay đổi đường ranh giới thửa đất kể từ khi cấp Giấy chứng nhận cho đến nay.	UBND cấp xã

Số TT	Nội dung	Đơn vị thực hiện
3	Kiểm tra hồ sơ xin cấp đổi Giấy chứng nhận (kiểm tra ranh giới, diện tích loại đất ngoài thực địa cùng các đơn vị có liên quan; các thông tin đã ghi trên Giấy chứng nhận cũ), chuyển thông tin địa chính đối với trường hợp diện tích tăng.	CN.VPĐKĐĐ thành phố Phú Quốc
4	Hoàn thiện, bổ sung hồ sơ đất đai sau thẩm định. Viết tờ trình đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận	CN.VPĐKĐĐ thành phố Phú Quốc
	Kiểm tra hồ sơ, In Giấy chứng nhận Trình ký Giấy chứng nhận	Phòng Đăng ký cấp Giấy thuộc VP ĐKĐĐ
5	Ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	VPĐKĐĐ tỉnh

**3.2. Nội dung thực hiện kê khai, đăng ký, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể như sau:**

S TT	Nội dung	Địa điểm thực hiện
1	Tiếp nhận Hồ sơ đăng ký cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	UBND cấp xã
2	UBND xã kiểm tra hồ sơ xác nhận sự thay đổi đường ranh giới thửa đất kể từ khi cấp Giấy chứng nhận cho đến nay.	UBND cấp xã
3	Kiểm tra hồ sơ xin cấp lại Giấy chứng nhận (kiểm tra ranh giới, diện tích loại đất ngoài thực địa cùng các đơn vị có liên quan; các thông tin đã ghi trên Giấy chứng nhận cũ), chuyển thông tin địa chính đối với trường hợp diện tích tăng.	CN.VPĐKĐĐ thành phố Phú Quốc
4	Hoàn thiện, bổ sung hồ sơ đất đai sau thẩm định. Soạn thảo Tờ trình và Quyết định hủy Giấy chứng nhận, Viết Tờ trình cấp lại Giấy chứng nhận	CN.VPĐKĐĐ thành phố Phú Quốc
	Kiểm tra hồ sơ, In Giấy chứng nhận Trình ký Giấy chứng nhận	Phòng Đăng ký cấp Giấy thuộc VP ĐKĐĐ
5	Trình ký Sở Tài nguyên và Môi trường quyết định hủy Giấy chứng nhận Ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	VPĐKĐĐ tỉnh

**(Kèm theo Phụ lục 02: Quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu và cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)**

## **V. TRÁCH NHIỆM CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CÁC ĐƠN VỊ CÓ LIÊN QUAN**

### **1. Đối với người sử dụng đất**

- Chuẩn bị các giấy tờ pháp lý và ký các giấy tờ, biểu mẫu có liên quan để thực hiện việc kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo lịch thông báo và nộp cho Tổ công tác tại UBND cấp xã.

- Phối hợp cung cấp các thông tin và giải quyết các vấn đề có liên quan theo

yêu cầu (đối với trường hợp đang vay tiền tại ngân hàng, tranh chấp về ranh giới sử dụng đất,...); nộp tiền sử dụng đất (nếu có) theo thông báo của Chi cục thuế thành phố Phú Quốc.

## 2. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Phú Quốc:

- Xây dựng kế hoạch kê khai, đăng ký đất đai cụ thể cho từng xã, phường trên địa bàn thành phố để đảm bảo thời gian kê hoạch đề ra, làm cơ sở thực hiện. Soạn thảo các nội dung tuyên truyền trên Đài truyền thanh thành phố Phú Quốc.

- Phối hợp với đơn vị thi công, UBND cấp xã, các đơn vị liên quan thực hiện các công việc sau:

+ Lập Tổ công tác gồm nhiều thành phần có liên quan để thực hiện việc kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Chuẩn bị đủ các hồ sơ tài liệu về thửa đất có liên quan đến việc kê khai, in trước các loại đơn đề cấp cho chủ sử dụng đất đến kê khai đăng ký; chuẩn bị nhân lực, máy in, máy vi tính có cài đặt sẵn các phần mềm chuyên ngành phục vụ cho việc đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

+ Phối hợp với UBND cấp xã, lập lịch đăng ký theo đơn vị ấp, hoặc tổ, chuẩn bị địa điểm để đăng ký.

+ Phối hợp với công chức địa chính cấp xã, các tổ dân cư thông báo cho người quản lý, chủ sử dụng đất khi đi kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang theo các loại giấy tờ cần thiết như: các giấy tờ có liên quan như: giấy chứng minh nhân dân, giấy chứng minh quân đội, sổ hộ khẩu, giấy khai sinh,... các giấy tờ chứng minh nguồn gốc đất (Giấy chứng nhận đã cấp, các giấy tờ theo các Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013, Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, khoản 16 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP), bản photocopy Giấy chứng nhận đã được cấp,...

+ Kiểm tra, xem xét tính đầy đủ, hợp pháp các giấy tờ của chủ sử dụng đất, kiểm tra xác minh sự thay đổi diện tích pháp lý và diện tích đo đạc thực tế cùng với các đơn vị có liên quan.

+ Phối hợp với ấp, UBND cấp xã lập danh sách các Giấy chứng nhận đang thế chấp tại Ngân hàng nào theo từng khu vực nhưng chưa photocopy được. Tiếp nhận các giấy tờ của chủ sử dụng đất, hướng dẫn chủ sử dụng đất nhận biết vị trí thửa đất trên bản đồ, nhận diện tích, mục đích sử dụng, giáp ranh với các chủ kế cận....Lập Sổ và Phiếu tiếp nhận và trả kết quả đăng ký.

