

PHỤ LỤC II
THỦ TỤC HÀNH CHÍNH THUỘC THẨM QUYỀN GIẢI QUYẾT
CỦA VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, CHI NHÁNH
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

(Kèm theo Quyết định số: /QĐ-UBND ngày /9/2026
của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An)

PHẦN I. DANH MỤC THỦ TỤC HÀNH CHÍNH THUỘC THẨM QUYỀN
GIẢI QUYẾT CỦA VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, CHI NHÁNH
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

TT	Tên thủ tục hành chính
1	Đăng ký đất đai lần đầu đối với trường hợp được Nhà nước giao đất để quản lý
2	Xóa đăng ký thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng
3	Đăng ký biến động đối với trường hợp thành viên của hộ gia đình hoặc cá nhân đang sử dụng đất thành lập doanh nghiệp tư nhân và sử dụng đất vào hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp
4	Cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất
5	Cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp đổi với trường hợp thay đổi kích thước các cạnh, diện tích, số hiệu của thửa đất do đo đạc lập bản đồ địa chính, trích đo địa chính thửa đất mà ranh giới thửa đất không thay đổi (<i>quy định tại điểm h khoản 1 Mục VII nội dung C Phần V Phụ lục I của Nghị định số 151/2025/NĐ-CP</i>)
6	Cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp thửa đất có diện tích tăng thêm do thay đổi ranh giới so Giấy chứng nhận đã cấp mà phần diện tích tăng thêm đã được cấp Giấy chứng nhận (<i>quy định tại điểm a khoản 2 Điều 24 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP</i>)
7	Tách thửa hoặc hợp thửa đất
8	Cấp lại Giấy chứng nhận do bị mất
9	Đính chính Giấy chứng nhận đã cấp
10	Thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai do người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phát hiện và cấp lại Giấy chứng nhận sau khi thu hồi

11	Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 mà bên chuyển quyền đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định
12	Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản
13	Đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp mà không theo phương án dồn điền, đổi thửa; chuyển nhượng, 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; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng; bán hoặc tặng cho hoặc để thừa kế hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm
14	Đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước hoặc cộng đồng dân cư hoặc mở rộng đường giao thông đối với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận
15	Đăng ký biến động đối với trường hợp đổi tên hoặc thay đổi thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thay đổi số hiệu hoặc địa chỉ của thửa đất; thay đổi hạn chế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc có thay đổi quyền đối với thửa đất liền kề; giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên
16	Đăng ký biến động thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức hoặc chuyển đổi mô hình tổ chức, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp; điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết; cấp Giấy chứng nhận cho từng thửa đất theo quy hoạch xây dựng chi tiết cho chủ đầu tư dự án có nhu cầu
17	Đăng ký biến động đối với trường hợp thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo thỏa thuận của các thành viên hộ gia đình hoặc của vợ và chồng; quyền sử dụng đất 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; bán tài sản, điều chuyển, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công; 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 hoặc bản án, quyết định của Tòa án, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam về giải quyết tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai; nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với

	đất do xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã được đăng ký, bao gồm cả xử lý khoản nợ có nguồn gốc từ khoản nợ xấu của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài
18	Xóa ghi nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ trên Giấy chứng nhận đã cấp
19	Đăng ký biến động chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền
20	Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 07 năm 2014
21	Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất
22	Đăng ký tài sản gắn liền với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đăng ký thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký, gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở của tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài theo quy định của pháp luật về nhà ở nội dung đã đăng ký
23	Xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp

PHẦN II. NỘI DUNG THỦ TỤC HÀNH CHÍNH THUỘC THẨM QUYỀN VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

1. Đăng ký đất đai lần đầu đối với trường hợp được Nhà nước giao đất để quản lý.

(1) Trình tự thực hiện:

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến một trong các cơ quan trên địa bàn cấp tỉnh sau đây:

- Trường hợp là tổ chức được giao đất để quản lý thì nộp hồ sơ tại Trung tâm Phục vụ hành chính công và chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai ngay trong ngày tiếp nhận.

- Cơ quan có chức năng quản lý đất đai nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai đối với đất thuộc trách nhiệm quản lý của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp xã.

- Người đại diện cho cộng đồng dân cư nộp hồ sơ tại Trung tâm Phục vụ hành chính công và chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đối với đất giao cộng đồng dân cư quản lý.

b) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

(2) Cách thức thực hiện:

- Nộp hồ sơ trực tuyến (mức độ Một phần) qua Cổng Dịch vụ công quốc gia tại địa chỉ <https://dichvucong.gov.vn>;

- Hoặc nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính đến Trung tâm Phục vụ Hành chính công tỉnh, số 16 đường Trường Thi, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An hoặc Trung tâm Phục vụ Hành chính công các xã, phường trên địa bàn tỉnh.

(3) Thành phần hồ sơ:

- Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 26 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An

- Báo cáo kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất theo Mẫu số 26đ ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An

(4) Số lượng hồ sơ: 01 bộ hồ sơ.

(5) Thời gian giải quyết hồ sơ: Trong thời hạn 17 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ theo quy 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 không quá 27 ngày làm việc.

Thời gian thực hiện thủ tục hành chính được tính kể từ ngày nhận được hồ sơ đã đảm bảo tính đầy đủ của thành phần hồ sơ, tính thống nhất về nội dung thông tin giữa các giấy tờ, tính đầy đủ của nội dung kê khai; không tính thời gian cơ quan có thẩm quyền xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian trích đo địa chính thửa đất hoặc đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định, thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng, thời gian thực hiện thủ tục chia thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

(6) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính: Người được giao đất để quản lý.

(7). Cơ quan có thẩm quyền quyết định:

- Văn phòng đăng ký đất đai đối với trường hợp giao đất để quản lý cho tổ chức.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đối với cộng đồng dân cư được giao đất để quản lý.

(8) Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

- Cơ quan phối hợp (nếu có): Không.

(9) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

(10) Lệ phí: Không.

(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:

- Mẫu số 26 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An;

- Mẫu số 26đ ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An.

(12) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có): Không.

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

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15, được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15, số 95/2025/QH15 và số 147/2025/QH15 (sau đây gọi là Luật Đất đai);

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành

Luật Đất đai;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia; Nghị định số 367/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ 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;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An quy định trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ, thời gian thực hiện và trách nhiệm của các cơ quan, người có thẩm quyền trong thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với các trường hợp quy định tại Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

2. Xóa đăng ký thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng.

(1) Trình tự thực hiện:

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh hoặc trung tâm Phục vụ hành chính công xã, phường.

Khi nộp hồ sơ, người yêu cầu đăng ký được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực; trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực.

Trường hợp nộp bản sao hoặc bản số hóa các loại giấy tờ thì khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính người yêu cầu đăng ký phải nộp bản chính các giấy tờ thuộc thành phần hồ sơ theo quy định.

Trường hợp thực hiện xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp thì nộp bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

Trung tâm Phục vụ hành chính công tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định.

Trong thời gian 01 ngày làm việc chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai;

b) Trong thời gian 02 ngày làm việc, Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

- Xác nhận xóa cho thuê, cho thuê lại vào Giấy chứng nhận đã cấp của chủ đầu tư dự án và trả Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư dự án.
- Thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp của bên thuê, bên thuê lại đất.
- Chính lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

(2) Cách thức thực hiện:

- Nộp hồ sơ trực tuyến (mức độ Một phần) qua Cổng Dịch vụ công quốc gia tại địa chỉ <https://dichvucong.gov.vn>;
- Hoặc nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính đến Trung tâm Phục vụ Hành chính công tỉnh, số 16 đường Trường Thi, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An hoặc Trung tâm Phục vụ Hành chính công các xã, phường trên địa bàn tỉnh.

(3) Thành phần hồ sơ:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An
- Giấy chứng nhận đã cấp.
- Văn bản về việc xóa cho thuê, xóa cho thuê lại quyền sử dụng đất.
- Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp thực hiện thủ tục thông qua người đại diện.

(4) Số lượng hồ sơ: 01 bộ hồ sơ.

(5) Thời gian giải quyết hồ sơ: Trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ theo quy 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 không quá 13 ngày làm việc.

Thời gian thực hiện thủ tục hành chính được tính kể từ ngày nhận được hồ sơ đã đảm bảo tính đầy đủ của thành phần hồ sơ, tính thống nhất về nội dung thông tin giữa các giấy tờ, tính đầy đủ của nội dung kê khai; không tính thời gian

cơ quan có thẩm quyền xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian trích đo địa chính thửa đất hoặc đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định, thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng, thời gian thực hiện thủ tục chia thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

(6) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:

- Tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.
- Cá nhân, cộng đồng dân cư.

(7) Cơ quan có thẩm quyền quyết định:

- Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.
- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.

(8) Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.
- Cơ quan phối hợp (nếu có): Không.

(9) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Giấy chứng nhận.

(10) Phí, lệ phí:

1. Đối với người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư:

a) Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Xác nhận biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 100.000 đồng/hồ sơ.

+ Cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 200.000 đồng/hồ sơ.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

b) Lệ phí cấp giấy chứng nhận:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: tại xã: 10.000 đồng/giấy, tại phường: 20.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc tài sản khác gắn liền với đất: tại xã: 25.000 đồng/giấy, tại phường: 40.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 25.000 đồng/giấy, tại phường: 60.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 50.000 đồng/giấy, tại phường: 100.000 đồng/giấy;

+ Xác nhận thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận:

Thay đổi về thửa đất: 10.000 đồng/giấy; Thay đổi về nhà (hoặc tài sản gắn liền với đất): 10.000 đồng/giấy; Thay đổi thửa đất, nhà và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 20.000 đồng/giấy, tại phường: 30.000 đồng/giấy;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

c) Đối tượng miễn nộp phí, lệ phí

- Miễn nộp phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các trường hợp: Hộ nghèo; người có công với cách mạng; đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

- Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp:

+ Hộ nghèo; người có công với cách mạng; đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

+ Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp: Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành (ngày 10 tháng 12 năm 2009) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận;

2. Đối với người sử dụng đất là tổ chức:

a) Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 255.000 đồng;

+ Xác nhận biến động trên Giấy chứng nhận: 220.000 đồng.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

b) Lệ phí cấp Giấy chứng nhận:

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc tài sản khác gắn liền với đất: 320.000 đồng;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: 400.000 đồng;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất: 500.000 đồng;

+ Xác nhận thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận: Thay đổi về thửa đất: 20.000 đồng; Thay đổi về nhà (hoặc tài sản gắn liền với đất): 30.000 đồng; Thay đổi thửa đất, nhà và tài sản gắn liền với đất: 40.000 đồng.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

c) Đối tượng được miễn phí, lệ phí:

Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp: Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành (ngày 10 tháng 12 năm 2009) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:

- Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An.

(12) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có): Không.

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

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15, được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15, số 95/2025/QH15 và số 147/2025/QH15 (sau đây gọi là Luật Đất đai);

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia; Nghị định số 367/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ 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;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 15/2021/NQ-HĐND ngày 09/12/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 2 Nghị quyết số 47/2016/NQ-HĐND ngày 16/12/2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An quy định phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai; lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An quy định trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ, thời gian thực hiện và trách nhiệm của các cơ quan, người có thẩm quyền trong thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với các trường hợp quy định tại Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

3. Đăng ký biến động đối với trường hợp thành viên của hộ gia đình hoặc cá nhân đang sử dụng đất thành lập doanh nghiệp tư nhân và sử dụng đất vào hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp

(1) Trình tự thực hiện:

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh hoặc trung tâm Phục vụ hành chính công xã, phường.

Khi nộp hồ sơ, người yêu cầu đăng ký được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực; trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực.

Trường hợp nộp bản sao hoặc bản số hóa các loại giấy tờ thì khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính người yêu cầu đăng ký phải nộp bản chính các giấy tờ thuộc thành phần hồ sơ theo quy định.

Trường hợp thực hiện xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp thì nộp bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

Trung tâm Phục vụ hành chính công tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định.

Trong thời gian 01 ngày làm việc chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai.

b) Trong thời gian 07 ngày làm việc, Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

- Kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp người sử dụng đất nộp mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

- Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc chỉ có bản đồ địa chính dạng giấy đã rách nát, hư hỏng đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc chưa sử dụng trích đo bản đồ địa chính thửa đất và người sử dụng đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thuộc trường hợp phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; Cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

(2) Cách thức thực hiện:

- Nộp hồ sơ trực tuyến (mức độ Một phần) qua Cổng Dịch vụ công quốc gia tại địa chỉ <https://dichvucong.gov.vn>;

- Hoặc nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính đến Trung tâm Phục vụ Hành chính công tỉnh, số 16 đường Trường Thi, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An hoặc Trung tâm Phục vụ Hành chính công các xã, phường trên địa bàn tỉnh.

(3) Thành phần hồ sơ:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An

- Giấy chứng nhận đã cấp.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

- Văn bản thỏa thuận của các thành viên trong hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất đồng ý đưa quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật đối với trường hợp quyền sử dụng

đất của hộ gia đình.

- Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất theo Mẫu số 25 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An đối với trường hợp đăng ký biến động đất đai mà phải tách thửa đất, hợp thửa đất.

- Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

- 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.

(4) Số lượng hồ sơ: 01 bộ hồ sơ.

(5) Thời gian giải quyết hồ sơ: Trong thời hạn 08 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ theo quy 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 không quá 18 ngày làm việc.

Thời gian thực hiện thủ tục hành chính được tính kể từ ngày nhận được hồ sơ đã đảm bảo tính đầy đủ của thành phần hồ sơ, tính thống nhất về nội dung thông tin giữa các giấy tờ, tính đầy đủ của nội dung kê khai; không tính thời gian cơ quan có thẩm quyền xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian trích đo địa chính thửa đất hoặc đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định, thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng, thời gian thực hiện thủ tục chia thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

(6) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính: Doanh nghiệp tư nhân sau khi đã thành lập.

(7) Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Văn phòng đăng ký đất đai

(8) Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Văn phòng đăng ký đất đai.

- Cơ quan phối hợp (nếu có): Không.

(9) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Giấy chứng nhận.

(10) Lệ phí:

1. Đối với người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư:

a) Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Xác nhận biên động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 100.000 đồng/hồ sơ.

+ Cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 200.000 đồng/hồ sơ.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

b) Lệ phí cấp giấy chứng nhận:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: tại xã: 10.000 đồng/giấy, tại phường: 20.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc tài sản khác gắn liền với đất: tại xã: 25.000 đồng/giấy, tại phường: 40.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 25.000 đồng/giấy, tại phường: 60.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 50.000 đồng/giấy, tại phường: 100.000 đồng/giấy;

+ Xác nhận thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận:

Thay đổi về thửa đất: 10.000 đồng/giấy; Thay đổi về nhà (hoặc tài sản gắn liền với đất): 10.000 đồng/giấy; Thay đổi thửa đất, nhà và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 20.000 đồng/giấy, tại phường: 30.000 đồng/giấy;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

c) Đối tượng miễn nộp phí, lệ phí

- Miễn nộp phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các trường hợp: Hộ nghèo; người có công với cách mạng; đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

- Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp:

+ Hộ nghèo; người có công với cách mạng; đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

+ Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp: Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành (ngày 10 tháng 12 năm 2009) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận;

2. Đối với người sử dụng đất là tổ chức:

a) Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 255.000 đồng;

+ Xác nhận biến động trên Giấy chứng nhận: 220.000 đồng.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

b) Lệ phí cấp Giấy chứng nhận:

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc tài sản khác gắn liền với đất: 320.000 đồng;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: 400.000 đồng;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất: 500.000 đồng;

+ Xác nhận thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận: Thay đổi về thửa đất: 20.000 đồng; Thay đổi về nhà (hoặc tài sản gắn liền với đất): 30.000 đồng; Thay đổi thửa đất, nhà và tài sản gắn liền với đất: 40.000 đồng.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

c) Đối tượng được miễn phí, lệ phí:

Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp: Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành (ngày 10 tháng 12 năm 2009) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:

- Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An;

- Mẫu số 25 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An.

(12) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có): Trường hợp thực hiện thủ tục dẫn đến tách thửa đất, hợp thửa đất thì phải đảm bảo điều kiện nguyên tắc, điều kiện tách thửa đất theo quy định tại Điều 220 của Luật Đất đai; điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất theo từng loại đất và diện tích

tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

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

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15, được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15, số 95/2025/QH15 và số 147/2025/QH15 (sau đây gọi là Luật Đất đai);

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Công Dịch vụ công quốc gia; Nghị định số 367/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ 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;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 15/2021/NQ-HĐND ngày 09/12/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 2 Nghị quyết số 47/2016/NQ-HĐND ngày 16/12/2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An quy định phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai; lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An quy định trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ, thời gian thực hiện và trách nhiệm của các cơ quan, người có thẩm quyền trong thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với các trường hợp quy định tại Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số

254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

4. Cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (quy định tại điểm a, b, c, d, đ, e, g khoản 1 Mục VII nội dung C Phần V Phụ lục I của Nghị định số 151/2025/NĐ-CP)

(1) Trình tự thực hiện:

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh hoặc trung tâm Phục vụ hành chính công xã, phường.

