# 30. Chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất

***(1) Trình tự thực hiện***:

***a) Trực tiếp***

(1) Người sử dụng đất nộp hồ sơ tại:

+ Tổ chức, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao: Nộp hồ sơ tại Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh.

+ Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam: nộp hồ sơ tại Bộ phận một cửa cấp huyện. Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư nộp hồ sơ tại UBND cấp xã nếu có nhu cầu.

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

+ Trường hợp nhận hồ sơ đầy đủ, hợp lệ: 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 chuyển nhượng giá trị quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất thì đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện quyền của người sử dụng đất trước khi nộp hồ sơ.

(2) Văn phòng đăng ký đất đai, *Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai* có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện việc chuyển nhượng giá trị quyền sử dụng đất theo quy định thì thực hiện các công việc sau đây:

- Gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính;

- Xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định.

Trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì lập hồ sơ ký cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất;

- Chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; chuyển Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh hoặc Bộ phận một cửa cấp huyện trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất.

***b. Thực hiện thủ tục trên môi trường điện tử***

*Cơ quan tiếp nhận, giải quyết hồ sơ có trách nhiệm thực hiện các trình tự, thủ tục hành chính về đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai; trường hợp cần phải kiểm tra, xác minh làm rõ hoặc do nguyên nhân khác mà không trả kết quả giải quyết hồ sơ theo đúng quy định về thời gian giải quyết thủ tục hành chính về đất đai thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ, giải quyết thủ tục gửi thông báo bằng văn bản hoặc qua Cổng dịch vụ công hoặc qua tin nhắn SMS cho người yêu cầu, trong đó nêu rõ lý do.*

*Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật bằng hình thức trực tiếp hoặc trực tuyến thông qua chức năng thanh toán của Cổng dịch vụ công.*

*Việc trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính được thực hiện tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ hoặc qua dịch vụ bưu chính công ích hoặc tại địa điểm theo yêu cầu đối với trường hợp tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản khác gắn liền với đất.*

***(2) Cách thức thực hiện***:

+ Tổ chức, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao: Nộp hồ sơ tại Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh hoặc trên môi trường điện tử.

+ Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam: nộp hồ sơ tại Bộ phận một cửa cấp huyện hoặc trên môi trường điện tử.

Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư nộp hồ sơ tại UBND cấp xã nếu có nhu cầu.

***(3)Thành phần, số lượng hồ sơ***:

*3.1. Thành phần hồ sơ bao gồm:*

(1) Văn bản về chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; (bản chính)

(2) Trích đo địa chính thửa đất đối với trường hợp chuyển nhượng giá trị quyền sử dụng đất của một phần thửa đất;

 (3) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

*3.2. Số lượng hồ sơ:* 01 bộ

***(4) Thời hạn giải quyết***: không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ.Thời gian này không tính thời gian các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật; không tính thời gian tiếp nhận hồ sơ tại xã, 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 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.

Kết quả giải quyết thủ tục hành chính phải trả cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày có kết quả giải quyết.

***(5) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính***:

Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế.

***(6) Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính***:

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định:

+ Sở Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp cấp mới Giấy chứng nhận;

+ Văn phòng đăng ký đất đai đối với trường hợp xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận;

- Cơ quan hoặc người có thẩm quyền được uỷ quyền hoặc phân cấp thực hiện (nếu có): Không.

- Cơ quan trực tiếp thực hiện TTHC: Văn phòng đăng ký đất đai.

- Cơ quan phối hợp (nếu có): Không.

***(7) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính***:

- Ghi vào sổ địa chính và lập hồ sơ để Nhà nước quản lý.

- Giấy chứng nhận.

***(8) Lệ phí (nếu có)***:

\* Lệ phí cấp giấy:

- Trường hợp chỉ có quyền sử dụng đất: 100.000 đồng/giấy.

- Trường hợp có tài sản gắn liền với đất: 500.000 đồng/giấy.

\* Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Trường hợp cấp mới Giấy chứng nhận:

+ Cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất: 870.000 đồng/hồ sơ/thửa/GCN;

+ Cấp giấy chứng nhận về tài sản: 910.000 đồng/hồ sơ/thửa/GCN;

+ Cấp giấy chứng nhận đối với cả đất và tài sản gắn liền với đất: 1.100.000 đồng/hồ sơ/thửa/GCN;

- Trường hợp chỉnh lý chứng nhận biến động vào giấy chứng nhận đã cấp:

+ Chứng nhận biến động về quyền sử dụng đất: 750.000 đồng/hồ sơ/thửa/GCN;

+ Chứng nhận biến động về tài sản: 750.000 đồng/hồ sơ/thửa/GCN;

+ Chứng nhận biến động cả đất và tài sản gắn liền với đất: 950.000 đồng/hồ sơ/thửa/GCN;

Trường hợp tổ chức đề nghị cấp giấy chứng nhận đối với các dự án có nhiều thửa đất, giấy chứng nhận cấp từ thửa thứ hai thu 40.000 đồng/GCN/thửa đất.

 ***(9)Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai***: Không

***(10) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có)***:

*Đối với trường hợp thực hiện thủ tục trên môi trường điện tử: Căn cứ điều kiện cụ thể về hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin đất đai 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 quy định tại Điều 60 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 7 Điều 1 của Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật 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.*

***(11) Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính***:

- Luật Đất đai năm 2013;

- 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;

- 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;

- Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

*- Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;*

- Thông tư số 02/2014/TT-BTC ngày 02 tháng 01năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về phí và lệ phí thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;

- 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;

- 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;

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

- Nghị quyết số 09/2020/NQ-HĐND ngày 10/7/2020 của HĐND tỉnh Đồng Nai quy định lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

- Nghị quyết số 13/2020/NQ-HĐND ngày 10/7/2020 của HĐND tỉnh Đồng Nai quy định phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

# - Nghị quyết 06/2022/NQ-HĐND ngày 08/07/2022 sửa đổi, bổ sung khoản 6 Điều 1 Nghị quyết số 13/2020/NQ-HĐND ngày 10/7/2020 của HĐND tỉnh Đồng Nai quy định phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

LINK THAM KHẢO

<https://dichvucong.gov.vn/p/home/dvc-tthc-thu-tuc-hanh-chinh-chi-tiet.html?ma_thu_tuc=1256&open_popup=1>