+ Sau khi kê khai xong, tiến hành phân loại đơn đăng ký, lập danh sách các thửa đất đã kê khai, đăng ký đất đai, chưa kê khai, đăng ký đất đai theo từng ấp, các thửa đất đăng ký cấp mới, cấp đổi, cấp lại kèm theo nguyên nhân đăng ký cấp đổi, cấp lại các thửa đất không được cấp mới, cấp đổi Giấy chứng nhận.

- Tiếp nhận và thẩm tra hồ sơ do Tổ công tác chuyển đến theo từng đợt. Kiểm tra (tính đầy đủ, rõ ràng, thống nhất của nội dung kê khai và việc xác nhận của cấp xã); xác nhận đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận hoặc ghi ý kiến không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận vào đơn; trong đó phải nêu cụ thể các căn cứ cơ sở pháp lý dẫn

đến việc xác nhận đủ hay không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận.

- Chuyển thông tin hồ sơ đăng ký của các thửa đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính để chuyển cho cơ quan thuế. Nhận Thông báo xác định nghĩa vụ tài chính từ cơ quan thuế để chuyển cho chủ sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Gửi hồ sơ đủ điều kiện và Giấy chứng nhận đã in của các trường hợp cấp Giấy chứng nhận lần đầu của hộ gia đình cá nhân đến Phòng Tài nguyên và Môi trường UBND thành phố Phú Quốc ký Giấy chứng nhận.

- Nhận lại Giấy chứng nhận đã trình ký, sao lưu và thực hiện cập nhật vào hệ thống hồ sơ địa chính; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc chuyển cho UBND cấp xã trao Giấy chứng nhận cho chủ sử dụng đất.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phú Quốc cử 02 viên chức phối hợp với UBND các xã, phường, đơn vị thi công tổ chức đăng ký cấp Giấy chứng nhận trên địa bàn, bố trí đầy đủ máy móc, trang thiết bị phục vụ tốt công tác kê khai, đăng ký.

### **3. Đơn vị thi công đo đạc bản đồ: Chi nhánh Miền nam Công ty TNHH MTV Tài nguyên và Môi trường – Xí nghiệp Trắc địa bản đồ 301.**

- Hoàn chỉnh các hồ sơ pháp lý liên quan đến bản đồ địa chính (bản mô tả, bản xác nhận kết quả đo đạc,...), đặc biệt là hồ sơ pháp lý liên quan đến đất của Vườn Quốc gia Phú Quốc (xác định ranh đất hiện trạng so với bản đồ địa chính, Giấy chứng nhận đã cấp, ranh giới theo quy hoạch 633,...).

- Kiểm tra, xem xét tính đầy đủ, hợp pháp các giấy tờ của chủ sử dụng đất, kiểm tra xác minh sự thay đổi diện tích pháp lý và diện tích đo đạc thực tế. Hoàn chỉnh, bổ sung những hồ sơ còn thiếu hoặc sai sót từ UBND cấp xã, các cơ quan đơn vị đã thẩm định có sai sót liên quan đến bản đồ địa chính.

- Thực hiện việc xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính song song với việc kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Phối hợp với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Phú Quốc chuẩn bị các nội dung sau:

+ Chuẩn bị đủ các hồ sơ tài liệu về thửa đất có liên quan đến việc kê khai, in trước các loại đơn đề cấp cho chủ sử dụng đất đến kê khai đăng ký; chuẩn bị nhân lực, máy in, máy vi tính có cài đặt sẵn các phần mềm chuyên ngành phục vụ cho việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

+ Lập lịch đăng ký theo đơn vị ấp, hoặc tổ, chuẩn bị địa điểm để đăng ký.

+ Phối hợp với công chức địa chính cấp xã, các tổ dân cư thông báo cho người quản lý, chủ sử dụng đất khi đi kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang theo các loại giấy tờ cần thiết có liên quan như: giấy chứng minh nhân dân, giấy chứng minh quân đội, sổ hộ khẩu, giấy khai sinh,...các giấy tờ chứng minh nguồn gốc đất (Giấy chứng nhận đã cấp, các giấy tờ theo Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013, Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, khoản 16 Điều 2 của Nghị định số



01/2017/NĐ-CP), bản photocopy Giấy chứng nhận đã được cấp,...

+ Phối hợp với ấp, UBND cấp xã lập danh sách các Giấy chứng nhận đang thế chấp tại Ngân hàng nào theo từng khu vực nhưng chưa photocopy được. Tiếp nhận các giấy tờ của chủ sử dụng đất, hướng dẫn chủ sử dụng đất nhận biết vị trí thửa đất trên bản đồ, nhận diện tích, mục đích sử dụng, giáp ranh với các chủ kê cận...Lập Sổ và Phiếu tiếp nhận và trả kết quả đăng ký.

+ Phân loại đơn đăng ký, lập danh sách các thửa đất đã kê khai, đăng ký đất đai, chưa kê khai, đăng ký đất đai theo từng ấp, các thửa đất đăng ký cấp mới, cấp đổi, cấp lại kèm theo nguyên nhân đăng ký cấp đổi, cấp lại các thửa đất không được cấp mới, cấp đổi Giấy chứng nhận.