Khi nộp hồ sơ, người yêu cầu đăng ký được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực; trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực.

Trường hợp nộp bản sao hoặc bản số hóa các loại giấy tờ thì khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính người yêu cầu đăng ký phải nộp bản chính các giấy tờ thuộc thành phần hồ sơ theo quy định.

Trường hợp thực hiện xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp thì nộp bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

Trung tâm Phục vụ hành chính công tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định.

Trong thời gian 01 ngày làm việc chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai.

b) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

- Đối với trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng thì khai thác, sử dụng thông tin về tình trạng hôn nhân trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư.

Trường hợp không khai thác được thông tin về tình trạng hôn nhân thì hướng dẫn người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp bản sao giấy đăng ký kết hôn hoặc giấy tờ khác về tình trạng hôn nhân.

- Đối với trường hợp vị trí thửa đất trên Giấy chứng nhận đã cấp không chính xác so với vị trí thực tế sử dụng đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận thì phối hợp với Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã thực hiện kiểm tra thực địa và đối chiếu với hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đã cấp để xác định đúng vị trí thửa đất thực tế sử dụng tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận.

- Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 17 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026

của UBND tỉnh Nghệ An 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 của pháp luật.

- Chính lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp Giấy chứng nhận hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; trao Giấy chứng nhận hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp. Đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thì Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

Trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp mà bên nhận thế chấp đang giữ Giấy chứng nhận thì thông báo danh sách các trường hợp làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho bên nhận thế chấp; xác nhận việc đăng ký thế chấp vào Giấy chứng nhận được cấp. Việc trao Giấy chứng nhận được thực hiện đồng thời giữa ba bên gồm Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất và bên nhận thế chấp; người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất ký, nhận Giấy chứng nhận mới từ Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để trao cho bên nhận thế chấp; bên nhận thế chấp có trách nhiệm nộp Giấy chứng nhận cũ đang thế chấp cho Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để quản lý.

(2) Cách thức thực hiện:

- Nộp hồ sơ trực tuyến (mức độ Một phần) qua Cổng Dịch vụ công quốc gia tại địa chỉ <https://dichvucong.gov.vn>;

- Hoặc nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính đến Trung tâm Phục vụ Hành chính công tỉnh, số 16 đường Trường Thi, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An hoặc Trung tâm Phục vụ Hành chính công các xã, phường trên địa bàn tỉnh.

(3) Thành phần hồ sơ:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An

- Giấy chứng nhận đã cấp.

- Bản sao giấy đăng ký kết hôn hoặc giấy tờ khác về tình trạng hôn nhân đối với trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng mà không khai thác được thông tin về tình trạng hôn nhân.

- 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.

(4) Số lượng hồ sơ: 01 bộ hồ sơ.

(5) Thời gian giải quyết hồ sơ: Không quá 05 ngày làm việc.

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 không quá 15 ngày làm việc.

Thời gian thực hiện thủ tục hành chính được tính kể từ ngày nhận được hồ sơ đã đảm bảo tính đầy đủ của thành phần hồ sơ, tính thống nhất về nội dung thông tin giữa các giấy tờ, tính đầy đủ của nội dung kê khai; không tính thời gian cơ quan có thẩm quyền xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian trích đo địa chính thửa đất hoặc đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định, thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng, thời gian thực hiện thủ tục chia thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

(6) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:

- Tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

- Cá nhân, cộng đồng dân cư.

(7) Cơ quan có thẩm quyền quyết định:

- Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.

(8) Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

- Cơ quan phối hợp (nếu có): Cơ quan thuế.

(9) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Giấy chứng nhận.

(10) Lệ phí:

1. Đối với người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư:

a) Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Xác nhận biên động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 100.000 đồng/hồ sơ.

+ Cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 200.000 đồng/hồ sơ.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

b) Lệ phí cấp giấy chứng nhận:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: tại xã: 10.000 đồng/giấy, tại phường: 20.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc tài sản khác gắn liền với đất: tại xã: 25.000 đồng/giấy, tại phường: 40.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 25.000 đồng/giấy, tại phường: 60.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 50.000 đồng/giấy, tại phường: 100.000 đồng/giấy;

+ Xác nhận thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận:

Thay đổi về thửa đất: 10.000 đồng/giấy; Thay đổi về nhà (hoặc tài sản gắn liền với đất): 10.000 đồng/giấy; Thay đổi thửa đất, nhà và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 20.000 đồng/giấy, tại phường: 30.000 đồng/giấy;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

c) Đối tượng miễn nộp phí, lệ phí

- Miễn nộp phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các trường hợp: Hộ nghèo; người có công với cách mạng; đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

- Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp:

+ Hộ nghèo; người có công với cách mạng; đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

+ Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp: Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành (ngày 10 tháng 12 năm 2009) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận;

2. Đối với người sử dụng đất là tổ chức:

a) Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 255.000 đồng;

+ Xác nhận biến động trên Giấy chứng nhận: 220.000 đồng.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

b) Lệ phí cấp Giấy chứng nhận:

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc tài sản khác gắn liền với đất: 320.000 đồng;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: 400.000 đồng;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất: 500.000 đồng;

+ Xác nhận thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận: Thay đổi về thửa đất: 20.000 đồng; Thay đổi về nhà (hoặc tài sản gắn liền với đất): 30.000 đồng; Thay đổi thửa đất, nhà và tài sản gắn liền với đất: 40.000 đồng.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

c) Đối tượng được miễn phí, lệ phí:

Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp: Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành (ngày 10 tháng 12 năm 2009) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:

Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An.

(12) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có): Không có.

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

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15, được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15, số 95/2025/QH15 và số 147/2025/QH15 (sau đây gọi là Luật Đất đai);

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Công Dịch vụ công quốc gia; Nghị định số 367/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ 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;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 15/2021/NQ-HĐND ngày 09/12/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 2 Nghị quyết số 47/2016/NQ-HĐND ngày 16/12/2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An quy định phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai; lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An quy định trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ, thời gian thực hiện và trách nhiệm của các cơ quan, người có thẩm quyền trong thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với các trường hợp quy định tại Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

5. Cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp thay đổi kích thước các cạnh, diện tích, số hiệu của thửa đất do đo đạc lập bản đồ địa chính, trích đo địa chính thửa đất mà ranh giới thửa đất không thay đổi (quy định tại điểm h khoản 1 Mục VII nội dung C Phần V Phụ lục I của Nghị định số 151/2025/NĐ-CP)

(1) Trình tự thực hiện:

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh hoặc trung tâm Phục vụ hành chính công xã, phường.

Khi nộp hồ sơ, người yêu cầu đăng ký được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực; trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực.

Trường hợp nộp bản sao hoặc bản số hóa các loại giấy tờ thì khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính người yêu cầu đăng ký phải nộp bản chính các giấy tờ thuộc thành phần hồ sơ theo quy định.

Trung tâm Phục vụ hành chính công tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định.

Trong thời gian 01 ngày làm việc chuyển hồ sơ đến Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã.

b) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã thực hiện các công việc sau:

- Giao Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thông tin về cơ sở dữ liệu đất đai đối với trường hợp không khai thác được dữ liệu đất đai từ Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai;

- Xác nhận ranh giới thực tế thửa đất đang sử dụng có thay đổi hay không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có Giấy chứng nhận vào đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An.

Đối với trường hợp ranh giới thửa đất không thay đổi thì chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

c) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 17 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An đến cơ quan thuế để xác định và thông báo nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính;

Chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; Cấp Giấy chứng nhận; trao Giấy chứng nhận hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp. Đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thì Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh

đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

Trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp mà bên nhận thế chấp đang giữ Giấy chứng nhận thì thông báo danh sách các trường hợp làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho bên nhận thế chấp; xác nhận việc đăng ký thế chấp vào Giấy chứng nhận được cấp. Việc trao Giấy chứng nhận được thực hiện đồng thời giữa ba bên gồm Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất và bên nhận thế chấp; người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất ký, nhận Giấy chứng nhận mới từ Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để trao cho bên nhận thế chấp; bên nhận thế chấp có trách nhiệm nộp Giấy chứng nhận cũ đang thế chấp cho Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để quản lý.

(2) Cách thức thực hiện:

- Nộp hồ sơ trực tuyến (mức độ Một phần) qua Cổng Dịch vụ công quốc gia tại địa chỉ <https://dichvucong.gov.vn>;

- Hoặc nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính đến Trung tâm Phục vụ Hành chính công tỉnh, số 16 đường Trường Thi, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An hoặc Trung tâm Phục vụ Hành chính công các xã, phường trên địa bàn tỉnh.

(3) Thành phần hồ sơ:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An;

- Giấy chứng nhận đã cấp.

- Kết quả đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính đối với trường hợp đo đạc chỉnh lý bản đồ, mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp trích đo địa chính thửa đất.

- 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.

(4) Số lượng hồ sơ: 01 bộ hồ sơ.

(5) Thời gian giải quyết hồ sơ: Không quá 10 ngày làm việc.

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 không quá 20 ngày làm việc.

Trường hợp cấp đổi đồng loạt cho nhiều người sử dụng đất do đo đạc lập bản đồ địa chính thì thời gian thực hiện theo dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Thời gian thực hiện thủ tục hành chính được tính kể từ ngày nhận được hồ sơ đã đảm bảo tính đầy đủ của thành phần hồ sơ, tính thống nhất về nội dung thông tin giữa các giấy tờ, tính đầy đủ của nội dung kê khai; không tính thời gian cơ quan có thẩm quyền xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian trích đo địa chính thửa đất hoặc đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định, thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng, thời gian thực hiện thủ tục chia thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

(6) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:

- Tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.
- Cá nhân, cộng đồng dân cư.

(7) Cơ quan có thẩm quyền quyết định:

- Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.
- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.

(8) Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.
- Cơ quan phối hợp (nếu có): Ủy ban nhân dân cấp xã, Cơ quan thuế.

(9) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Giấy chứng nhận.

(10) Lệ phí:

1. Đối với người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư:

a) Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 200.000 đồng/hồ sơ.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

b) Lệ phí cấp giấy chứng nhận:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: tại xã: 10.000 đồng/giấy, tại phường: 20.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc tài sản khác gắn liền với đất: tại xã: 25.000 đồng/giấy, tại phường: 40.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 25.000 đồng/giấy, tại phường: 60.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 50.000 đồng/giấy, tại phường: 100.000 đồng/giấy;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

c) Đối tượng miễn nộp phí, lệ phí

- Miễn nộp phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các trường hợp: Hộ nghèo; người có công với cách mạng; đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

- Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp:

+ Hộ nghèo; người có công với cách mạng; đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

+ Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành (ngày 10 tháng 12 năm 2009) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận;

2. Đối với người sử dụng đất là tổ chức:

a) Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 255.000 đồng;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

b) Lệ phí cấp Giấy chứng nhận:

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc tài sản khác gắn liền với đất: 320.000 đồng;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: 400.000 đồng;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất: 500.000 đồng;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

c) Đối tượng được miễn phí, lệ phí:

Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp: Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành (ngày 10 tháng 12 năm 2009) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%.*

(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:

Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An.

(12) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có): Không có.

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

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15, được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15, số 95/2025/QH15 và số 147/2025/QH15 (sau đây gọi là Luật Đất đai);

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia;

- Nghị định số 367/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ 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;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 15/2021/NQ-HĐND ngày 09/12/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 2 Nghị quyết số 47/2016/NQ-HĐND ngày 16/12/2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An quy định phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai; lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An quy định trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ, thời gian thực hiện và trách nhiệm của các cơ quan, người có thẩm quyền trong thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với các trường hợp quy định tại Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

6. Cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp thửa đất có diện tích tăng thêm do thay đổi ranh giới so Giấy chứng nhận đã cấp mà phần diện tích tăng thêm đã được cấp Giấy chứng nhận (*quy định tại điểm a khoản 2 Điều 24 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP*)

(1) Trình tự thực hiện:

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh hoặc trung tâm Phục vụ hành chính công xã, phường.

Khi nộp hồ sơ, người yêu cầu đăng ký được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực; trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực.

Trường hợp nộp bản sao hoặc bản số hóa các loại giấy tờ thì khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính người yêu cầu đăng ký phải nộp bản chính các giấy tờ thuộc thành phần hồ sơ theo quy định.

Trung tâm Phục vụ hành chính công tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định.

Trong thời gian 01 ngày làm việc chuyển hồ sơ đến Cơ quan có chức năng quan lý đất đai cấp xã.

b) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã thực hiện các công việc sau:

- Giao Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thông tin về cơ sở dữ liệu đất đai đối với trường hợp không khai thác được dữ liệu đất đai từ Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai;

- Xác nhận ranh giới thực tế thửa đất đang sử dụng có thay đổi hay không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có Giấy chứng nhận vào đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An.

Đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 24 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP thì chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

c) Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thông báo bằng văn bản cho bên chuyển quyền và niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất về việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người nhận chuyển quyền. Trường hợp không rõ địa chỉ của người chuyển quyền để thông báo thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đăng tin 03 lần trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương, chi phí đăng tin do người đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trả.

Sau thời hạn 30 ngày, kể từ ngày thông báo hoặc đăng tin lần đầu tiên trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương mà không có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp hoặc không nhận được ý kiến của Ủy ban nhân dân xã về việc tranh chấp đất đai thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo.

Trường hợp có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hướng dẫn các bên nộp đơn đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định;

Kiểm tra các điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai; trường hợp không đủ điều kiện thực hiện quyền thì thông báo lý do và trả hồ sơ cho người yêu cầu đăng ký; trường hợp đủ điều kiện thì gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 17 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An đến cơ quan thuế để xác định và thông báo nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính;

Chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; Cấp Giấy chứng nhận cho toàn bộ thửa đất và chỉnh lý hoặc thu hồi, hủy Giấy chứng nhận của bên chuyển quyền theo quy định; trao Giấy chứng nhận hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp. Đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được

liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

Trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp mà bên nhận thế chấp đang giữ Giấy chứng nhận thì thông báo danh sách các trường hợp làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho bên nhận thế chấp; xác nhận việc đăng ký thế chấp vào Giấy chứng nhận được cấp. Việc trao Giấy chứng nhận được thực hiện đồng thời giữa ba bên gồm Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất và bên nhận thế chấp; người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất ký, nhận Giấy chứng nhận mới từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để trao cho bên nhận thế chấp; bên nhận thế chấp có trách nhiệm nộp Giấy chứng nhận cũ đang thế chấp cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để quản lý.

(2) Cách thức thực hiện:

- Nộp hồ sơ trực tuyến (mức độ Một phần) qua Cổng Dịch vụ công quốc gia tại địa chỉ <https://dichvucong.gov.vn>;

- Hoặc nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính đến Trung tâm Phục vụ Hành chính công tỉnh, số 16 đường Trường Thi, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An hoặc Trung tâm Phục vụ Hành chính công các xã, phường trên địa bàn tỉnh.

(3) Thành phần hồ sơ:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An

- Giấy chứng nhận đã cấp.

- Kết quả đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính đối với trường hợp đo đạc chỉnh lý bản đồ, mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp trích đo địa chính thửa đất.

- Giấy tờ về việc nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích tăng thêm;

- 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.

(4) Số lượng hồ sơ: 01 bộ hồ sơ.

(5) Thời gian giải quyết hồ sơ: Không quá 10 ngày làm việc.

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 không quá 20 ngày làm việc.

Trường hợp cấp đổi đồng loạt cho nhiều người sử dụng đất do đo đạc lập bản đồ địa chính thì thời gian thực hiện theo dự án đã được cơ quan có thẩm quyền

phê duyệt.

Thời gian thực hiện thủ tục hành chính được tính kể từ ngày nhận được hồ sơ đã đảm bảo tính đầy đủ của thành phần hồ sơ, tính thống nhất về nội dung thông tin giữa các giấy tờ, tính đầy đủ của nội dung kê khai; không tính thời gian cơ quan có thẩm quyền xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian trích đo địa chính thửa đất hoặc đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định, thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng, thời gian thực hiện thủ tục chia thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

(6) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính: Cá nhân, cộng đồng dân cư.

(7) Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

(8) Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

- Cơ quan phối hợp (nếu có): Ủy ban nhân dân cấp xã, Cơ quan thuế.

(9) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Giấy chứng nhận.