- Cử 02 nhân viên phối hợp xuyên suốt với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phú Quốc tổ chức kê khai, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

#### **4. Ủy ban nhân dân các xã, phường**

- Tập trung tuyên truyền phổ biến sâu rộng đến từng tổ, ấp dưới nhiều hình thức để người dân biết được quyền lợi của mình và thực hiện kê khai, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thông báo đến từng hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nhưng chưa đăng ký đất đai, chưa được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã được cấp Giấy chứng nhận nay có thay đổi nhưng chưa đăng ký biến động, thực hiện kê khai, làm thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận theo quy định pháp luật.

- Cử công chức địa chính xã, phường phối hợp Tổ công tác hướng dẫn chủ sử dụng đất thực hiện kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

- Thành lập Tổ đăng ký để giúp việc cho Chủ tịch UBND cấp xã thực hiện công tác xác định nguồn gốc đất; xác định hồ sơ đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận; chưa đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận cần bổ sung thêm hoặc không được cấp Giấy chứng nhận; xác định nguyên nhân cấp đổi, cấp lại...

- Chuẩn bị bố trí nơi làm việc để Tổ công tác tiếp nhận hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- UBND cấp xã kiểm tra xác nhận đơn đã đăng ký cấp mới, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiếp tục tổ chức cho tất cả chủ sử dụng đất kê khai, đăng ký đất đai đất chưa đăng ký.

- Phối hợp với Tổ công tác thống kê các trường hợp khiếu nại đo đạc sai về hình thể, loại đất, diện tích thửa đất và thông báo cho đơn vị lập bản đồ chỉnh sửa.

- Niêm yết công khai hồ sơ, lập biên bản kết thúc công khai hồ sơ.

- Giao hồ sơ kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã xét duyệt, kiểm tra cho đơn vị thi công để giao toàn bộ hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phú Quốc;

- Phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu xử lý đối với các trường hợp không đăng ký đất đai theo quy định.

## **5. Chi Cục Thuế thành phố Phú Quốc**

- Tiếp nhận hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phú Quốc chuyển đến. Đẩy nhanh việc xác định nghĩa vụ tài chính để thông báo cho người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai.

## **6. Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Phú Quốc**

- Tham mưu UBND thành phố Phú Quốc thành lập Ban chỉ đạo và Tổ công tác kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thành phần Ban chỉ đạo gồm: Lãnh đạo UBND thành phố Phú Quốc và Lãnh đạo các đơn vị: Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Phú Quốc, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phú Quốc, Văn phòng HĐND-UBND thành phố Phú Quốc, Chi cục Thuế thành phố Phú Quốc, UBND các xã, phường.

- Phối hợp UBND các xã, phường tham mưu xử phạt vi phạm hành chính đối với các trường hợp chủ sử dụng đất không thực hiện đăng ký đất đai theo quy định.

- Lập tờ trình đề nghị công nhận quyền sử dụng đất của các trường hợp cấp Giấy chứng nhận lần đầu của hộ gia đình, cá nhân do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phú Quốc chuyển đến và trình UBND thành phố Phú Quốc ký Giấy chứng nhận;

- Chuyển hồ sơ và Giấy chứng nhận đã trình ký cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Phú Quốc cập nhật hồ sơ địa chính và trao cho chủ sử dụng đất theo quy định.

## **7. Vườn Quốc gia Phú Quốc**

Cung cấp các hồ sơ pháp lý, tài liệu có liên quan để xác định ranh đất hiện trạng so với bản đồ địa chính, Giấy chứng nhận đã cấp, ranh giới theo quy hoạch Quyết định số 633/QĐ-TTg ngày 11/5/2010 và Quyết định số 868/QĐ-TTg ngày 17/6/2015 của Thủ tướng Chính phủ,... Phối hợp với đơn vị thi công, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Phú Quốc xác định ranh giới cụ thể đối với các thửa đất giáp đất rừng phòng hộ do hộ do Vườn Quốc gia Phú Quốc quản lý, sử dụng theo quy định.

## **8. Chi cục Kiểm Lâm Phú Quốc**

Cung cấp các hồ sơ về vi phạm pháp luật liên quan đến đất rừng của các tổ chức, cá nhân (Các quyết định, biên bản xử lý vi phạm hành chính...).

## **VI. CÁC ĐƠN VỊ PHỐI HỢP, TUYÊN TRUYỀN**

Huyện ủy, UBND thành phố Phú Quốc chỉ đạo các cơ quan đơn vị có liên quan hỗ trợ trong công tác phối hợp, công tác tuyên truyền cho người sử dụng đất hiểu các nội dung liên quan đến quyền và nghĩa vụ trong việc kê khai, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Phú Quốc.

### **1. Đài Truyền thanh thành phố Phú Quốc**

Phối hợp Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Phú Quốc, Chi nhánh

Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phú Quốc, UBND các xã, phường tuyên truyền, phổ biến Kế hoạch trên đài phát thanh đến người dân biết để thực hiện việc kê khai, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Phú Quốc.

## **2. Văn phòng UBND - UBND thành phố Phú Quốc**

- Thông báo Kế hoạch này và thông tin về việc kê khai đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên công thông tin điện tử của UBND thành phố Phú Quốc để người dân biết và thực hiện.

## **3. Hội đồng nhân dân, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các ngành, đoàn thể của thành phố Phú Quốc.**

- Phát huy tính chủ động, sáng tạo, xây dựng kế hoạch, đẩy mạnh công tác tuyên truyền, vận động, phổ biến pháp luật về đất đai dưới nhiều hình thức (thông qua báo chí, phát thanh, tuyên truyền qua các buổi tiếp xúc cử tri, sinh hoạt ngày chính trị...) để đoàn viên, hội viên và các tầng lớp nhân dân hiểu rõ về quyền lợi và nghĩa vụ của người sử dụng đất, nhận thức được tầm quan trọng của việc đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mình đang sử dụng, hiểu biết và chấp hành nghiêm quy định của nhà nước về đất đai.

- Đồng thời thực hiện tốt chức năng giám sát, phối hợp với các cơ quan chức năng giải quyết kịp thời, có hiệu quả các vụ việc khiếu nại, tố cáo về đất đai trên địa bàn thành phố Phú Quốc, tạo điều kiện cho việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

## **4. Ban tuyên giáo Thành ủy Phú Quốc**

Định hướng công tác tuyên truyền; tăng chuyên mục, tin bài tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai trên Cổng thông tin điện tử của thành phố và hệ thống đài truyền thanh của thành phố đến cán bộ, đảng viên và các tầng lớp nhân dân trên địa bàn thành phố Phú Quốc biết để thực hiện.

## **VII. THỜI GIAN THỰC HIỆN THÍ ĐIỂM XÃ HÀM NINH**

### **1. Thành phần trực tiếp tham gia**

Các đơn vị cử cán bộ, nhân viên tham gia trực tiếp với Tổ công tác đăng ký, kê khai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm:

- Đơn vị thi công (Chi nhánh Miền nam Công ty TNHH MTV Tài nguyên và Môi trường – Xí nghiệp Trắc địa bản đồ 301): Cử 02 nhân viên;

- Vườn Quốc gia Phú Quốc: Cử 01 cán bộ;

- Chi cục Kiểm Lâm Phú Quốc: Cử 01 cán bộ;

- Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố: Cử 02 viên chức;

- UBND các xã, phường bố trí Công chức Địa chính tham gia.

### **2. Thời gian thực hiện**

Bước đầu, tổ chức thực hiện kê khai, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử



dụng đất thí điểm xã Hàm Ninh để rút kinh nghiệm triển khai đồng loạt cho các xã, phường còn lại.

Dự kiến triển khai kê khai, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ đầu tháng 03/2021 đến hết tháng 5/2021 (3 tháng) cơ bản hoàn thành xã Hàm Ninh. Tổ chức sơ kết vào giữa tháng 6/2021 để đánh giá rút kinh nghiệm.

Tiếp tục triển khai việc kê khai, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các xã, phường còn lại từ đầu tháng 7/2021 đến hết tháng 4/2022 (10 tháng) cơ bản hoàn thành. Tổ chức tổng kết vào cuối tháng 4/2022.

### VIII. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Căn cứ kế hoạch này các cơ quan đơn vị có liên quan triển khai tổ chức thực hiện tốt, đạt hiệu quả nội dung Kế hoạch đề ra.

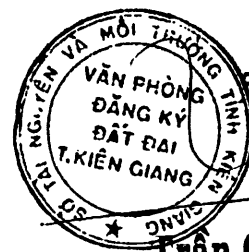
Định kỳ hàng tháng, quý báo cáo Ban chỉ đạo và Tổ công tác xin ý kiến hoặc tổ chức họp giao ban giải quyết những khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện.

Trong quá trình thực hiện các cơ quan đơn vị có liên quan phát sinh các khó khăn, vướng mắc phản ánh về Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh (qua Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phú Quốc) để xem xét, phối hợp giải quyết./.

#### Nơi nhận:

- GD, các PGD Sở (để báo cáo);
- TT. Thành ủy PQ (để báo cáo);
- CT và các PCT UBND thành phố PQ (để báo cáo);
- Phòng TN&MT; Chi cục Thuế thành phố PQ (phối hợp);
- UB MTTQ VN và các ngành đoàn thể thành phố PQ;
- Ban Tuyên giáo TP; Đài Truyền thanh TP;
- UBND: Hàm Ninh, Cửa Cạn, Cửa Dương, Dương Tơ, Phường An Thới, Phường Dương Đông;
- Văn phòng sở (để tổng hợp);
- GD, các PGD VPĐK;
- Các phòng, CN VPĐKĐD TP PQ;
- Lưu: VT, nnphuong.

**GIÁM ĐỐC**



KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC

*[Handwritten signature]*  
**Trần Quốc Trọng**

**PHỤ LỤC 01**

**Quyền lợi và nghĩa vụ của người sử dụng đất và các nội dung lưu ý khi thực hiện công tác kê khai, đăng ký theo kế hoạch**

*(Kèm theo Kế hoạch số: 01 /KH-VPĐK ngày 01 tháng 01 năm 2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai)*

**Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được quy định theo Luật đất đai năm 2013 như sau:**

**1. Quyền chung của người sử dụng đất (Điều 166, 167).**

- Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
- Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất.
- Hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước phục vụ việc bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp.
- Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, bồi bổ đất nông nghiệp.
- Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình.
- Được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này.
- Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai.
- Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất.

**2. Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất (Điều 170).**

- Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan.
- Thực hiện kê khai đăng ký đất đai; làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.
- Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.
- Thực hiện các biện pháp bảo vệ đất.
- Tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất có liên quan.
- Tuân theo các quy định của pháp luật về việc tìm thấy vật trong lòng đất.

- Giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất, khi hết thời hạn sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn sử dụng.