(10) Lệ phí:

1. Đối với người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư:

a) Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 200.000 đồng/hồ sơ.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

b) Lệ phí cấp giấy chứng nhận:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: tại xã: 10.000 đồng/giấy, tại phường: 20.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc tài sản khác gắn liền với đất: tại xã: 25.000 đồng/giấy, tại phường: 40.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 25.000 đồng/giấy, tại phường: 60.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 50.000 đồng/giấy, tại phường: 100.000 đồng/giấy;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

c) Đối tượng miễn nộp phí, lệ phí

- Miễn nộp phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các trường hợp: Hộ nghèo; người có công với cách mạng; đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

- Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp:

+ Hộ nghèo; người có công với cách mạng; đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

+ Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành (ngày 10 tháng 12 năm 2009) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận;

2. Đối với người sử dụng đất là tổ chức:

a) Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 255.000 đồng;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

b) Lệ phí cấp Giấy chứng nhận:

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc tài sản khác gắn liền với đất: 320.000 đồng;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: 400.000 đồng;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất: 500.000 đồng;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

c) Đối tượng được miễn phí, lệ phí:

Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp: Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành (ngày 10 tháng 12 năm 2009) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:

Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An.

(12) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có): Không có.

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

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15, được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15, số 95/2025/QH15 và số 147/2025/QH15 (sau đây gọi là Luật Đất đai);

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia; Nghị định số 367/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ 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;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 15/2021/NQ-HĐND ngày 09/12/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 2 Nghị quyết số 47/2016/NQ-HĐND ngày 16/12/2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An quy định phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai; lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài

sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An quy định trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ, thời gian thực hiện và trách nhiệm của các cơ quan, người có thẩm quyền trong thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với các trường hợp quy định tại Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

7. Tách thửa hoặc hợp thửa đất

(1) Trình tự thực hiện:

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh hoặc trung tâm Phục vụ hành chính công xã, phường.

Khi nộp hồ sơ, người yêu cầu đăng ký được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực; trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực.

Trường hợp nộp bản sao hoặc bản số hóa các loại giấy tờ thì khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính người yêu cầu đăng ký phải nộp bản chính các giấy tờ thuộc thành phần hồ sơ theo quy định.

Trung tâm Phục vụ hành chính công tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định.

Trong thời gian 01 ngày làm việc chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai.

b) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

Kiểm tra hồ sơ, thông tin về người sử dụng đất, ranh giới, diện tích, loại đất của các thửa đất trên hồ sơ lưu trữ; Đối chiếu quy định tại Điều 220 của Luật Đất đai và Điều 9, 10 Quyết định số 82/2025/QĐ-UBND ngày 05/11/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An *(đã được sửa đổi, bổ sung tại Điều 3 Quyết định số 32/2026/QĐ-UBND ngày 01/6/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An)* để xác định điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và thực hiện:

b1) Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, trả hồ sơ cho người sử dụng đất và thông báo rõ lý do.

b2) Trường hợp hồ sơ đủ điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích thể hiện trên bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất phù hợp với Giấy chứng nhận đã cấp hoặc không phù hợp nhưng nằm trong giới hạn sai diện tích:

Trong thời gian 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ghi số thứ tự thửa đất chính thức của các thửa đất sau khi tách thửa đất, hợp thửa đất vào bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất và xác nhận đủ điều kiện tách thửa, hợp thửa đất kèm các thông tin thửa đất vào Đơn đề nghị tách thửa, hợp thửa, đồng thời ký xác nhận vào bản vẽ, trừ trường hợp bản vẽ do Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện; trả bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất cho người sử dụng đất trong trường hợp người sử dụng đất thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đối với các thửa đất sau khi tách thửa đất, hợp thửa đất, Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định và không tính vào thời gian quy định tại khoản này.

Trường hợp tách thửa đất, hợp thửa đất mà không thay đổi người sử dụng đất thì thực hiện việc chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất sau khi tách thửa đất, hợp thửa đất cho người được cấp;

b3) Đối với trường hợp hồ sơ đủ điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và không thuộc điểm b2 thì:

Trường hợp thuộc thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của Văn phòng đăng ký đất đai hoặc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thì thông báo cho người sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai theo quy định.

Trường hợp không thuộc thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của Văn phòng đăng ký đất đai hoặc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thì trả hồ sơ và thông báo rõ lý do cho người sử dụng đất để thực hiện đăng ký biến động đất đai.

Thông tin chính thức của các thửa đất sau tách thửa, hợp thửa chỉ được xác lập và chỉnh lý vào bản đồ địa chính sau khi người sử dụng đất thực hiện đăng ký biến động và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho thửa đất sau tách thửa đất, hợp thửa đất.

(2) Cách thức thực hiện:

- Nộp hồ sơ trực tuyến (mức độ Một phần) qua Cổng Dịch vụ công quốc gia tại địa chỉ <https://dichvucong.gov.vn>;

- Hoặc nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính đến Trung tâm Phục vụ Hành chính công tỉnh, số 16 đường Trường Thi, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An hoặc Trung tâm Phục vụ Hành chính công các xã, phường trên địa bàn tỉnh.

(3) Thành phần hồ sơ:

- Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất theo Mẫu số 24 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An

- Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất lập theo Mẫu số 25 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An do Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện hoặc do đơn vị đo đạc có Giấy phép về hoạt động đo đạc, thành lập bản đồ địa chính thực hiện.

- Giấy chứng nhận đã cấp.

- Các văn bản của cơ quan có thẩm quyền có thể hiện nội dung tách thửa đất, hợp thửa đất (nếu có).

- 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.

(4) Số lượng hồ sơ: 01 bộ hồ sơ.

(5) Thời gian giải quyết hồ sơ: Không quá 08 ngày làm việc

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 không quá 18 ngày làm việc.

Thời gian thực hiện thủ tục hành chính được tính kể từ ngày nhận được hồ sơ đã đảm bảo tính đầy đủ của thành phần hồ sơ, tính thống nhất về nội dung thông tin giữa các giấy tờ, tính đầy đủ của nội dung kê khai; không tính thời gian cơ quan có thẩm quyền xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian trích đo địa chính thửa đất hoặc đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định, thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng, thời gian thực hiện thủ tục chia thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

(6) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:

- Tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

- Cá nhân, cộng đồng dân cư.

(7) Cơ quan có thẩm quyền quyết định:

- Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.

(8) Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

- Cơ quan phối hợp (nếu có): Không.

(9) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính:

- Giấy chứng nhận.

- Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất lập theo Mẫu số 25 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An đã được Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận đối với trường hợp người sử dụng đất thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đối với các thửa đất sau khi tách thửa đất, hợp thửa đất.

(10) Lệ phí:

1. Đối với người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư:

a) Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 200.000 đồng/hồ sơ.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

b) Lệ phí cấp giấy chứng nhận:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: tại xã: 10.000 đồng/giấy, tại phường: 20.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc tài sản khác gắn liền với đất: tại xã: 25.000 đồng/giấy, tại phường: 40.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 25.000 đồng/giấy, tại phường: 60.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 50.000 đồng/giấy, tại phường: 100.000 đồng/giấy;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

c) Đối tượng miễn nộp phí, lệ phí

- Miễn nộp phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các trường hợp: Hộ nghèo; người có công với cách mạng; đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

- Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp:

+ Hộ nghèo; người có công với cách mạng; đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

+ Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành (ngày 10 tháng 12 năm 2009) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận;

2. Đối với người sử dụng đất là tổ chức:

a) Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 255.000 đồng;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

b) Lệ phí cấp Giấy chứng nhận:

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc tài sản khác gắn liền với đất: 320.000 đồng;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: 400.000 đồng;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất: 500.000 đồng;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

c) Đối tượng được miễn phí, lệ phí:

Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp: Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành (ngày 10 tháng 12 năm 2009) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:

- Mẫu số 24 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An

- Mẫu số 25 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An

(12) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có): Đảm bảo nguyên tắc, điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất theo quy định tại Điều 220 của Luật Đất đai; điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất theo từng loại đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

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

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15, được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15, số 95/2025/QH15 và số 147/2025/QH15 (sau đây gọi là Luật Đất đai);

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia; Nghị định số 367/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ 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;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Quyết định số 82/2025/QĐ-UBND ngày 05/11/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định quy định các loại giấy tờ khác về quyền sử dụng đất; Hạn mức giao đất ở, công nhận đất ở, giao đất nông nghiệp, điều kiện tách thửa, hợp thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An; 32/2026/QĐ-UBND ngày 01/6/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An về việc sửa đổi, bổ sung một số điều các Quyết định: số 64/2025/QĐ-UBND, số 72/2025/QĐ-UBND và số 82/2025/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định về lĩnh vực đất đai trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

- Nghị quyết số 15/2021/NQ-HĐND ngày 09/12/2021 của Hội đồng nhân

dân tỉnh Nghệ An sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 2 Nghị quyết số 47/2016/NQ-HĐND ngày 16/12/2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An quy định phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai; lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An quy định trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ, thời gian thực hiện và trách nhiệm của các cơ quan, người có thẩm quyền trong thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với các trường hợp quy định tại Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

8. Cấp lại Giấy chứng nhận do bị mất

(1) Trình tự thực hiện:

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh hoặc trung tâm Phục vụ hành chính công xã, phường.

Khi nộp hồ sơ, người yêu cầu đăng ký được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực; trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực.

Trường hợp nộp bản sao hoặc bản số hóa các loại giấy tờ thì khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính người yêu cầu đăng ký phải nộp bản chính các giấy tờ thuộc thành phần hồ sơ theo quy định.

Trung tâm Phục vụ hành chính công tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định.

Trong thời gian 01 ngày làm việc chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai.

b) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

- Kiểm tra thông tin về Giấy chứng nhận đã cấp mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất khai báo bị mất trong hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;

- Trường hợp phát hiện thừa đất, tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận đã được chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc đang thế chấp tại các tổ chức tín dụng, tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật thì thông báo, trả lại hồ sơ cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất;

- Thực hiện đăng tin 03 lần trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương trong thời gian 15 ngày về việc mất Giấy chứng nhận đã cấp đối với tổ chức, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài chi phí đăng tin do người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chi trả;

- Chuyển thông tin đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất đối với trường hợp mất Giấy chứng nhận của cá nhân, cộng đồng dân cư.

c) Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Niêm yết công khai về việc mất Giấy chứng nhận đã cấp tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và điểm dân cư nơi có đất trong thời gian 15 ngày; đồng thời tiếp nhận phản ánh trong thời gian niêm yết công khai về việc mất Giấy chứng nhận đã cấp.

- Lập biên bản kết thúc niêm yết trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày kết thúc thời gian niêm yết và gửi đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

c) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

- Hủy Giấy chứng nhận đã cấp; cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp lại Giấy chứng nhận cho người được cấp.

- Kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính do người sử dụng đất nộp đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc lại để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất;

- Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc chỉ có bản đồ địa chính dạng giấy đã rách nát, hư hỏng không thể khôi phục và không thể sử dụng để số hóa theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 4 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP để thể hiện sơ đồ của thửa đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 17 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An 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 của pháp luật.

* Trường hợp Trang bổ sung của Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày 15/8/2026 bị mất thì Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra thông tin của Trang bổ sung trong hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; thực hiện cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất với các thông tin cập nhật của Giấy chứng nhận đã cấp và thông tin trên Trang bổ sung.

(2) Cách thức thực hiện:

- Nộp hồ sơ trực tuyến (mức độ Một phần) qua Cổng Dịch vụ công quốc gia tại địa chỉ <https://dichvucong.gov.vn>;

- Hoặc nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính đến Trung tâm Phục vụ Hành chính công tỉnh, số 16 đường Trường Thi, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An hoặc Trung tâm Phục vụ Hành chính công các xã, phường trên địa bàn tỉnh.

(3) Thành phần hồ sơ:

a) Đối với trường hợp cấp lại Giấy chứng nhận bị mất:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An

- Kết quả đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính đối với trường hợp đo đạc chỉnh lý bản đồ, mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp trích đo địa chính thửa đất.

- 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.

b) Đối với trường hợp mất Trang bổ sung:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An

- Giấy chứng nhận đã cấp.

- Kết quả đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính đối với trường hợp đo đạc chỉnh lý bản đồ, mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp trích đo địa chính thửa đất.

- 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.

(4) Số lượng hồ sơ: 01 bộ hồ sơ.

(5) Thời gian giải quyết hồ sơ: Không quá 10 ngày làm việc.

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 không quá 20 ngày làm việc.

Thời gian thực hiện thủ tục hành chính được tính kể từ ngày nhận được hồ sơ đã đảm bảo tính đầy đủ của thành phần hồ sơ, tính thống nhất về nội dung thông tin giữa các giấy tờ, tính đầy đủ của nội dung kê khai; không tính thời gian cơ quan có thẩm quyền xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian trích đo địa chính thửa đất hoặc đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp

sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định, thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng, thời gian thực hiện thủ tục chia thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

(6) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:

- Tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

- Cá nhân, cộng đồng dân cư.

(7) Cơ quan có thẩm quyền quyết định:

- Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.

(8) Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

- Cơ quan phối hợp (nếu có): Ủy ban nhân dân cấp xã, Cơ quan thuế.

(9) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Giấy chứng nhận.

(10) Lệ phí:

1. Đối với người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư:

a) Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 200.000 đồng/hồ sơ.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

b) Lệ phí cấp giấy chứng nhận:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: tại xã: 10.000 đồng/giấy, tại phường: 20.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc tài sản khác gắn liền với đất: tại xã: 25.000 đồng/giấy, tại phường: 40.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 25.000 đồng/giấy, tại phường: 60.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 50.000 đồng/giấy, tại phường: 100.000 đồng/giấy;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

c) Đối tượng miễn nộp phí, lệ phí

- Miễn nộp phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các trường hợp: Hộ nghèo; người có công với cách mạng; đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

- Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp:

+ Hộ nghèo; người có công với cách mạng; đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

+ Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành (ngày 10 tháng 12 năm 2009) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận;

2. Đối với người sử dụng đất là tổ chức:

a) Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 255.000 đồng;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

b) Lệ phí cấp Giấy chứng nhận:

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc tài sản khác gắn liền với đất: 320.000 đồng;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: 400.000 đồng;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất: 500.000 đồng;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

c) Đối tượng được miễn phí, lệ phí:

Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp: Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành (ngày 10 tháng 12 năm 2009) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:

Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An.

(12) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có): Không có.

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

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15, được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15, số 95/2025/QH15 và số 147/2025/QH15 (sau đây gọi là Luật Đất đai);

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia; Nghị định số 367/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ 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;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 15/2021/NQ-HĐND ngày 09/12/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 2 Nghị quyết số 47/2016/NQ-HĐND ngày 16/12/2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An quy định phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai; lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài

sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An quy định trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ, thời gian thực hiện và trách nhiệm của các cơ quan, người có thẩm quyền trong thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với các trường hợp quy định tại Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

9. Đính chính Giấy chứng nhận đã cấp

(1) Trình tự thực hiện:

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh hoặc trung tâm Phục vụ hành chính công xã, phường.

Khi nộp hồ sơ, người yêu cầu đăng ký được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực; trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực.

Trường hợp nộp bản sao hoặc bản số hóa các loại giấy tờ thì khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính người yêu cầu đăng ký phải nộp bản chính các giấy tờ thuộc thành phần hồ sơ theo quy định.

Trường hợp thực hiện xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp thì nộp bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

Trung tâm Phục vụ hành chính công tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định.

Trong thời gian 01 ngày làm việc chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai.

b) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

- Kiểm tra, lập biên bản kết luận về nội dung và nguyên nhân sai sót.
- Xác nhận nội dung đính chính trên Giấy chứng nhận đã cấp hoặc cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.
- Chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

(2) Cách thức thực hiện:

- Nộp hồ sơ trực tuyến (mức độ Một phần) qua Cổng Dịch vụ công quốc gia tại địa chỉ <https://dichvucong.gov.vn>;

- Hoặc nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính đến Trung tâm Phục vụ Hành chính công tỉnh, số 16 đường Trường Thi, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An hoặc Trung tâm Phục vụ Hành chính công các xã, phường trên địa bàn tỉnh.

(3) Thành phần hồ sơ:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An

- Giấy chứng nhận đã cấp.

- Giấy tờ chứng minh sai sót thông tin của người được cấp Giấy chứng nhận so với thông tin tại thời điểm đề nghị đính chính đối với trường hợp cơ quan giải quyết thủ tục không thể khai thác được thông tin trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư hoặc giấy tờ chứng minh sai sót thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất so với thông tin trên Giấy chứng nhận đã cấp.

- 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.

(4) Số lượng hồ sơ: 01 bộ hồ sơ.

(5) Thời gian giải quyết hồ sơ: Không quá 08 ngày làm việc

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 không quá 18 ngày làm việc.

Thời gian thực hiện thủ tục hành chính được tính kể từ ngày nhận được hồ sơ đã đảm bảo tính đầy đủ của thành phần hồ sơ, tính thống nhất về nội dung thông tin giữa các giấy tờ, tính đầy đủ của nội dung kê khai; không tính thời gian cơ quan có thẩm quyền xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian trích đo địa chính thửa đất hoặc đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định, thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng, thời gian thực hiện thủ tục chia thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

(6) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:

- Tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

- Cá nhân, cộng đồng dân cư.

(7) Cơ quan có thẩm quyền quyết định:

- Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.

(8) Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

- Cơ quan phối hợp (nếu có): Không.

(9) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Giấy chứng nhận.

(10) Lệ phí: (Thực hiện thu phí, lệ phí trong trường hợp sai sót do người sử dụng đất kê khai sai)

1. Đối với người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư:

a) Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Xác nhận biên động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 100.000 đồng/hồ sơ.

+ Cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 200.000 đồng/hồ sơ.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

b) Lệ phí cấp giấy chứng nhận:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: tại xã: 10.000 đồng/giấy, tại phường: 20.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc tài sản khác gắn liền với đất: tại xã: 25.000 đồng/giấy, tại phường: 40.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 25.000 đồng/giấy, tại phường: 60.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 50.000 đồng/giấy, tại phường: 100.000 đồng/giấy;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

c) Đối tượng miễn nộp phí, lệ phí

- Miễn nộp phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các trường hợp: Hộ nghèo; người có công với cách mạng; đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

- Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp:

+ Hộ nghèo; người có công với cách mạng; đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

+ Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành (ngày 10 tháng 12 năm 2009) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận;

2. Đối với người sử dụng đất là tổ chức:

a) Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 255.000 đồng;

+ Xác nhận biến động trên Giấy chứng nhận: 220.000 đồng.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

b) Lệ phí cấp Giấy chứng nhận:

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc tài sản khác gắn liền với đất: 320.000 đồng;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: 400.000 đồng;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất: 500.000 đồng;

+ Chi phí đăng tin do người đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

c) Đối tượng được miễn phí, lệ phí:

Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp: Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành (ngày 10 tháng 12 năm 2009) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:

Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An

(12) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có): Không có.

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

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15, được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15, số 95/2025/QH15 và số 147/2025/QH15 (sau đây gọi là Luật Đất đai);

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Công Dịch vụ công quốc gia; Nghị định số 367/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ 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;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 15/2021/NQ-HĐND ngày 09/12/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 2 Nghị quyết số 47/2016/NQ-HĐND ngày 16/12/2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An quy định phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai; lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An quy định trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ, thời gian thực hiện và trách nhiệm của các cơ quan, người có thẩm quyền trong thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với các trường hợp quy định tại Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

10. Thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai do người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phát hiện và cấp lại Giấy chứng nhận sau khi thu hồi.

(1) Trình tự thực hiện:

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh hoặc trung tâm Phục vụ hành chính công xã, phường.

Trung tâm Phục vụ hành chính công tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định.

Trong thời gian 01 ngày làm việc chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai.

b) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

- Kiểm tra, xem xét, quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai (trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật)

- Thực hiện việc cấp lại Giấy chứng nhận sau khi thu hồi Giấy chứng nhận:

+ Kiểm tra hồ sơ đã cấp Giấy chứng nhận để xác định lại thông tin quy định tại điểm d khoản 2 Điều 152 của Luật Đất đai theo đúng quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận.

+ Cấp Giấy chứng nhận; chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận hoặc chuyển cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

(2) Cách thức thực hiện:

- Nộp hồ sơ trực tuyến (mức độ Một phần) qua Cổng Dịch vụ công quốc gia tại địa chỉ <https://dichvucong.gov.vn>;

- Hoặc nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính đến Trung tâm Phục vụ Hành chính công tỉnh, số 16 đường Trường Thi, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An hoặc Trung tâm Phục vụ Hành chính công các xã, phường trên địa bàn tỉnh.

(3) Thành phần hồ sơ:

- Văn bản kiến nghị việc cấp Giấy chứng nhận không đúng quy định của pháp luật đất đai (bản chính).
- Giấy chứng nhận đã cấp (bản gốc).
- 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.

(4) Số lượng hồ sơ: 01 bộ hồ sơ.**(5) Thời gian giải quyết hồ sơ:**

- a) Thời gian thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không quá 20 ngày làm việc.
- b) Thời gian thực hiện việc cấp lại Giấy chứng nhận sau thu hồi:

Trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp do đăng ký biến động thì thời gian thực hiện cấp lại Giấy chứng nhận theo quy định đối với từng trường hợp đăng ký biến động theo quy định tại Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An .

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 tăng thêm 10 ngày làm việc.

Thời gian thực hiện thủ tục hành chính được tính kể từ ngày nhận được hồ sơ đã đảm bảo tính đầy đủ của thành phần hồ sơ, tính thống nhất về nội dung thông tin giữa các giấy tờ, tính đầy đủ của nội dung kê khai; không tính thời gian cơ quan có thẩm quyền xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian trích đo địa chính thửa đất hoặc đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định, thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng, thời gian thực hiện thủ tục chia thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

(6) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:

- Tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.
- Cá nhân, cộng đồng dân cư.

(7) Cơ quan có thẩm quyền quyết định:

- Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.

(8) Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

- Cơ quan phối hợp (nếu có): Ủy ban nhân dân cấp xã, cơ quan thuế.

(9) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Giấy chứng nhận.

(10) Lệ phí:

1. Đối với người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư:

a) Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 200.000 đồng/hồ sơ.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

b) Lệ phí cấp giấy chứng nhận:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: tại xã: 10.000 đồng/giấy, tại phường: 20.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc tài sản khác gắn liền với đất: tại xã: 25.000 đồng/giấy, tại phường: 40.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 25.000 đồng/giấy, tại phường: 60.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 50.000 đồng/giấy, tại phường: 100.000 đồng/giấy;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

c) Đối tượng miễn nộp phí, lệ phí

- Miễn nộp phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các trường hợp: Hộ nghèo; người có công với cách mạng; đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

- Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp:

+ Hộ nghèo; người có công với cách mạng; đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

+ Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất có hiệu lực thi hành (ngày 10 tháng 12 năm 2009) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận;

2. Đối với người sử dụng đất là tổ chức:

a) Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 255.000 đồng;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

b) Lệ phí cấp Giấy chứng nhận:

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc tài sản khác gắn liền với đất: 320.000 đồng;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: 400.000 đồng;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất: 500.000 đồng;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

c) Đối tượng được miễn phí, lệ phí:

Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp: Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành (ngày 10 tháng 12 năm 2009) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Không quy định.

(12) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có): Không có.

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

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15, được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15, số 95/2025/QH15 và số 147/2025/QH15 (sau đây gọi là Luật Đất đai);

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định

về thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Công Dịch vụ công quốc gia; Nghị định số 367/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ 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;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 15/2021/NQ-HĐND ngày 09/12/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 2 Nghị quyết số 47/2016/NQ-HĐND ngày 16/12/2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An quy định phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai; lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An quy định trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ, thời gian thực hiện và trách nhiệm của các cơ quan, người có thẩm quyền trong thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với các trường hợp quy định tại Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

11. Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 mà bên chuyển quyền đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định.

(1) Trình tự thực hiện:

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh hoặc trung tâm Phục vụ hành chính công xã, phường.

Khi nộp hồ sơ, người yêu cầu đăng ký được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực; trường

hợp nộp hồ sơ theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực.

Trường hợp nộp bản sao hoặc bản số hóa các loại giấy tờ thì khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính người yêu cầu đăng ký phải nộp bản chính các giấy tờ thuộc thành phần hồ sơ theo quy định.

Trường hợp thực hiện xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp thì nộp bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

Trung tâm Phục vụ hành chính công tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định.

Trong thời gian 01 ngày làm việc chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai.

b) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

- Thông báo bằng văn bản cho bên chuyển quyền và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để niêm yết công khai về việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người nhận chuyển quyền.

Trường hợp không rõ địa chỉ của người chuyển quyền để thông báo thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đăng tin 03 lần trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương, chi phí đăng tin do người đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trả;

- Sau thời hạn 30 ngày, kể từ ngày có thông báo hoặc đăng tin lần đầu tiên trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương mà không có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp hoặc không nhận được ý kiến của Ủy ban nhân dân xã về việc tranh chấp đất đai thì Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện lập Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 17 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An đến cơ quan thuế để xác định và thông báo nghĩa vụ tài chính cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất; người nhận chuyển quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho bên nhận chuyển quyền khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính; trường hợp bên chuyển quyền không nộp Giấy chứng nhận đã cấp thì thực hiện việc hủy Giấy chứng nhận đã cấp.

- Trường hợp có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì Văn phòng đăng ký

đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hướng dẫn các bên nộp đơn đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định.

(2) Cách thức thực hiện:

- Nộp hồ sơ trực tuyến (mức độ Một phần) qua Cổng Dịch vụ công quốc gia tại địa chỉ <https://dichvucong.gov.vn>;

- Hoặc nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính đến Trung tâm Phục vụ Hành chính công tỉnh, số 16 đường Trường Thi, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An hoặc Trung tâm Phục vụ Hành chính công các xã, phường trên địa bàn tỉnh.

(3) Thành phần hồ sơ:

a) Trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 nhưng chỉ có hợp đồng, văn bản về chuyển quyền sử dụng đất đã lập theo quy định mà bên chuyển quyền không trao Giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển quyền thì hồ sơ gồm:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An.

- Hợp đồng, văn bản về chuyển quyền sử dụng đất đã lập theo quy định.

- 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.

b) Trường hợp bên nhận chuyển quyền sử dụng đất chỉ có Giấy chứng nhận đã cấp của bên chuyển quyền nhưng không có hợp đồng, văn bản về chuyển quyền sử dụng đất theo quy định thì hồ sơ gồm:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An.

- Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

- Giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có đủ chữ ký của bên chuyển quyền và bên nhận chuyển quyền.

- 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.

(4) Số lượng hồ sơ: 01 bộ hồ sơ.

(5) Thời gian giải quyết hồ sơ: Không quá 08 ngày làm việc

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 không quá 18 ngày làm việc.

Thời gian thực hiện thủ tục hành chính được tính kể từ ngày nhận được hồ sơ đã đảm bảo tính đầy đủ của thành phần hồ sơ, tính thống nhất về nội dung thông tin giữa các giấy tờ, tính đầy đủ của nội dung kê khai; không tính thời gian cơ quan có thẩm quyền xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian trích đo địa chính thửa đất hoặc đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định, thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng, thời gian thực hiện thủ tục chia thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

(6) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:

- Tổ chức trong nước, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.
- Cá nhân, cộng đồng dân cư.

(7) Cơ quan có thẩm quyền quyết định:

- Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với tổ chức trong nước.
- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.

(8) Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.
- Cơ quan phối hợp (nếu có): Ủy ban nhân dân cấp xã, cơ quan thuế.

(9) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Giấy chứng nhận.

(10) Lệ phí:

1. Đối với người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư:

a) Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Xác nhận biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 100.000 đồng/hồ sơ.

+ Cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 200.000 đồng/hồ sơ.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

b) Lệ phí cấp giấy chứng nhận:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: tại xã: 10.000 đồng/giấy, tại phường: 20.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc tài sản khác gắn liền với đất: tại xã: 25.000 đồng/giấy, tại phường: 40.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 25.000 đồng/giấy, tại phường: 60.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 50.000 đồng/giấy, tại phường: 100.000 đồng/giấy;

+ Xác nhận thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận:

Thay đổi về thửa đất: 10.000 đồng/giấy; Thay đổi về nhà (hoặc tài sản gắn liền với đất): 10.000 đồng/giấy; Thay đổi thửa đất, nhà và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 20.000 đồng/giấy, tại phường: 30.000 đồng/giấy;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

c) Đối tượng miễn nộp phí, lệ phí

- Miễn nộp phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các trường hợp: Hộ nghèo; người có công với cách mạng; đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

- Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp:

+ Hộ nghèo; người có công với cách mạng; đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

+ Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành (ngày 10 tháng 12 năm 2009) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận;

2. Đối với người sử dụng đất là tổ chức:

a) Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 255.000 đồng;

+ Xác nhận biến động trên Giấy chứng nhận: 220.000 đồng.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

b) Lệ phí cấp Giấy chứng nhận:

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc tài sản khác gắn liền với đất: 320.000 đồng;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: 400.000 đồng;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền

với đất: 500.000 đồng;

+ Xác nhận thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận: Thay đổi về thửa đất: 20.000 đồng; Thay đổi về nhà (hoặc tài sản gắn liền với đất): 30.000 đồng; Thay đổi thửa đất, nhà và tài sản gắn liền với đất: 40.000 đồng.

+ Chi phí đăng tin do người đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

c) Đối tượng được miễn phí, lệ phí:

Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp: Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành (ngày 10 tháng 12 năm 2009) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:

Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An

(12) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có): Không có.

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

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15, được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15, số 95/2025/QH15 và số 147/2025/QH15 (sau đây gọi là Luật Đất đai);

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia; Nghị định số 367/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ 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;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 15/2021/NQ-HĐND ngày 09/12/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 2 Nghị quyết số 47/2016/NQ-HĐND ngày 16/12/2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An quy định phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai; lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An quy định trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ, thời gian thực hiện và trách nhiệm của các cơ quan, người có thẩm quyền trong thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với các trường hợp quy định tại Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

12. Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản

(1) Trình tự thực hiện:

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh hoặc trung tâm Phục vụ hành chính công xã, phường.

Khi nộp hồ sơ, người yêu cầu đăng ký được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực; trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực.

Trường hợp nộp bản sao hoặc bản số hóa các loại giấy tờ thì khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính người yêu cầu đăng ký phải nộp bản chính các giấy tờ thuộc thành phần hồ sơ theo quy định, trừ các giấy tờ là quyết định phê duyệt hoặc quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, bản đồ điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết.

Trường hợp thực hiện xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp thì nộp bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

Trung tâm Phục vụ hành chính công tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định.

Trong thời gian 01 ngày làm việc chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai.

b) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

- Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ theo quy định.
 - Trong thời gian không quá 03 ngày làm việc, thông báo cho chủ đầu tư cung cấp các giấy tờ theo quy định đối với trường hợp người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng trực tiếp thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận mà chủ đầu tư chưa nộp các giấy tờ theo quy định.
 - Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 17 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An đến cơ quan thuế để xác định và thông báo nghĩa vụ tài chính cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng.
 - Cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.
 - Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng; xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư, trong đó phần diện tích thuộc quyền sử dụng chung với người khác thì được chỉnh lý biến động để chuyển sang hình thức sử dụng chung.
- Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho bên nhận chuyển quyền khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.
- Trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư dự án để trao cho người được cấp đối với trường hợp chủ đầu tư dự án nộp hồ sơ thực hiện thủ tục.

(2) Cách thức thực hiện:

- Nộp hồ sơ trực tuyến (mức độ Một phần) qua Cổng Dịch vụ công quốc gia tại địa chỉ <https://dichvucong.gov.vn>;

- Hoặc nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính đến Trung tâm Phục vụ Hành chính công tỉnh, số 16 đường Trường Thi, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An hoặc Trung tâm Phục vụ Hành chính công các xã, phường trên địa bàn tỉnh.

(3) Thành phần hồ sơ:

a) Đối với trường hợp chủ đầu tư dự án nộp hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An do người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng kê khai.

- Văn bản về việc nhà ở, công trình xây dựng đã được nghiệm thu đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng đối với trường hợp có nhận chuyển nhượng nhà ở, công trình xây dựng.

- Văn bản về việc đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng theo quy định của pháp luật.

- Biên bản bàn giao nhà, đất, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng.

- Giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư dự án.

- Chứng từ chứng minh việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp Văn phòng đăng ký đất đai nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc dự án được điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết mà làm phát sinh nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

b) Đối với trường hợp người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng trực tiếp thực hiện:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng theo quy định của pháp luật.

- Biên bản bàn giao nhà, đất, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng.

- Văn bản về việc nhà ở, công trình xây dựng đã được nghiệm thu đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng đối với trường hợp

có nhận chuyển nhượng nhà ở, công trình xây dựng (nếu có).

- Văn bản về việc đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản (nếu có).

- Giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư dự án (nếu có).

- Chứng từ chứng minh việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp Văn phòng đăng ký đất đai nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc dự án được điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết mà làm phát sinh nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật (nếu có).

(4) Số lượng hồ sơ: 01 bộ hồ sơ.