## **II. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất phải tham gia kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận đồng loạt theo Kế hoạch.**

### **1. Việc đăng ký đất đai, theo Điều 95 Luật đất đai 2013:**

Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đăng ký tài sản gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu.

Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm đăng ký lần đầu và đăng ký biến động được thực hiện tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai.

Đăng ký lần đầu được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

- Thừa đất được giao, cho thuê để sử dụng;
- Thửa đất đang sử dụng mà chưa đăng ký;
- Thừa đất được giao để quản lý mà chưa đăng ký;

Người sử dụng đất có đủ điều kiện theo quy định thì được cấp Giấy chứng nhận; Trường hợp đăng ký lần đầu mà không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì người đang sử dụng đất được tạm thời sử dụng đất cho đến khi Nhà nước có quyết định xử lý.

Quy định thời hạn bắt buộc phải đăng ký biến động:

- Thời hạn 30 ngày (kể từ ngày biến động) trường hợp: cho thuê; thế chấp; chuyên quyền; đổi tên; chia tách quyền; xác lập; thay đổi hoặc chấp dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề;

- Thừa kế thì tính từ ngày phân chia xong di sản thừa kế.

Hiệu lực của việc đăng ký: Kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính.

### **2. Quy định về giấy chứng nhận**

**2.1.** Giấy chứng nhận (*khoản 16 Điều 3 Luật đất đai 2013*) là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người sử dụng đất và tài sản đó (*Trước đây là giấy do cơ quan Nhà nước cấp để bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất*).

**2.2.** Cấp Giấy chứng nhận: Việc cấp Giấy chứng nhận thực hiện theo quy định của chính phủ nếu có đủ điều kiện theo quy định. Trường hợp người sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận có nhu cầu cấp đổi thì được cấp đổi theo quy định.

- Được cấp Giấy chứng nhận, được chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất.

- Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất.

- Hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước phục vụ việc bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp.

- Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, bồi bổ đất nông nghiệp.

- Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình.

- Được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này.

- Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai.

### 2.3. Các trường hợp được cấp Giấy chứng nhận (Điều 99 Luật đất đai 2013).

- Người đang sử dụng đất có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại các điều 100, 101 và 102 của Luật này;

- Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ sau ngày Luật này có hiệu lực thi hành;

- Người được chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người nhận quyền sử dụng đất khi xử lý hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất để thu hồi nợ;

- Người được sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành đối với tranh chấp đất đai; theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành;

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

- Người sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế;

- Người mua nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất;

- Người được Nhà nước thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; người mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

- Người sử dụng đất tách thửa, hợp thửa; nhóm người sử dụng đất hoặc các thành viên hộ gia đình, hai vợ chồng, tổ chức sử dụng đất chia tách, hợp nhất quyền sử dụng đất hiện có;

- Người sử dụng đất đề nghị cấp đổi hoặc cấp lại Giấy chứng nhận bị mất.

### 2.4. Các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Điều 19 Nghị định số 43).

- Tổ chức, cộng đồng dân cư được Nhà nước giao đất để quản lý thuộc các trường hợp quy định tại Điều 8 của Luật Đất đai.

- Người đang quản lý, sử dụng đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn.

- Người thuê, thuê lại đất của người sử dụng đất, trừ trường hợp thuê, thuê lại đất của nhà đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

- Người nhận khoán đất trong các nông trường, lâm trường, doanh nghiệp nông, lâm nghiệp, ban quản lý rừng phòng hộ, ban quản lý rừng đặc dụng.

- Người đang sử dụng đất không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Người sử dụng đất có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng đã có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Tổ chức, Ủy ban nhân dân cấp xã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích xây dựng công trình công cộng gồm đường giao thông, công trình dẫn nước, dẫn xăng, dầu, khí; đường dây truyền tải điện, truyền dẫn thông tin; khu vui chơi giải trí ngoài trời; nghĩa trang, nghĩa địa không nhằm mục đích kinh doanh.

### **3. Trách nhiệm của UBND cấp xã trong việc thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận**

- Xác nhận hiện trạng sử dụng đất so với nội dung kê khai đăng ký; trường hợp không có giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013, Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, khoản 16 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP; xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch.

- Niêm yết công khai kết quả kiểm tra hồ sơ, xác nhận hiện trạng, tình trạng tranh chấp, nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất tại trụ sở UBND cấp xã và khu dân cư nơi có đất trong thời hạn 15 ngày; xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai

### **4. Trách nhiệm UBND cấp xã trong việc xác định thời điểm sử dụng đất**

**4.1.** Đất đã được sử dụng liên tục cho một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm được cấp giấy chứng nhận hoặc thu hồi đất

**4.2.** Thời gian và mục đích theo:

- a) Biên lai nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp, thuế nhà đất;
- b) Biên bản hoặc quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong việc sử dụng đất, biên bản hoặc quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong việc xây dựng công trình gắn liền với đất;
- c) Quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực thi hành, quyết định thi hành bản án của cơ quan Thi hành án đã được thi hành về tài sản gắn liền với đất;



d) Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực thi hành; biên bản hòa giải tranh chấp đất đai có chữ ký của các bên và xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất;

đ) Quyết định giải quyết khiếu nại, tố cáo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có liên quan đến việc sử dụng đất;

e) Giấy tờ về đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú dài hạn tại nhà ở gắn với đất ở; Giấy chứng minh nhân dân hoặc Giấy khai sinh, giấy tờ nộp tiền điện, nước và các khoản nộp khác có ghi địa chỉ nhà ở tại thửa đất đăng ký;

g) Giấy tờ về việc giao, phân, cấp nhà hoặc đất của cơ quan, tổ chức được Nhà nước giao quản lý, sử dụng đất;

h) Giấy tờ về mua bán nhà, tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy tờ về mua bán đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên liên quan;

i) Bản đồ, sổ mục kê, tài liệu điều tra, đo đạc về đất đai qua các thời kỳ;

k) Bản kê khai đăng ký nhà, đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã tại thời điểm kê khai đăng ký.