(5) Thời gian giải quyết hồ sơ: Không quá 08 ngày làm việc

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 không quá 18 ngày làm việc.

Thời gian thực hiện thủ tục hành chính được tính kể từ ngày nhận được hồ sơ đã đảm bảo tính đầy đủ của thành phần hồ sơ, tính thống nhất về nội dung thông tin giữa các giấy tờ, tính đầy đủ của nội dung kê khai; không tính thời gian cơ quan có thẩm quyền xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian trích đo địa chính thửa đất hoặc đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định, thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng, thời gian thực hiện thủ tục chia thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

(6) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính: Tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản.

(7) Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

(8) Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

- Cơ quan phối hợp (nếu có): Cơ quan thuế.

(9) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Giấy chứng nhận.

(10) Lệ phí:

1. Đối với người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư:

a) Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Xác nhận biên động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 100.000 đồng/hồ sơ.

+ Cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 200.000 đồng/hồ sơ.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

b) Lệ phí cấp giấy chứng nhận:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: tại xã: 10.000 đồng/giấy, tại phường: 20.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc tài sản khác gắn liền với đất: tại xã: 25.000 đồng/giấy, tại phường: 40.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 25.000 đồng/giấy, tại phường: 60.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 50.000 đồng/giấy, tại phường: 100.000 đồng/giấy;

+ Xác nhận thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận:

Thay đổi về thửa đất: 10.000 đồng/giấy; Thay đổi về nhà (hoặc tài sản gắn liền với đất): 10.000 đồng/giấy; Thay đổi thửa đất, nhà và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 20.000 đồng/giấy, tại phường: 30.000 đồng/giấy;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

c) Đối tượng miễn nộp phí, lệ phí

- Miễn nộp phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các trường hợp: Hộ nghèo; người có công với cách mạng; đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

- Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp:

+ Hộ nghèo; người có công với cách mạng; đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

+ Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành (ngày 10 tháng 12 năm 2009) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận;

2. Đối với người sử dụng đất là tổ chức:

a) Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 255.000 đồng;

+ Xác nhận biến động trên Giấy chứng nhận: 220.000 đồng.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

b) Lệ phí cấp Giấy chứng nhận:

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc tài sản khác gắn liền với đất: 320.000 đồng;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: 400.000 đồng;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất: 500.000 đồng;

+ Xác nhận thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận: Thay đổi về thửa đất: 20.000 đồng; Thay đổi về nhà (hoặc tài sản gắn liền với đất): 30.000 đồng; Thay đổi thửa đất, nhà và tài sản gắn liền với đất: 40.000 đồng.

+ Chi phí đăng tin do người đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

c) Đối tượng được miễn phí, lệ phí:

Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp: Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành (ngày 10 tháng 12 năm 2009) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:

Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An

(12) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có): Không có.

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

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15, được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15, số 95/2025/QH15 và số

147/2025/QH15 (sau đây gọi là Luật Đất đai);

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia; Nghị định số 367/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ 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;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 15/2021/NQ-HĐND ngày 09/12/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 2 Nghị quyết số 47/2016/NQ-HĐND ngày 16/12/2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An quy định phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai; lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An quy định trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ, thời gian thực hiện và trách nhiệm của các cơ quan, người có thẩm quyền trong thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với các trường hợp quy định tại Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

13. Đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp mà không theo phương án dồn điền, đổi thửa; chuyển nhượng, 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; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng; bán hoặc tặng cho hoặc để thừa kế hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm

(1) Trình tự thực hiện:

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh hoặc trung tâm Phục vụ hành chính công xã, phường.

Khi nộp hồ sơ, người yêu cầu đăng ký được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực; trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực.

Trường hợp nộp bản sao hoặc bản số hóa các loại giấy tờ thì khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính người yêu cầu đăng ký phải nộp bản chính các giấy tờ thuộc thành phần hồ sơ theo quy định.

Trường hợp thực hiện xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp thì nộp bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

Trung tâm Phục vụ hành chính công tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định.

Trong thời gian 01 ngày làm việc chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai.

b) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

- Kiểm tra các điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai; trường hợp không đủ điều kiện thực hiện quyền thì thông báo lý do và trả hồ sơ cho người yêu cầu đăng ký.

- Kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

- Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc chỉ có bản đồ địa chính dạng giấy đã rách nát, hư hỏng đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc chưa sử dụng trích đo bản đồ địa chính thửa đất hoặc người sử dụng đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thuộc trường hợp phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 17 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026

của UBND tỉnh Nghệ An 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 của pháp luật.

- Chinh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.
- Cấp mới Giấy chứng nhận hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính; trao Giấy chứng nhận hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

Đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thì Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

Trường hợp bán hoặc tặng cho hoặc để thừa kế hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê trả tiền thuê đất hằng năm thì thông báo bằng văn bản cho cơ quan thuế về việc chấm dứt quyền và nghĩa vụ của bên chuyển quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong hợp đồng thuê đất.

Trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng thì cấp mới Giấy chứng nhận cho bên thuê, bên thuê lại và xác nhận cho thuê, cho thuê lại vào giấy chứng nhận đã cấp của chủ đầu tư dự án.

(2) Cách thức thực hiện:

- Nộp hồ sơ trực tuyến (mức độ Một phần) qua Cổng Dịch vụ công quốc gia tại địa chỉ <https://dichvucong.gov.vn>;
- Hoặc nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính đến Trung tâm Phục vụ Hành chính công tỉnh, số 16 đường Trường Thi, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An hoặc Trung tâm Phục vụ Hành chính công các xã, phường trên địa bàn tỉnh.

(3) Thành phần hồ sơ:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An.
- Giấy chứng nhận đã cấp.
- Hợp đồng hoặc văn bản về việc chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.
- Hợp đồng hoặc văn bản về việc bán hoặc tặng cho hoặc để thừa kế hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp đất thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền hằng năm;

Trường hợp chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản theo quy định của pháp luật về địa chất và khoáng sản thì nộp văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc cho phép chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản.

Trường hợp tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập hợp pháp và chưa đăng ký theo quy định của pháp luật thì bổ sung sơ đồ tài sản.

- Văn bản về việc cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đối với trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng.

- Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất theo Mẫu số 25 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An đối với trường hợp đăng ký biến động đất đai mà phải tách thửa đất, hợp thửa đất.

- Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

- Văn bản thỏa thuận về việc cấp chung một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp có nhiều người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Văn bản của người sử dụng đất đồng ý cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất mà chủ sở hữu tài sản không có quyền sử dụng đất đối với thửa đất đó, trừ trường hợp tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Văn bản của bên nhận thế chấp về việc đồng ý cho bên thế chấp được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đang được thế chấp và đã đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

- 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.

(4) Số lượng hồ sơ: 01 bộ hồ sơ.

(5) Thời gian giải quyết hồ sơ:

- Trường hợp đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp mà không theo phương án dồn điền, đổi thửa; chuyển nhượng, 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; bán, thừa kế, tặng cho hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm là không quá 08 ngày làm việc;

- Trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng là không quá 04 ngày làm việc;

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.

Thời gian thực hiện thủ tục hành chính được tính kể từ ngày nhận được hồ sơ đã đảm bảo tính đầy đủ của thành phần hồ sơ, tính thống nhất về nội dung thông tin giữa các giấy tờ, tính đầy đủ của nội dung kê khai; không tính thời gian cơ quan có thẩm quyền xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian trích đo địa chính thửa đất hoặc đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định, thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng, thời gian thực hiện thủ tục chia thửa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

(6) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:

- Tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

- Cá nhân, cộng đồng dân cư.

(7) Cơ quan có thẩm quyền quyết định:

- Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài;

- Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài trong trường hợp tách thửa, đăng ký biến động do nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thực hiện dự án;

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, trừ trường hợp tách thửa, đăng ký biến động do nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thực hiện dự án

(8) Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

- Cơ quan phối hợp (nếu có): Ủy ban nhân dân cấp xã, cơ quan thuế.

(9) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Giấy chứng nhận.

(10) Lệ phí:

1. Đối với người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư:

a) Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Xác nhận biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 100.000 đồng/hồ sơ.

+ Cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 200.000 đồng/hồ sơ.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

b) Lệ phí cấp giấy chứng nhận:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: tại xã: 10.000 đồng/giấy, tại phường: 20.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc tài sản khác gắn liền với đất: tại xã: 25.000 đồng/giấy, tại phường: 40.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 25.000 đồng/giấy, tại phường: 60.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 50.000 đồng/giấy, tại phường: 100.000 đồng/giấy;

+ Xác nhận thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận:

Thay đổi về thửa đất: 10.000 đồng/giấy; Thay đổi về nhà (hoặc tài sản gắn liền với đất): 10.000 đồng/giấy; Thay đổi thửa đất, nhà và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 20.000 đồng/giấy, tại phường: 30.000 đồng/giấy;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

c) Đối tượng miễn nộp phí, lệ phí

- Miễn nộp phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các trường hợp: Hộ nghèo; người có công với cách mạng; đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

- Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp:

+ Hộ nghèo; người có công với cách mạng; đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

+ Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành (ngày 10 tháng 12 năm 2009) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận;

2. Đối với người sử dụng đất là tổ chức:

a) Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 255.000 đồng;

+ Xác nhận biến động trên Giấy chứng nhận: 220.000 đồng.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

b) Lệ phí cấp Giấy chứng nhận:

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc tài sản khác gắn liền với đất: 320.000 đồng;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: 400.000 đồng;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất: 500.000 đồng;

+ Xác nhận thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận: Thay đổi về thửa đất: 20.000 đồng; Thay đổi về nhà (hoặc tài sản gắn liền với đất): 30.000 đồng; Thay đổi thửa đất, nhà và tài sản gắn liền với đất: 40.000 đồng.

+ Chi phí đăng tin do người đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

c) Đối tượng được miễn phí, lệ phí:

Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp: Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành (ngày 10 tháng 12 năm 2009) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:

- Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An;

- Mẫu số 25 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An;

(12) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có): Trường hợp thực hiện thủ tục dẫn đến tách thửa đất, hợp thửa đất thì phải đảm bảo điều kiện nguyên tắc, điều kiện tách thửa đất theo quy định tại Điều 220 của Luật Đất

đai; điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất theo từng loại đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

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

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15, được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15, số 95/2025/QH15 và số 147/2025/QH15 (sau đây gọi là Luật Đất đai);

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia; Nghị định số 367/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ 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;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 15/2021/NQ-HĐND ngày 09/12/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 2 Nghị quyết số 47/2016/NQ-HĐND ngày 16/12/2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An quy định phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai; lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An quy định trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ, thời gian thực hiện và trách nhiệm của các cơ quan, người có thẩm quyền trong thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với các trường hợp quy định tại Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của

Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

14. Đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước hoặc cộng đồng dân cư hoặc mở rộng đường giao thông đối với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận

(1) Trình tự thực hiện:

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh hoặc trung tâm Phục vụ hành chính công xã, phường.

Khi nộp hồ sơ, người yêu cầu đăng ký được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực; trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực.

Trường hợp nộp bản sao hoặc bản số hóa các loại giấy tờ thì khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính người yêu cầu đăng ký phải nộp bản chính các giấy tờ thuộc thành phần hồ sơ theo quy định.

Trường hợp thực hiện xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp thì nộp bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

Trung tâm Phục vụ hành chính công tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định.

Trong thời gian 01 ngày làm việc chuyển hồ sơ đến Ủy ban nhân dân cấp xã.

b) Ủy ban nhân dân cấp xã chuyển văn bản về việc tặng cho quyền sử dụng đất kèm theo Giấy chứng nhận đã cấp đến Văn phòng đăng ký đất đai.

c) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

- Đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính; chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp tặng cho một phần diện tích thửa đất.

Trường hợp người sử dụng đất tặng cho toàn bộ diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận thì thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp để quản lý.

- Trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển Giấy chứng nhận tới Ủy ban nhân dân cấp xã để trao cho

người được cấp.

(2) Cách thức thực hiện:

- Nộp hồ sơ trực tuyến (mức độ Một phần) qua Cổng Dịch vụ công quốc gia tại địa chỉ <https://dichvucong.gov.vn>;

- Hoặc nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính đến Trung tâm Phục vụ Hành chính công tỉnh, số 16 đường Trường Thi, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An hoặc Trung tâm Phục vụ Hành chính công các xã, phường trên địa bàn tỉnh.

(3) Thành phần hồ sơ:

- Văn bản tặng cho quyền sử dụng đất hoặc biên bản họp giữa đại diện thôn, ấp, làng, bản, buôn, bom, phum, sóc, tổ dân phố, điểm dân cư với người sử dụng đất về việc tặng cho quyền sử dụng đất.

- Giấy chứng nhận đã cấp.

Trường hợp có biên bản họp giữa Ủy ban nhân dân cấp xã với người sử dụng đất về việc tặng cho quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất chỉ nộp bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;

- 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.

(4) Số lượng hồ sơ: 01 bộ hồ sơ.

(5) Thời gian giải quyết hồ sơ: Không quá 08 ngày làm việc

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 không quá 18 ngày làm việc.

Thời gian thực hiện thủ tục hành chính được tính kể từ ngày nhận được hồ sơ đã đảm bảo tính đầy đủ của thành phần hồ sơ, tính thống nhất về nội dung thông tin giữa các giấy tờ, tính đầy đủ của nội dung kê khai; không tính thời gian cơ quan có thẩm quyền xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian trích đo địa chính thửa đất hoặc đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định, thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng, thời gian thực hiện thủ tục chia thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

(6) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:

- Tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài,

tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

- Cá nhân, cộng đồng dân cư.

(7) Cơ quan có thẩm quyền quyết định:

- Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.

(8) Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

- Cơ quan phối hợp (nếu có): Ủy ban nhân dân cấp xã.

(9) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Giấy chứng nhận.

(10) Lệ phí: Không.

(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:

Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An

(12) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có): Không có.

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

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15, được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15, số 95/2025/QH15 và số 147/2025/QH15 (sau đây gọi là Luật Đất đai);

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Công Dịch vụ công quốc gia; Nghị định số 367/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ 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;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định

về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An quy định trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ, thời gian thực hiện và trách nhiệm của các cơ quan, người có thẩm quyền trong thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với các trường hợp quy định tại Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

15. Đăng ký biến động đối với trường hợp đổi tên hoặc thay đổi thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thay đổi số hiệu hoặc địa chỉ của thửa đất; thay đổi hạn chế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc có thay đổi quyền đối với thửa đất liền kề; giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên

(1) Trình tự thực hiện:

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh hoặc trung tâm Phục vụ hành chính công xã, phường.

Khi nộp hồ sơ, người yêu cầu đăng ký được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực; trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực.

Trường hợp nộp bản sao hoặc bản số hóa các loại giấy tờ thì khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính người yêu cầu đăng ký phải nộp bản chính các giấy tờ thuộc thành phần hồ sơ theo quy định.

Trường hợp thực hiện xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp thì nộp bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

Trung tâm Phục vụ hành chính công tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định.

Trong thời gian 01 ngày làm việc chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai.

b) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai

thực hiện:

- Chinh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.
- Cấp mới Giấy chứng nhận hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp; trao Giấy chứng nhận hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

(2) Cách thức thực hiện:

- Nộp hồ sơ trực tuyến (mức độ Một phần) qua Cổng Dịch vụ công quốc gia tại địa chỉ <https://dichvucong.gov.vn>;
- Hoặc nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính đến Trung tâm Phục vụ Hành chính công tỉnh, số 16 đường Trường Thi, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An hoặc Trung tâm Phục vụ Hành chính công các xã, phường trên địa bàn tỉnh.

(3) Thành phần hồ sơ:

a) Đối với trường hợp đổi tên hoặc thay đổi thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An.

- Giấy chứng nhận đã cấp.
- Bản sao hoặc bản chính giấy tờ chứng minh về việc đổi tên, thay đổi thông tin của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp không khai thác, sử dụng thông tin trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư.
- Văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép hoặc công nhận việc đổi tên hoặc thay đổi thông tin theo quy định của pháp luật đối với tổ chức, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, cộng đồng dân cư.
- Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.
- 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.

b) Đối với trường hợp thay đổi số hiệu hoặc địa chỉ của thửa đất

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An.

- Giấy chứng nhận đã cấp.
- Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.
- 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.

c) Đối với trường hợp thay đổi hạn chế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc có thay đổi quyền đối với thửa đất liền kề:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An.

- Giấy chứng nhận đã cấp.

- Văn bản về việc thay đổi quyền của người có quyền lợi liên quan theo quy định của pháp luật dân sự.

- Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

- 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.

d) Đối với trường hợp giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An.

- Giấy chứng nhận đã cấp.

- 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.

(4) Số lượng hồ sơ: 01 bộ hồ sơ.