- Trường hợp thời điểm sử dụng đất thể hiện trên các loại giấy tờ trên có sự không thống nhất thì thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định được xác định theo giấy tờ có ghi ngày tháng năm sử dụng đất sớm nhất.

- Trường hợp không có một trong các loại giấy tờ: UBND cấp xã phải lấy ý kiến khu dân cư gồm những người đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất của người có yêu cầu xác nhận trong khu dân cư nơi có đất (Khoản 3 và khoản 4 Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP).

## PHỤ LỤC 02

(Kèm theo Kế hoạch số: 01 /KH-VPĐK ngày 01 tháng 01 năm 2021  
của Văn phòng Đăng ký đất đai)

### A. TRÌNH TỰ THỰC HIỆN VIỆC KÊ KHAI, ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT LẦN ĐẦU

#### I. Thành phần hồ sơ bao gồm

1. Đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Mẫu số 04a/ĐK).
2. Một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013, Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, khoản 16 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai đối với trường hợp đăng ký về quyền sử dụng đất (bản sao);
3. Bản sao 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);
4. Giấy uỷ quyền theo quy định của pháp luật (nếu người sử dụng đất uỷ quyền cho người khác nộp hồ sơ);
5. Tờ khai lệ phí trước bạ đối với trường hợp phải nộp lệ phí trước bạ (mẫu số 01/LPTB);
6. Tờ khai nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất (mẫu số 01/TSDĐ);
7. Văn bản đề nghị miễn (giảm) thuế mẫu số 01/MGTH đối với trường hợp được miễn, giảm (nếu có);
8. Đơn xác nhận trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp (đối với trường hợp đề nghị công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp);
9. Trường hợp có đăng ký quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề phải có hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận hoặc quyết định của Tòa án nhân dân về việc xác lập quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề, kèm theo sơ đồ thể hiện vị trí, kích thước phần diện tích thửa đất mà người sử dụng thửa đất liền kề được quyền sử dụng hạn chế.

Số lượng hồ sơ: 01 bộ

## II. Trình tự các bước thực hiện

STT	Nội dung các bước thực hiện	Đơn vị thực hiện
<b>I</b>	<b>Thu thập thông tin, hướng dẫn nhận thửa đất, kê khai đăng ký cấp giấy</b>	
Bước 01	Hướng dẫn người sử dụng đất nhận thửa đất trên bản đồ; đối chiếu với hồ sơ đã cấp giấy chứng nhận (nếu có)	Đơn vị thi công, CN VPĐKĐĐ thành phố Phú Quốc
	Phát mẫu đơn và các loại tờ khai, hướng dẫn người sử dụng đất những loại giấy tờ cần nộp, viết giấy tiếp nhận hồ sơ;	
	Kiểm tra nội dung hồ sơ đăng ký của người sử dụng đất, nếu phải bổ sung hồ sơ thì gửi thông báo ghi cụ thể những nội dung cần bổ sung để người sử dụng đất hoàn thiện hồ sơ;	
	Vào sổ tiếp nhận hồ sơ khi người sử dụng đất đã hoàn thiện hồ sơ theo yêu cầu (theo mẫu số 01/TNHS);	
<b>II</b>	<b>Hoàn thiện hồ sơ chuyển hồ sơ cho UBND xã, phường</b>	
Bước 02	Kiểm tra hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận lập danh sách chuyển UBND cấp xã.	CN VPĐKĐĐ thành phố Phú Quốc
	Xác nhận hiện trạng sử dụng đất so với nội dung kê khai đăng ký; trường hợp không có giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013, Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, khoản 16 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP thì xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp sử dụng đất.	UBND cấp xã
	Lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất theo mẫu số 05/ĐK ban hành kèm theo Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nếu người sử dụng đất không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất);	
	Đối chiếu với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được xét duyệt để ghi ý kiến xác nhận về sự phù hợp với quy hoạch;	
Niêm yết công khai kết quả kiểm tra hồ sơ, xác nhận hiện trạng, tình trạng tranh chấp, nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất tại trụ sở UBND xã, phường và khu dân cư nơi có		

	đất trong thời hạn 15 ngày; xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai	
	Xác nhận vào Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận; tổng hợp hồ sơ đủ điều kiện và không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận;	
	Lập danh sách công khai các trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo mẫu số 06/ĐK ban hành kèm theo Thông tư số 04/2014/TT-BTNMT ngày 19/05/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (lập riêng đối với tất cả các thửa đất cấp lần đầu; đối với thửa cấp đổi, cấp lại không phải thực hiện công khai);	UBND cấp xã
	Gửi hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phú Quốc gồm: Toàn bộ hồ sơ đề nghị cấp lần đầu đã lập tại UBND cấp xã có kèm theo danh sách các trường hợp đủ điều kiện và danh sách không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận.	
<b>III</b>	<b>Công việc thực hiện tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phú Quốc và Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Phú Quốc</b>	
Bước 03	Tiếp nhận và viết phiếu tiếp nhận hồ sơ do Đơn vị thi công và UBND xã, phường chuyển đến;	
	Kiểm tra toàn bộ hồ sơ, đối chiếu về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất với quy định của Luật Đất đai để xác định đủ điều kiện, không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; có thể tiến hành xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết.	CN VPĐKĐĐ thành phố Phú Quốc
	Ghi ý kiến thẩm định đủ hay không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận vào đơn về: Diện tích, loại đất được cấp giấy, trong đó đất ở được công nhận (nếu có), căn cứ pháp lý áp dụng. Xác định nghĩa vụ tài chính và làm thủ tục luân chuyển thông tin nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất gửi cơ quan thuế;	
	Cập nhật thông tin thửa đất, tài sản gắn liền với đất, đăng ký vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai (nếu có);	Đơn vị thi công
	Kiểm tra hồ sơ lập Tờ trình và trình đồng thời cả Giấy chứng nhận đã viết để UBND thành phố ký Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất sau khi người sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính (trường hợp trong một Tờ trình có từ 02	Phòng TN&MT thành phố Phú Quốc

	Giấy chứng nhận trở lên phải có bảng kê danh sách kèm theo).	
Bước 04	UBND thành phố Phú Quốc xem xét ký Giấy chứng nhận và chuyển cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Phú Quốc	UBND thành phố Phú Quốc
Bước 05	Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Phú Quốc gửi Giấy chứng nhận đã ký đến UBND xã, phường	CN VPĐKĐĐ thành phố Phú Quốc
<b>IV</b>	<b>Công việc thực hiện tại UBND cấp xã</b>	
Bước 06	Trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất	Công chức địa chính

## **B. TRÌNH TỰ THỰC HIỆN CẤP ĐỔI GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CẤP ĐỔI GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT DO TĂNG DIỆN TÍCH**

### **I. Thành phần hồ sơ bao gồm**

1. Đơn đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Mẫu số 10/ĐK).

2. Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;

3. Bản sao hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thay cho bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận sau khi đo đạc lập bản đồ địa chính mà Giấy chứng nhận đã cấp đang thế chấp tại tổ chức tín dụng.

\* Đối với thửa đất tăng diện tích bổ sung thêm:

4. Sử dụng Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản khác gắn liền với đất theo Mẫu số 09/ĐK.

5. Đơn xác nhận nguồn gốc và Biên bản xác minh thực địa nêu rõ ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có Giấy chứng nhận, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề.

6. Tờ khai lệ phí trước bạ đối với trường hợp phải nộp lệ phí trước bạ (Mẫu số 01/LPTB).

7. Tờ khai nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất (Mẫu số 01/TSDĐ).

Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

### **II. Trình tự các bước thực hiện**

STT	Nội dung các bước thực hiện	Đơn vị thực hiện
<b>I</b>	<b>Thu thập thông tin, hướng dẫn nhận thửa đất, kê khai cấp đổi giấy chứng nhận.</b>	
Bước 01	Hướng dẫn người sử dụng đất nhận thửa đất trên bản đồ; đối chiếu với hồ sơ đã cấp giấy chứng nhận (nếu có)	Đơn vị thi công, CN VPĐKĐĐ thành phố Phú Quốc
	Phát mẫu đơn và các loại tờ khai, hướng dẫn người sử dụng đất những loại giấy tờ cần nộp, viết giấy tiếp nhận hồ sơ;	
	Kiểm tra nội dung hồ sơ đăng ký cấp đổi của người sử dụng đất, nếu phải bổ sung hồ sơ thì gửi thông báo ghi cụ thể những nội dung cần bổ sung để người sử dụng đất hoàn thiện;	
	Vào sổ tiếp nhận hồ sơ khi người sử dụng đất đã hoàn thiện hồ sơ theo yêu cầu (theo Mẫu số 01/TNHS);	
<b>II</b>	<b>Hoàn thiện hồ sơ chuyển hồ sơ cho UBND xã</b>	
Bước 02	Kiểm tra hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận, lập danh sách chuyển UBND cấp xã.	CN VPĐKĐĐ thành phố Phú Quốc
	UBND xã kiểm tra hồ sơ, xác nhận nguồn gốc và lập Biên bản xác minh thực địa nêu rõ ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có Giấy chứng nhận, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề.	UBND cấp xã
<b>III</b>	<b>Công việc thực hiện tại Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Phú Quốc và Phòng đăng ký cấp Giấy chứng nhận, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh</b>	
Bước 03	Tiếp nhận và viết phiếu tiếp nhận hồ sơ do Đơn vị thi công và UBND xã, phường chuyển đến;	CN VPĐKĐĐ thành phố Phú Quốc
	Kiểm tra hồ sơ xin cấp đổi Giấy chứng nhận (kiểm tra Biên bản xác minh thực địa của UBND cấp xã lập đối với thửa đất tăng diện tích; các thông tin đã ghi trên Giấy chứng nhận cũ).	
	Ghi ý kiến thẩm định đủ hay không đủ điều kiện được cấp đổi về căn cứ pháp lý áp dụng. Xác định nghĩa vụ tài chính và làm thủ tục luân chuyển thông tin nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất gửi cơ quan thuế (đối với thửa đất tăng diện tích)	
	Viết tờ trình cấp đổi chuyển Phòng đăng ký cấp Giấy chứng nhận thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh (trường hợp trong	

	một Tờ trình có từ 02 Giấy chứng nhận trở lên phải có bảng kê danh sách kèm theo).	
Bước 04	Kiểm tra hồ sơ, viết Giấy chứng nhận trình Lãnh đạo Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh ký Giấy chứng nhận	Phòng đăng ký và cấp Giấy chứng nhận
Bước 05	Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phú Quốc gửi Giấy chứng nhận đã ký đến UBND cấp xã	CN VPĐKĐĐ thành phố Phú Quốc
<b>IV</b>	<b>Công việc thực hiện tại UBND xã, phường</b>	
Bước 06	Trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất	Công chức địa chính

### **C. TRÌNH TỰ THỰC HIỆN CẤP LẠI GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

#### **I. Thành phần hồ sơ bao gồm:**

1. Đơn đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận theo Mẫu số 10/ĐK
2. Giấy xác nhận của UBND cấp xã về việc đã niêm yết thông báo mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
3. Giấy xác nhận của UBND cấp xã về việc thiên tai, hỏa hoạn đối với trường hợp mất Giấy chứng nhận do thiên tai, hỏa hoạn.
4. Sơ đồ trích đo hoặc trích lục thửa đất (nếu có).
- \* Đối với thửa đất tăng diện tích bổ sung thêm:
5. Sử dụng Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản khác gắn liền với đất theo Mẫu số 09/ĐK.
6. Đơn xác nhận nguồn gốc và Biên bản xác minh thực địa nêu rõ ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có Giấy chứng nhận, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề.
7. Tờ khai lệ phí trước bạ đối với trường hợp phải nộp lệ phí trước bạ (mẫu số 01/LPTB).
8. Tờ khai nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất (mẫu số 01/TSDĐ)

Số lượng hồ sơ: 01 bộ

STT	Nội dung các bước thực hiện	Đơn vị thực hiện
<b>I</b>	<b>Thu thập thông tin, hướng dẫn nhận thửa đất, kê khai cấp lại giấy chứng nhận.</b>	
Bước 01	<p>Hướng dẫn người sử dụng đất nhận thửa đất trên bản đồ; đối chiếu với hồ sơ đã cấp giấy chứng nhận (nếu có)</p> <p>Phát mẫu đơn và các loại tờ khai, hướng dẫn người sử dụng đất những loại giấy tờ cần nộp, viết giấy tiếp nhận hồ sơ;</p> <p>Kiểm tra nội dung hồ sơ đăng ký cấp lại của người sử dụng đất, nếu phải bổ sung hồ sơ thì gửi thông báo ghi cụ thể những nội dung cần bổ sung để người sử dụng đất hoàn thiện;</p> <p>Vào sổ tiếp nhận hồ sơ khi người sử dụng đất đã hoàn thiện hồ sơ theo yêu cầu (theo mẫu số 01/TNHS);</p>	Đơn vị thi công, CN VPĐKĐĐ thành phố Phú Quốc
<b>II</b>	<b>Hoàn thiện hồ sơ chuyển hồ sơ cho UBND cấp xã</b>	
Bước 02	<p>Kiểm tra hồ sơ cấp lại giấy chứng nhận, lập danh sách chuyển UBND cấp xã.</p> <p>UBND xã kiểm tra hồ sơ, xác nhận nguồn gốc và lập Biên bản xác minh thực địa nêu rõ ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có Giấy chứng nhận, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề.</p>	CN VPĐKĐĐ thành phố Phú Quốc  UBND cấp xã
<b>III</b>	<b>Công việc thực hiện tại CN VPĐKĐĐ thành phố và Phòng đăng ký cấp Giấy chứng nhận, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh</b>	
Bước 03	<p>Tiếp nhận và viết phiếu tiếp nhận hồ sơ do Đơn vị thi công và UBND xã, phường chuyển đến;</p> <p>Kiểm tra hồ sơ xin cấp đổi Giấy chứng nhận (kiểm tra Biên bản xác minh thực địa của UBND cấp xã lập đối với thửa đất tăng diện tích; các thông tin đã ghi trên Giấy chứng nhận cũ).</p> <p>Ghi ý kiến thẩm định đủ hay không đủ điều kiện được cấp cấp lại về căn cứ pháp lý áp dụng. Xác định nghĩa vụ tài chính và làm thủ tục luân chuyển thông tin nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất gửi cơ quan thuế (đối với thửa đất tăng diện tích)</p> <p>Soạn thảo tờ trình và quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp, Viết tờ trình cấp lại giấy chứng nhận chuyển phòng đăng ký cấp giấy thuộc Văn phòng đăng ký đất đai (trường hợp trong</p>	CN VPĐKĐĐ thành phố Phú Quốc



	một Tờ trình có từ 02 Giấy chứng nhận trở lên phải có bảng kê danh sách kèm theo).	
Bước 04	Kiểm tra hồ sơ, Tờ trình và Quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp, viết Giấy chứng nhận trình Lãnh đạo Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh ký Giấy chứng nhận	Phòng đăng ký và cấp Giấy chứng nhận
Bước 05	Ký tờ trình hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Trình Sở Tài nguyên và Môi trường ký quyết định hủy Giấy chứng nhận Ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	VPĐKĐĐ tỉnh
Bước 06	Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố gửi Giấy chứng nhận đã ký đến UBND xã, phường	CN VPĐKĐĐ thành phố Phú Quốc
<b>IV</b>	<b>Công việc thực hiện tại Ủy ban nhân dân xã, phường</b>	
Bước 07	Trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất	Công chức địa chính