(5) Thời gian giải quyết hồ sơ:

- Không quá 04 ngày làm việc đối với thủ tục đổi tên hoặc thay đổi thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thay đổi số hiệu hoặc địa chỉ của thửa đất.

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 không quá 14 ngày làm việc.

- Không quá 05 ngày làm việc đối với thủ tục thay đổi hạn chế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc có thay đổi quyền đối với thửa đất liền kề.

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 không quá 15 ngày làm việc.

- Không quá 10 ngày làm việc đối với thủ tục giảm diện tích thửa đất do sạt

lở tự nhiên.

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 không quá 20 ngày làm việc.

(6) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:

- Tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

- Cá nhân, cộng đồng dân cư.

(7) Cơ quan có thẩm quyền quyết định:

- Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.

(8) Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

- Cơ quan phối hợp (nếu có): Ủy ban nhân dân cấp xã, cơ quan thuế.

(9) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Giấy chứng nhận.

(10) Lệ phí:

1. Đối với người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư:

a) Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Xác nhận biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 100.000 đồng/hồ sơ.

+ Cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 200.000 đồng/hồ sơ.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

b) Lệ phí cấp giấy chứng nhận:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: tại xã: 10.000 đồng/giấy, tại phường: 20.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc tài sản khác gắn liền với đất: tại xã: 25.000 đồng/giấy, tại phường: 40.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 25.000 đồng/giấy, tại phường: 60.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 50.000 đồng/giấy, tại phường: 100.000 đồng/giấy;

+ Xác nhận thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận:

Thay đổi về thửa đất: 10.000 đồng/giấy; Thay đổi về nhà (hoặc tài sản gắn liền với đất): 10.000 đồng/giấy; Thay đổi thửa đất, nhà và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 20.000 đồng/giấy, tại phường: 30.000 đồng/giấy;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

c) Đối tượng miễn nộp phí, lệ phí

- Miễn nộp phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các trường hợp:

+ Hộ nghèo; người có công với cách mạng; đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

+ Hộ gia đình, cá nhân xác nhận đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp do sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã, thành lập, sáp nhập, đổi tên xã, xóm, khối, thôn, bản và điều chỉnh địa giới hành chính trên địa bàn tỉnh Nghệ An quy định tại số thứ tự thứ 3 khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 47/2016/NQ-HĐND.

- Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp:

+ Hộ nghèo; người có công với cách mạng; đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

+ Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành (ngày 10 tháng 12 năm 2009) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận;

+ Hộ gia đình, cá nhân xác nhận thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp do sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã, thành lập, sáp nhập, đổi tên xã, xóm, khối, thôn, bản và điều chỉnh địa giới hành chính trên địa bàn tỉnh Nghệ An quy định tại số thứ tự thứ 5 khoản 3 Điều 3 Nghị quyết số 47/2016/NQ-HĐND.

2. Đối với người sử dụng đất là tổ chức:

a) Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 255.000 đồng;

+ Xác nhận biến động trên Giấy chứng nhận: 220.000 đồng.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

b) Lệ phí cấp Giấy chứng nhận:

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc tài sản khác gắn liền với đất: 320.000 đồng;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: 400.000 đồng;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất: 500.000 đồng;

+ Xác nhận thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận: Thay đổi về thửa đất: 20.000 đồng; Thay đổi về nhà (hoặc tài sản gắn liền với đất): 30.000 đồng; Thay đổi thửa đất, nhà và tài sản gắn liền với đất: 40.000 đồng.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

c) Đối tượng được miễn phí, lệ phí:

- Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp: Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành (ngày 10 tháng 12 năm 2009) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận;

- Tổ chức xác nhận thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp do sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã, thành lập, sáp nhập, đổi tên xã, xóm, khối, thôn, bản và điều chỉnh địa giới hành chính trên địa bàn tỉnh Nghệ An quy định tại số thứ tự 5 Khoản 3 Điều 3 Nghị quyết số 47/2016/NQ-HĐND.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:

Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An

(12) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có): Không có.

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

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15, được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15, số 95/2025/QH15 và số

147/2025/QH15 (sau đây gọi là Luật Đất đai);

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia; Nghị định số 367/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ 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;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 15/2021/NQ-HĐND ngày 09/12/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 2 Nghị quyết số 47/2016/NQ-HĐND ngày 16/12/2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An quy định phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai; lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An quy định trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ, thời gian thực hiện và trách nhiệm của các cơ quan, người có thẩm quyền trong thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với các trường hợp quy định tại Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

16. Đăng ký biến động thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức hoặc chuyển đổi mô hình tổ chức, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp; điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết; cấp Giấy

chứng nhận cho từng thửa đất theo quy hoạch xây dựng chi tiết cho chủ đầu tư dự án có nhu cầu

(1) Trình tự thực hiện:

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh hoặc rung tâm Phục vụ hành chính công xã, phường.

Khi nộp hồ sơ, người yêu cầu đăng ký được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực; trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực.

Trường hợp nộp bản sao hoặc bản số hóa các loại giấy tờ thì khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính người yêu cầu đăng ký phải nộp bản chính các giấy tờ thuộc thành phần hồ sơ theo quy định, trừ các giấy tờ là quyết định phê duyệt hoặc quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, bản đồ điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết.

Trường hợp thực hiện xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp thì nộp bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

Trung tâm Phục vụ hành chính công tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định.

Trong thời gian 01 ngày làm việc chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai.

b) Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

- Kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

- Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc chỉ có bản đồ địa chính dạng giấy đã rách nát, hư hỏng đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc chưa sử dụng trích đo bản đồ địa chính thửa đất hoặc người sử dụng đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thuộc trường hợp phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 17 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An 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 của pháp luật.

- Chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

- Cấp mới Giấy chứng nhận hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính; trao Giấy chứng nhận hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

Đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thì Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

(2) Cách thức thực hiện:

- Nộp hồ sơ trực tuyến (mức độ Một phần) qua Cổng Dịch vụ công quốc gia tại địa chỉ <https://dichvucong.gov.vn>;

- Hoặc nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính đến Trung tâm Phục vụ Hành chính công tỉnh, số 16 đường Trường Thi, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An hoặc Trung tâm Phục vụ Hành chính công các xã, phường trên địa bàn tỉnh.

(3) Thành phần hồ sơ:

a) Đối với trường hợp thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức hoặc chuyển đổi mô hình tổ chức, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An.

- Giấy chứng nhận đã cấp.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc văn bản về việc thành lập tổ chức sau khi thay đổi.

- Quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền hoặc văn bản về việc chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi mô hình tổ chức, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp phù hợp với quy định của pháp luật, trong đó phải xác định rõ tổ chức được sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất sau khi chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi mô hình tổ chức, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp.

- Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh hoặc văn bản của Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh về việc chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức.

- Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất theo Mẫu số 25 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An đối với trường hợp phải tách thửa đất, hợp thửa đất.

- Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

- 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.

b) Đối với trường hợp điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An.

- Giấy chứng nhận đã cấp.

- Quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết của cơ quan có thẩm quyền kèm theo bản đồ điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết và bản đồ địa chính hoặc mảnh trích đo bản đồ địa chính; trường hợp phải xác định lại giá đất thì nộp thêm giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai.

- 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.

c) Đối với trường hợp cấp Giấy chứng nhận cho từng thửa đất theo quy hoạch xây dựng chi tiết cho chủ đầu tư dự án có nhu cầu:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An.

- Giấy chứng nhận đã cấp.

- Quyết định phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết của cơ quan có thẩm quyền kèm theo bản đồ quy hoạch xây dựng chi tiết và bản đồ địa chính hoặc mảnh trích đo bản đồ địa chính.

- 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.

(4) Số lượng hồ sơ: 01 bộ hồ sơ.

(5) Thời gian giải quyết hồ sơ:

- Thời gian giải quyết thủ tục thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi mô hình tổ chức, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp là không quá 08 ngày làm việc.

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 không quá 18 ngày làm việc.

- Thời gian giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy hoạch xây dựng chi tiết hoặc điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết là không quá 05 ngày làm việc.

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 không quá 15 ngày làm việc.

Thời gian thực hiện thủ tục hành chính được tính kể từ ngày nhận được hồ sơ đã đảm bảo tính đầy đủ của thành phần hồ sơ, tính thống nhất về nội dung thông tin giữa các giấy tờ, tính đầy đủ của nội dung kê khai; không tính thời gian cơ quan có thẩm quyền xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian trích đo địa chính thửa đất hoặc đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định, thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng, thời gian thực hiện thủ tục chia thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

(6) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính: Tổ chức sử dụng đất

(7) Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Văn phòng đăng ký đất đai.

(8) Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Văn phòng đăng ký đất đai.

- Cơ quan phối hợp (nếu có): Cơ quan thuế.

(9) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Giấy chứng nhận.

(10) Lệ phí:

1. Đối với người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư:

a) Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Xác nhận biên động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 100.000 đồng/hồ sơ.

+ Cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 200.000 đồng/hồ sơ.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

b) Lệ phí cấp giấy chứng nhận:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: tại xã: 10.000 đồng/giấy, tại phường: 20.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc tài sản khác gắn liền với đất: tại xã, thị trấn: 25.000 đồng/giấy, tại phường: 40.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 25.000 đồng/giấy, tại phường: 60.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 50.000 đồng/giấy, tại phường: 100.000 đồng/giấy;

+ Xác nhận thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận:

Thay đổi về thửa đất: 10.000 đồng/giấy; Thay đổi về nhà (hoặc tài sản gắn liền với đất): 10.000 đồng/giấy; Thay đổi thửa đất, nhà và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 20.000 đồng/giấy, tại phường: 30.000 đồng/giấy;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

c) Đối tượng miễn nộp phí, lệ phí

- Miễn nộp phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các trường hợp: Hộ nghèo; người có công với cách mạng; đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

- Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp:

+ Hộ nghèo; người có công với cách mạng; đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

+ Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành (ngày 10 tháng 12 năm 2009) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận;

2. Đối với người sử dụng đất là tổ chức:

a) Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 255.000 đồng;

+ Xác nhận biến động trên Giấy chứng nhận: 220.000 đồng.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

b) Lệ phí cấp Giấy chứng nhận:

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc tài sản khác gắn liền với đất: 320.000 đồng;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: 400.000 đồng;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền

với đất: 500.000 đồng;

+ Xác nhận thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận: Thay đổi về thửa đất: 20.000 đồng; Thay đổi về nhà (hoặc tài sản gắn liền với đất): 30.000 đồng; Thay đổi thửa đất, nhà và tài sản gắn liền với đất: 40.000 đồng.

+ Chi phí đăng tin do người đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

c) Đối tượng được miễn phí, lệ phí:

Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp: Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành (ngày 10 tháng 12 năm 2009) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:

- Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An

- Mẫu số 25 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An

(12) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có): Trường hợp thực hiện thủ tục dẫn đến tách thửa đất, hợp thửa đất thì phải đảm bảo điều kiện nguyên tắc, điều kiện tách thửa đất theo quy định tại Điều 220 của Luật Đất đai; điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất theo từng loại đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

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

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15, được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15, số 95/2025/QH15 và số 147/2025/QH15 (sau đây gọi là Luật Đất đai);

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ

phận Một cửa và Công Dịch vụ công quốc gia; Nghị định số 367/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ 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;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 15/2021/NQ-HĐND ngày 09/12/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 2 Nghị quyết số 47/2016/NQ-HĐND ngày 16/12/2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An quy định phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai; lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An quy định trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ, thời gian thực hiện và trách nhiệm của các cơ quan, người có thẩm quyền trong thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với các trường hợp quy định tại Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

17. Đăng ký biến động đối với trường hợp thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo thỏa thuận của các thành viên hộ gia đình hoặc của vợ và chồng; quyền sử dụng đất 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; bán tài sản, điều chuyển, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công; 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 hoặc bản án, quyết định của Tòa án, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt

Nam về giải quyết tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai; nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã được đăng ký, bao gồm cả xử lý khoản nợ có nguồn gốc từ khoản nợ xấu của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài

(1) Trình tự thực hiện:

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh hoặc trung tâm Phục vụ hành chính công xã, phường.

Khi nộp hồ sơ, người yêu cầu đăng ký được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực; trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực.

Trường hợp nộp bản sao hoặc bản số hóa các loại giấy tờ thì khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính người yêu cầu đăng ký phải nộp bản chính các giấy tờ thuộc thành phần hồ sơ theo quy định.

Trường hợp thực hiện xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp thì nộp bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

Trung tâm Phục vụ hành chính công tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định.

Trong thời gian 01 ngày làm việc chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;

b) Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

- Kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

- Thực hiện việc trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc chỉ có bản đồ địa chính dạng giấy đã rách nát, hư hỏng không thể khôi phục và không thể sử dụng để số hóa theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 4 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP để thể hiện sơ đồ của thửa đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 17 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An 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 của pháp luật;

- Chính lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

Đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thì Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

- Trường hợp nhận tài sản gắn liền với đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm thì thực hiện thông báo bằng văn bản cho cơ quan thuế về việc chấm dứt quyền và nghĩa vụ của bên chuyển quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong hợp đồng thuê đất.

(2) Cách thức thực hiện:

- Nộp hồ sơ trực tuyến (mức độ Một phần) qua Cổng Dịch vụ công quốc gia tại địa chỉ <https://dichvucong.gov.vn>;

- Hoặc nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính đến Trung tâm Phục vụ Hành chính công tỉnh, số 16 đường Trường Thi, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An hoặc Trung tâm Phục vụ Hành chính công các xã, phường trên địa bàn tỉnh.

(3) Thành phần hồ sơ:

a) Đối với trường hợp thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo thỏa thuận của các thành viên hộ gia đình hoặc của vợ và chồng:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An.

- Giấy chứng nhận đã cấp.

- Văn bản thỏa thuận về việc thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo thỏa thuận của các thành viên hộ gia đình hoặc của vợ và chồng.

Trường hợp thay đổi quyền sử dụng đất của các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình thì văn bản thỏa thuận phải thể hiện thông tin thành viên của hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất.

- Bản sao hoặc xuất trình Giấy chứng nhận kết hôn hoặc ly hôn hoặc giấy tờ khác chứng minh về tình trạng hôn nhân đối với trường hợp không thể khai

thác được thông tin trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư.

- Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất theo Mẫu số 25 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An đối với trường hợp đăng ký biến động đất đai mà phải tách thửa đất, hợp thửa đất;

- Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

- 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.

b) Đối với trường hợp thay đổi quyền sử dụng đất 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:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An.

- Giấy chứng nhận đã cấp.

- Văn bản về việc cho phép thay đổi quyền sử dụng đất 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 của cơ quan, người có thẩm quyền.

- Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất theo Mẫu số 25 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An đối với trường hợp đăng ký biến động đất đai mà phải tách thửa đất, hợp thửa đất.

- Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

- 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.

c) Đối với trường hợp bán tài sản, điều chuyển, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An.

- Giấy chứng nhận đã cấp.

- Văn bản cho phép bán tài sản, điều chuyển, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của cơ quan có thẩm quyền.

- Hợp đồng mua bán tài sản công là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đối với trường hợp bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản công.

- Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất theo Mẫu số 25 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An đối với trường hợp đăng ký biến động đất đai mà phải tách thửa đất, hợp thửa đất.

- 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.

d) Đối với trường hợp 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 hoặc bản án, quyết định của Tòa án, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam về giải quyết tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An.

- Giấy chứng nhận đã cấp.

- Một trong các văn bản sau:

- + Biên bản hòa giải thành hoặc văn bản công nhận kết quả hòa giải thành được cơ quan có thẩm quyền công nhận.

- + Quyết định của cơ quan có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai đã có hiệu lực thi hành theo quy định của pháp luật.

- + Quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định về thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành.

- + Quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam về giải quyết tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai.

- Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất theo Mẫu số 25 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An đối với trường hợp đăng ký biến động đất đai mà phải tách thửa đất, hợp thửa đất.

- Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

- 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.

e) Đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã được đăng ký, bao gồm cả xử lý khoản nợ có nguồn gốc từ khoản nợ xấu của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 29

ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An.

- Giấy chứng nhận đã cấp.

- Một trong các văn bản sau:

- + Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất giữa người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất với người nhận chuyển nhượng.

- + Hợp đồng chuyển nhượng hoặc hợp đồng chuyển giao khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất giữa người có quyền chuyển nhượng, bán tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất với người nhận chuyển nhượng.

- + Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc văn bản xác nhận kết quả thi hành án của Cơ quan thi hành án dân sự.

- + Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc văn bản khác có thỏa thuận về việc bên nhận thế chấp có quyền được nhận chính tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật.

- Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất theo Mẫu số 25 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An đối với trường hợp đăng ký biến động đất đai mà phải tách thửa đất, hợp thửa đất.

- Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

- 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.

(4) Số lượng hồ sơ: 01 bộ hồ sơ.

(5) Thời gian giải quyết hồ sơ:

- Không quá 08 ngày làm việc đối với thủ tục đăng ký biến động đối với trường hợp thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do sự thỏa thuận của các thành viên hộ gia đình hoặc của vợ và chồng; thủ tục đăng ký biến động đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai hoặc bản án, quyết định của Tòa án, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam về giải quyết tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai; thủ tục đăng ký biến động đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do xử lý tài sản thế chấp.

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 không quá 18 ngày làm việc.

- Không quá 10 ngày làm việc đối với trường hợp thay đổi về quyền sử dụng đất 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; bán tài sản, điều chuyển, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

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 không quá 20 ngày làm việc.

Thời gian thực hiện thủ tục hành chính được tính kể từ ngày nhận được hồ sơ đã đảm bảo tính đầy đủ của thành phần hồ sơ, tính thống nhất về nội dung thông tin giữa các giấy tờ, tính đầy đủ của nội dung kê khai; không tính thời gian cơ quan có thẩm quyền xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian trích đo địa chính thửa đất hoặc đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định, thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng, thời gian thực hiện thủ tục chia thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

(6) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:

- Tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

- Cá nhân, cộng đồng dân cư.

(7) Cơ quan có thẩm quyền quyết định:

- Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.

(8) Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

- Cơ quan phối hợp (nếu có): Cơ quan thuế.

(9) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Giấy chứng nhận.

(10) Lệ phí:

1. Đối với người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư:

a) Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Xác nhận biên động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 100.000 đồng/hồ sơ.

+ Cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 200.000 đồng/hồ sơ.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

b) Lệ phí cấp giấy chứng nhận:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: tại xã: 10.000 đồng/giấy, tại phường: 20.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc tài sản khác gắn liền với đất: tại xã: 25.000 đồng/giấy, tại phường: 40.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 25.000 đồng/giấy, tại phường: 60.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 50.000 đồng/giấy, tại phường: 100.000 đồng/giấy;

+ Xác nhận thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận:

Thay đổi về thửa đất: 10.000 đồng/giấy; Thay đổi về nhà (hoặc tài sản gắn liền với đất): 10.000 đồng/giấy; Thay đổi thửa đất, nhà và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 20.000 đồng/giấy, tại phường: 30.000 đồng/giấy;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

c) Đối tượng miễn nộp phí, lệ phí

- Miễn nộp phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các trường hợp: Hộ nghèo; người có công với cách mạng; đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

- Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp:

+ Hộ nghèo; người có công với cách mạng; đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

+ Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành (ngày 10 tháng 12 năm 2009) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận;

2. Đối với người sử dụng đất là tổ chức:

a) Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 255.000 đồng;

+ Xác nhận biến động trên Giấy chứng nhận: 220.000 đồng.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

b) Lệ phí cấp Giấy chứng nhận:

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc tài sản khác gắn liền với đất: 320.000 đồng;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: 400.000 đồng;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất: 500.000 đồng;

+ Xác nhận thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận: Thay đổi về thửa đất: 20.000 đồng; Thay đổi về nhà (hoặc tài sản gắn liền với đất): 30.000 đồng; Thay đổi thửa đất, nhà và tài sản gắn liền với đất: 40.000 đồng.

+ Chi phí đăng tin do người đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

c) Đối tượng được miễn phí, lệ phí:

Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp: Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành (ngày 10 tháng 12 năm 2009) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:

- Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An

- Mẫu số 25 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An

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

- Đảm bảo các điều kiện thực hiện quyền quy định tại các Điều 45, 46, 48 Luật Đất đai.

- Trường hợp thực hiện thủ tục dẫn đến tách thửa đất, hợp thửa đất thì phải đảm bảo điều kiện nguyên tắc, điều kiện tách thửa đất theo quy định tại Điều 220 của Luật Đất đai; điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất theo từng loại đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

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

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15, được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15, số 95/2025/QH15 và số 147/2025/QH15 (sau đây gọi là Luật Đất đai);

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia; Nghị định số 367/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ 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;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 15/2021/NQ-HĐND ngày 09/12/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 2 Nghị quyết số 47/2016/NQ-HĐND ngày 16/12/2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An quy định phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai; lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An quy định trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ, thời gian thực hiện và trách nhiệm của các cơ quan, người có thẩm quyền trong thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với các trường hợp quy định tại Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

18. Xóa ghi nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ trên Giấy chứng nhận đã cấp

(1) Trình tự thực hiện:

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh hoặc trung tâm Phục vụ hành chính công xã, phường.

Khi nộp hồ sơ, người yêu cầu đăng ký được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực; trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực.

Trường hợp nộp bản sao hoặc bản số hóa các loại giấy tờ thì khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính người yêu cầu đăng ký phải nộp bản chính các giấy tờ thuộc thành phần hồ sơ theo quy định.

Trường hợp thực hiện xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp thì nộp bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

Trung tâm Phục vụ hành chính công tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định.

Trong thời gian 0,5 ngày làm việc chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;

b) Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

Chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

(2) Cách thức thực hiện:

- Nộp hồ sơ trực tuyến (mức độ Một phần) qua Cổng Dịch vụ công quốc gia tại địa chỉ <https://dichvucong.gov.vn>;

- Hoặc nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính đến Trung tâm Phục vụ Hành chính công tỉnh, số 16 đường Trường Thi, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An hoặc Trung tâm Phục vụ Hành chính công các xã, phường trên địa bàn tỉnh.

(3) Thành phần hồ sơ:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An

- Giấy chứng nhận đã cấp.

- Giấy tờ chứng minh đã hoàn thành việc thanh toán nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

- 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.

(4) Số lượng hồ sơ: 01 bộ hồ sơ.

(5) Thời gian giải quyết hồ sơ: Trong ngày làm việc nhận được đủ hồ sơ xóa nợ; nếu thời điểm nhận đủ hồ sơ sau 15 giờ cùng ngày thì có thể giải quyết việc xóa nợ trong ngày làm việc tiếp theo.

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

Thời gian thực hiện thủ tục hành chính được tính kể từ ngày nhận được hồ sơ đã đảm bảo tính đầy đủ của thành phần hồ sơ, tính thống nhất về nội dung thông tin giữa các giấy tờ, tính đầy đủ của nội dung kê khai; không tính thời gian cơ quan có thẩm quyền xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian trích đo địa chính thửa đất hoặc đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định, thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng, thời gian thực hiện thủ tục chia thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

(6) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính: Tổ chức, cá nhân.

(7) Cơ quan có thẩm quyền quyết định:

- Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với tổ chức.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với hộ gia đình cá nhân.

(8) Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

- Cơ quan phối hợp (nếu có): Không.

(9) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Giấy chứng nhận.

(10) Lệ phí:

1. Đối với người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư:

a) Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Xác nhận biên động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 100.000 đồng/hồ sơ.

+ Cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 200.000 đồng/hồ sơ.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

b) Lệ phí cấp giấy chứng nhận:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: tại xã: 10.000 đồng/giấy, tại phường: 20.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc tài sản khác gắn liền với đất: tại xã: 25.000 đồng/giấy, tại phường: 40.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 25.000 đồng/giấy, tại phường: 60.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 50.000 đồng/giấy, tại phường: 100.000 đồng/giấy;

+ Xác nhận thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận:

Thay đổi về thửa đất: 10.000 đồng/giấy; Thay đổi về nhà (hoặc tài sản gắn liền với đất): 10.000 đồng/giấy; Thay đổi thửa đất, nhà và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 20.000 đồng/giấy, tại phường: 30.000 đồng/giấy;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

c) Đối tượng miễn nộp phí, lệ phí

- Miễn nộp phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các trường hợp: Hộ nghèo; người có công với cách mạng; đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

- Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp:

+ Hộ nghèo; người có công với cách mạng; đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

+ Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành (ngày 10 tháng 12 năm 2009) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận;

2. Đối với người sử dụng đất là tổ chức:

a) Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 255.000 đồng;

+ Xác nhận biến động trên Giấy chứng nhận: 220.000 đồng.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

b) Lệ phí cấp Giấy chứng nhận:

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc tài sản khác gắn liền với đất: 320.000 đồng;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: 400.000 đồng;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất: 500.000 đồng;

+ Xác nhận thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận: Thay đổi về thửa đất: 20.000 đồng; Thay đổi về nhà (hoặc tài sản gắn liền với đất): 30.000 đồng; Thay đổi thửa đất, nhà và tài sản gắn liền với đất: 40.000 đồng.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

c) Đối tượng được miễn phí, lệ phí:

Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp: Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành (ngày 10 tháng 12 năm 2009) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:

Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An

(12) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có): Không có.

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

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15, được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15, số 95/2025/QH15 và số 147/2025/QH15 (sau đây gọi là Luật Đất đai);

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Công Dịch vụ công quốc gia; Nghị định số 367/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ 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;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An quy định trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ, thời gian thực hiện và trách nhiệm của các cơ quan, người có thẩm quyền trong thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với các trường hợp quy định tại Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

19. Đăng ký biến động chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền

(1) Trình tự thực hiện:

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh hoặc trung tâm Phục vụ hành chính công xã, phường.

Khi nộp hồ sơ, người yêu cầu đăng ký được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực; trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực.

Trường hợp nộp bản sao hoặc bản số hóa các loại giấy tờ thì khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính người yêu cầu đăng ký phải nộp bản chính các giấy tờ thuộc thành phần hồ sơ theo quy định.

Trường hợp thực hiện xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp thì nộp bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

Trung tâm Phục vụ hành chính công tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định.

Trong thời gian 01 ngày làm việc chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

b) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

- Kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

- Thực hiện việc trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc chỉ có bản đồ địa chính dạng giấy đã rách nát, hư hỏng không thể khôi phục và không thể sử dụng để số hóa theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 4 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP để thể hiện sơ đồ của thửa đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 17 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An 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 của pháp luật;

- Chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

Đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thì Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

(2) Cách thức thực hiện:

- Nộp hồ sơ trực tuyến (mức độ Một phần) qua Cổng Dịch vụ công quốc gia tại địa chỉ <https://dichvucong.gov.vn>;

- Hoặc nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính đến Trung tâm Phục vụ Hành chính công tỉnh, số 16 đường Trường Thi, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An hoặc Trung tâm Phục vụ Hành chính công các xã, phường trên địa bàn tỉnh.

(3) Thành phần hồ sơ:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An

- Giấy chứng nhận đã cấp.

- Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

- 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.

(4) Số lượng hồ sơ: 01 bộ hồ sơ.

(5) Thời gian giải quyết hồ sơ: Không quá 07 ngày làm việc.

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 không quá 17 ngày làm việc.

Thời gian thực hiện thủ tục hành chính được tính kể từ ngày nhận được hồ sơ đã đảm bảo tính đầy đủ của thành phần hồ sơ, tính thống nhất về nội dung thông tin giữa các giấy tờ, tính đầy đủ của nội dung kê khai; không tính thời gian cơ quan có thẩm quyền xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian trích đo địa chính thửa đất hoặc đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định, thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng, thời gian thực hiện thủ tục chia thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

(6) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:

- Tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

- Cá nhân, cộng đồng dân cư.

(7) Cơ quan có thẩm quyền quyết định:

- Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.

(8) Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

- Cơ quan phối hợp (nếu có): Cơ quan thuế.

(9) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Giấy chứng nhận.**(10) Lệ phí:**

1. Đối với người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư:

a) Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Xác nhận biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 100.000 đồng/hồ sơ.

+ Cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 200.000 đồng/hồ sơ.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

b) Lệ phí cấp giấy chứng nhận:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: tại xã: 10.000 đồng/giấy, tại phường: 20.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc tài sản khác gắn liền với đất: tại xã: 25.000 đồng/giấy, tại phường: 40.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 25.000 đồng/giấy, tại phường: 60.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 50.000 đồng/giấy, tại phường: 100.000 đồng/giấy;

+ Xác nhận thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận:

Thay đổi về thửa đất: 10.000 đồng/giấy; Thay đổi về nhà (hoặc tài sản gắn liền với đất): 10.000 đồng/giấy; Thay đổi thửa đất, nhà và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 20.000 đồng/giấy, tại phường: 30.000 đồng/giấy;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

c) Đối tượng miễn nộp phí, lệ phí

- Miễn nộp phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các trường hợp: Hộ nghèo; người có công với cách mạng; đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

- Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp:

+ Hộ nghèo; người có công với cách mạng; đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

+ Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành (ngày 10 tháng 12 năm 2009) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận;

2. Đối với người sử dụng đất là tổ chức:

a) Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 255.000 đồng;

+ Xác nhận biến động trên Giấy chứng nhận: 220.000 đồng.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

b) Lệ phí cấp Giấy chứng nhận:

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc tài sản khác gắn liền với đất: 320.000 đồng;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: 400.000 đồng;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất: 500.000 đồng;

+ Xác nhận thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận: Thay đổi về thửa đất: 20.000 đồng; Thay đổi về nhà (hoặc tài sản gắn liền với đất): 30.000 đồng; Thay đổi thửa đất, nhà và tài sản gắn liền với đất: 40.000 đồng.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

c) Đối tượng được miễn phí, lệ phí:

Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp: Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành (ngày 10 tháng 12 năm 2009) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:

Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An

(12) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có): Thuộc các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 121 Luật Đất đai.

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

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15, được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15, số 95/2025/QH15 và số 147/2025/QH15 (sau đây gọi là Luật Đất đai);

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia; Nghị định số 367/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ 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;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 15/2021/NQ-HĐND ngày 09/12/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 2 Nghị quyết số 47/2016/NQ-HĐND ngày 16/12/2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An quy định phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai; lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An quy định trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ, thời gian thực hiện và trách nhiệm của các cơ quan, người có thẩm quyền trong thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với các trường hợp quy định tại Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

20. Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 07 năm 2014

(1) Trình tự thực hiện:

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh hoặc trung tâm Phục vụ hành chính công xã, phường.

Khi nộp hồ sơ, người yêu cầu đăng ký được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực; trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực.

Trường hợp nộp bản sao hoặc bản số hóa các loại giấy tờ thì khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính người yêu cầu đăng ký phải nộp bản chính các giấy tờ thuộc thành phần hồ sơ theo quy định.

Trường hợp thực hiện xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp thì nộp bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

Trung tâm Phục vụ hành chính công tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định.

Trong thời gian 01 ngày làm việc chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai.

b) Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

- Kiểm tra sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch sử dụng đất cấp xã hoặc một trong các quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

- Thực hiện việc trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc chỉ có bản đồ địa chính dạng giấy đã rách nát, hư hỏng không thể khôi phục và không thể sử dụng để số hóa theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 4 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP để thể hiện sơ đồ của thửa đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 17 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An 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 của pháp luật;

- Chinh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

Đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thì Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

(2) Cách thức thực hiện:

- Nộp hồ sơ trực tuyến (mức độ Một phần) qua Cổng Dịch vụ công quốc gia tại địa chỉ <https://dichvucong.gov.vn>;

- Hoặc nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính đến Trung tâm Phục vụ Hành chính công tỉnh, số 16 đường Trường Thi, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An hoặc Trung tâm Phục vụ Hành chính công các xã, phường trên địa bàn tỉnh.

(3) Thành phần hồ sơ:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An;

- Giấy chứng nhận đã cấp;

- 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;

- Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và giấy tờ chứng minh đã thực hiện quyết định xử phạt.

(4) Số lượng hồ sơ: 01 bộ hồ sơ.

(5) Thời gian giải quyết hồ sơ: Không quá 08 ngày làm việc.

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

Thời gian thực hiện thủ tục hành chính được tính kể từ ngày nhận được hồ sơ đã đảm bảo tính đầy đủ của thành phần hồ sơ, tính thống nhất về nội dung thông tin giữa các giấy tờ, tính đầy đủ của nội dung kê khai; không tính thời gian cơ quan có thẩm quyền xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian trích đo địa chính thửa đất hoặc đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định, thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng, thời gian thực hiện thủ tục chia thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

(6) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính: Cá nhân.

(7) Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai

(8) Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

- Cơ quan phối hợp (nếu có): cơ quan thuế.

(9) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Giấy chứng nhận.

(10) Lệ phí:

1. Đối với người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư:

a) Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Xác nhận biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 100.000 đồng/hồ sơ.

+ Cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 200.000 đồng/hồ sơ.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

b) Lệ phí cấp giấy chứng nhận:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: tại xã: 10.000 đồng/giấy, tại phường: 20.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc tài sản khác gắn liền với đất: tại xã: 25.000 đồng/giấy, tại phường: 40.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 25.000 đồng/giấy, tại phường: 60.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 50.000 đồng/giấy, tại phường: 100.000 đồng/giấy;

+ Xác nhận thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận:

Thay đổi về thửa đất: 10.000 đồng/giấy; Thay đổi về nhà (hoặc tài sản gắn liền với đất): 10.000 đồng/giấy; Thay đổi thửa đất, nhà và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 20.000 đồng/giấy, tại phường: 30.000 đồng/giấy;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

c) Đối tượng miễn nộp phí, lệ phí

- Miễn nộp phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các trường hợp: Hộ nghèo; người có công với cách mạng; đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

- Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp:

+ Hộ nghèo; người có công với cách mạng; đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

+ Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành (ngày 10 tháng 12 năm 2009) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận;

2. Đối với người sử dụng đất là tổ chức:

a) Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 255.000 đồng;

+ Xác nhận biến động trên Giấy chứng nhận: 220.000 đồng.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

b) Lệ phí cấp Giấy chứng nhận:

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc tài sản khác gắn liền với đất: 320.000 đồng;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: 400.000 đồng;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất: 500.000 đồng;

+ Xác nhận thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận: Thay đổi về thửa đất: 20.000 đồng; Thay đổi về nhà (hoặc tài sản gắn liền với đất): 30.000 đồng; Thay đổi thửa đất, nhà và tài sản gắn liền với đất: 40.000 đồng.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

c) Đối tượng được miễn phí, lệ phí:

Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp: Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành (ngày 10 tháng 12 năm 2009) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:

Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An

(12) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có): Không có.

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

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15, được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15, số 95/2025/QH15 và số 147/2025/QH15 (sau đây gọi là Luật Đất đai);

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ

phận Một cửa và Công Dịch vụ công quốc gia; Nghị định số 367/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ 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;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 15/2021/NQ-HĐND ngày 09/12/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 2 Nghị quyết số 47/2016/NQ-HĐND ngày 16/12/2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An quy định phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai; lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An quy định trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ, thời gian thực hiện và trách nhiệm của các cơ quan, người có thẩm quyền trong thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với các trường hợp quy định tại Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

21. Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất (dự án đã được cấp Giấy chứng nhận)

(1) Trình tự thực hiện:

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh hoặc trung tâm Phục vụ hành chính công xã, phường.

Khi nộp hồ sơ, người yêu cầu đăng ký được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực; trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực.

Trường hợp nộp bản sao hoặc bản số hóa các loại giấy tờ thì khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính người yêu cầu đăng ký phải nộp bản chính các giấy tờ thuộc thành phần hồ sơ theo quy định.

Trường hợp thực hiện xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp thì nộp bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

Trung tâm Phục vụ hành chính công tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định.

Trong thời gian 01 ngày làm việc chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai.

b) Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện:

b1) Trường hợp trường hợp bên nhận chuyển nhượng dự án không phải là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài:

- Kiểm tra các điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai đối với trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất, của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất; trường hợp không đủ điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai thì Văn phòng đăng ký đất đai thông báo lý do và trả hồ sơ cho người yêu cầu đăng ký;

- Kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

- Thực hiện việc trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc chỉ có bản đồ địa chính dạng giấy đã rách nát, hư hỏng không thể khôi phục và không thể sử dụng để số hóa theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 4 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP để thể hiện sơ đồ của thửa đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 17 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An 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 của pháp luật;

- Chinh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

Đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính

b2) Trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm:

- Thông báo bằng văn bản cho cơ quan thuế về việc chấm dứt quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng dự án trong hợp đồng thuê đất.

- Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 17 ban hành kèm theo Quyết định số... 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 của pháp luật;

- Chính lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

Đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính

(2) Cách thức thực hiện:

- Nộp hồ sơ trực tuyến (mức độ Một phần) qua Cổng Dịch vụ công quốc gia tại địa chỉ <https://dichvucong.gov.vn>;

- Hoặc nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính đến Trung tâm Phục vụ Hành chính công tỉnh, số 16 đường Trường Thi, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An hoặc Trung tâm Phục vụ Hành chính công các xã, phường trên địa bàn tỉnh.

(3) Thành phần hồ sơ:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An đối với trường hợp diện tích đất của dự án đã được cấp Giấy chứng nhận;

- Giấy chứng nhận đã cấp cho bên chuyển nhượng dự án bất động sản; trường hợp có thay đổi nghĩa vụ tài chính thì phải nộp chứng từ chứng minh việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với sự thay đổi đó (trừ trường hợp được miễn hoặc chậm nộp theo quy định của pháp luật).

- Văn bản cho phép chuyển nhượng dự án hoặc một phần dự án của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

- Hợp đồng chuyển nhượng dự án hoặc một phần dự án theo quy định của pháp luật;

- Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất theo Mẫu số 25 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An đối với trường hợp chuyển nhượng một phần dự án mà quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đã được cấp Giấy chứng nhận;

(4) Số lượng hồ sơ: 01 bộ hồ sơ.

(5) Thời gian giải quyết hồ sơ: Không quá 08 ngày làm việc.

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 không quá 18 ngày làm việc

Thời gian thực hiện thủ tục hành chính được tính kể từ ngày nhận được hồ sơ đã đảm bảo tính đầy đủ của thành phần hồ sơ, tính thống nhất về nội dung thông tin giữa các giấy tờ, tính đầy đủ của nội dung kê khai; không tính thời gian cơ quan có thẩm quyền xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian trích đo địa chính thửa đất hoặc đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định, thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng, thời gian thực hiện thủ tục chia thửa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

(6) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính: Chủ đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

(7) Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Văn phòng đăng ký đất đai

(8) Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Văn phòng đăng ký đất đai.

- Cơ quan phối hợp (nếu có): cơ quan thuế.

(9) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Giấy chứng nhận.

(10) Lệ phí:

1. Đối với người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư:

a) Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Xác nhận biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 100.000 đồng/hồ sơ.

+ Cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 200.000 đồng/hồ sơ.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

b) Lệ phí cấp giấy chứng nhận:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: tại xã: 10.000 đồng/giấy, tại phường: 20.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc tài sản khác gắn liền với đất: tại xã: 25.000 đồng/giấy, tại phường: 40.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 25.000 đồng/giấy, tại phường: 60.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 50.000 đồng/giấy, tại phường: 100.000 đồng/giấy;

+ Xác nhận thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận:

Thay đổi về thửa đất: 10.000 đồng/giấy; Thay đổi về nhà (hoặc tài sản gắn liền với đất): 10.000 đồng/giấy; Thay đổi thửa đất, nhà và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 20.000 đồng/giấy, tại phường: 30.000 đồng/giấy;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

c) Đối tượng miễn nộp phí, lệ phí

- Miễn nộp phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các trường hợp: Hộ nghèo; người có công với cách mạng; đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

- Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp:

+ Hộ nghèo; người có công với cách mạng; đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

+ Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành (ngày 10 tháng 12 năm 2009) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận;

2. Đối với người sử dụng đất là tổ chức:

a) Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 255.000 đồng;

+ Xác nhận biến động trên Giấy chứng nhận: 220.000 đồng.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

b) Lệ phí cấp Giấy chứng nhận:

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc tài sản khác gắn liền với đất: 320.000 đồng;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: 400.000 đồng;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất: 500.000 đồng;

+ Xác nhận thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận: Thay đổi về thửa đất: 20.000 đồng; Thay đổi về nhà (hoặc tài sản gắn liền với đất): 30.000 đồng; Thay đổi thửa đất, nhà và tài sản gắn liền với đất: 40.000 đồng.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

c) Đối tượng được miễn phí, lệ phí:

Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp: Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành (ngày 10 tháng 12 năm 2009) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:

- Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An

- Mẫu số 25 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An

(12) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có): Đảm bảo các điều kiện về chuyển nhượng dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về kinh doanh bất động sản và điều kiện về tách thửa (nếu có).

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

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15, được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15, số 95/2025/QH15 và số 147/2025/QH15 (sau đây gọi là Luật Đất đai);

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định

một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia; Nghị định số 367/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ 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;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 15/2021/NQ-HĐND ngày 09/12/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 2 Nghị quyết số 47/2016/NQ-HĐND ngày 16/12/2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An quy định phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai; lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An quy định trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ, thời gian thực hiện và trách nhiệm của các cơ quan, người có thẩm quyền trong thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với các trường hợp quy định tại Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

22. Đăng ký tài sản gắn liền với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đăng ký thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký, gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở của tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài theo quy định của pháp luật về nhà ở nội dung đã đăng ký

(1) Trình tự thực hiện:

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh hoặc trung tâm Phục vụ hành chính công xã, phường.

Khi nộp hồ sơ, người yêu cầu đăng ký được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực; trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực.

Trường hợp nộp bản sao hoặc bản số hóa các loại giấy tờ thì khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính người yêu cầu đăng ký phải nộp bản chính các giấy tờ thuộc thành phần hồ sơ theo quy định.

Trường hợp thực hiện xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp thì nộp bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

Trung tâm Phục vụ hành chính công tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định.

Trong thời gian 01 ngày làm việc chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;

b) Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

b1) Đối với trường hợp Đăng ký tài sản gắn liền với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đăng ký thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký:

- Kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

- Thực hiện việc trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc chỉ có bản đồ địa chính dạng giấy đã rách nát, hư hỏng không thể khôi phục và không thể sử dụng để số hóa theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 4 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP để thể hiện sơ đồ của thửa đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 17 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An 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 của pháp luật;

- Chinh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền

sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

Đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thì Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

b2) Đối với trường hợp đăng ký biến động do gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định của pháp luật về nhà ở:

Chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

(2) Cách thức thực hiện:

- Nộp hồ sơ trực tuyến (mức độ Một phần) qua Cổng Dịch vụ công quốc gia tại địa chỉ <https://dichvucong.gov.vn>;

- Hoặc nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính đến Trung tâm Phục vụ Hành chính công tỉnh, số 16 đường Trường Thi, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An hoặc Trung tâm Phục vụ Hành chính công các xã, phường trên địa bàn tỉnh.

(3) Thành phần hồ sơ:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An

- Giấy chứng nhận đã cấp.

- Giấy tờ theo quy định tại các Điều 148, Điều 149 Luật Đất đai (nếu có);

- Sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng; hồ sơ thiết kế xây dựng công trình đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định hoặc đã có văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng đối với trường hợp chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất nông nghiệp mà chủ sở hữu công trình không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 149 Luật Đất đai hoặc công trình được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư dự án hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy phép xây dựng hoặc giấy tờ khác theo quy định của pháp luật; văn bản về việc nhà ở, công trình xây dựng đã được nghiệm thu đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng; sơ đồ tài sản đề nghị chứng nhận quyền sở hữu đối với trường hợp chủ đầu tư xây dựng nhà ở để kinh doanh quy định tại khoản 4 Điều 148 của Luật Đất đai hoặc

chủ đầu tư tạo lập công trình xây dựng quy định tại khoản 4 Điều 149 của Luật Đất đai

Đối với công trình xây dựng không phải là nhà ở thì phải có thêm giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc hợp đồng thuê đất với người sử dụng đất có mục đích sử dụng đất phù hợp với mục đích xây dựng công trình

- Văn bản chấp thuận gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở của cơ quan có thẩm quyền đối với trường hợp gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở của tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

- 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

(4) Số lượng hồ sơ: 01 bộ hồ sơ.

(5) Thời gian giải quyết hồ sơ:

- Không quá 08 ngày làm việc đối với trường hợp đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với thửa đất đã cấp Giấy chứng nhận, gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở của tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

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 không quá 18 ngày làm việc.

- Không quá 05 ngày làm việc đối với trường hợp đăng ký thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký.

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 không quá 15 ngày làm việc.

Thời gian thực hiện thủ tục hành chính được tính kể từ ngày nhận được hồ sơ đã đảm bảo tính đầy đủ của thành phần hồ sơ, tính thống nhất về nội dung thông tin giữa các giấy tờ, tính đầy đủ của nội dung kê khai; không tính thời gian cơ quan có thẩm quyền xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian trích đo địa chính thửa đất hoặc đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định, thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng, thời gian thực hiện thủ tục chia thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

(6) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:

- Tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

- Cá nhân, cộng đồng dân cư.

(7) Cơ quan có thẩm quyền quyết định:

- Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.

(8) Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

- Cơ quan phối hợp (nếu có): cơ quan thuế.

(9) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Giấy chứng nhận.

(10) Lệ phí:

1. Đối với người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư:

a) Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Xác nhận biên động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 100.000 đồng/hồ sơ.

+ Cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 200.000 đồng/hồ sơ.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

b) Lệ phí cấp giấy chứng nhận:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: tại xã: 10.000 đồng/giấy, tại phường: 20.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc tài sản khác gắn liền với đất: tại xã: 25.000 đồng/giấy, tại phường: 40.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 25.000 đồng/giấy, tại phường: 60.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 50.000 đồng/giấy, tại phường: 100.000 đồng/giấy;

+ Xác nhận thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận:

Thay đổi về thửa đất: 10.000 đồng/giấy; Thay đổi về nhà (hoặc tài sản gắn liền với đất): 10.000 đồng/giấy; Thay đổi thửa đất, nhà và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 20.000 đồng/giấy, tại phường: 30.000 đồng/giấy;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

c) Đối tượng miễn nộp phí, lệ phí

- Miễn nộp phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các trường hợp: Hộ nghèo; người có công với cách mạng; đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

- Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp:

+ Hộ nghèo; người có công với cách mạng; đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

+ Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành (ngày 10 tháng 12 năm 2009) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận;

2. Đối với người sử dụng đất là tổ chức:

a) Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 255.000 đồng;

+ Xác nhận biến động trên Giấy chứng nhận: 220.000 đồng.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

b) Lệ phí cấp Giấy chứng nhận:

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc tài sản khác gắn liền với đất: 320.000 đồng;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: 400.000 đồng;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất: 500.000 đồng;

+ Xác nhận thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận: Thay đổi về thửa đất: 20.000 đồng; Thay đổi về nhà (hoặc tài sản gắn liền với đất): 30.000 đồng; Thay đổi thửa đất, nhà và tài sản gắn liền với đất: 40.000 đồng.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

c) Đối tượng được miễn phí, lệ phí:

Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp: Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành (ngày 10 tháng 12 năm 2009) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:

Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An

(12) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có): Không có.

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

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15, được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15, số 95/2025/QH15 và số 147/2025/QH15 (sau đây gọi là Luật Đất đai);

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia; Nghị định số 367/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ 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;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi

tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 15/2021/NQ-HĐND ngày 09/12/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 2 Nghị quyết số 47/2016/NQ-HĐND ngày 16/12/2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An quy định phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai; lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An quy định trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ, thời gian thực hiện và trách nhiệm của các cơ quan, người có thẩm quyền trong thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với các trường hợp quy định tại Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

23. Xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp

(1) Trình tự thực hiện:

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh hoặc trung tâm Phục vụ hành chính công xã, phường.

Khi nộp hồ sơ, người yêu cầu đăng ký được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực; trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực.

Trường hợp nộp bản sao hoặc bản số hóa các loại giấy tờ thì khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính người yêu cầu đăng ký phải nộp bản chính các giấy tờ thuộc thành phần hồ sơ theo quy định.

Trường hợp thực hiện xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp thì nộp bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

Trung tâm Phục vụ hành chính công tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định.

Trong thời gian 01 ngày làm việc chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;

b) Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

- Kiểm tra hồ sơ; xác nhận thời hạn được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 172 Luật Đất đai vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc cấp mới Giấy chứng nhận nếu người sử dụng đất có nhu cầu;

- Cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính; Chuyển Giấy chứng nhận đến cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

(2) Cách thức thực hiện:

- Nộp hồ sơ trực tuyến (mức độ Một phần) qua Cổng Dịch vụ công quốc gia tại địa chỉ <https://dichvucong.gov.vn>;

- Hoặc nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính đến Trung tâm Phục vụ Hành chính công tỉnh, số 16 đường Trường Thi, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An hoặc Trung tâm Phục vụ Hành chính công các xã, phường trên địa bàn tỉnh.

(3) Thành phần hồ sơ:

- Văn bản đề nghị xác nhận lại thời hạn sử dụng đất theo Mẫu số 31 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An

- Giấy chứng nhận đã cấp.

(4) Số lượng hồ sơ: 01 bộ hồ sơ.

(5) Thời gian giải quyết hồ sơ: Trong thời hạn 04 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ theo quy 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 không quá 14 ngày làm việc.

Thời gian thực hiện thủ tục hành chính được tính kể từ ngày nhận được hồ sơ đã đảm bảo tính đầy đủ của thành phần hồ sơ, tính thống nhất về nội dung thông tin giữa các giấy tờ, tính đầy đủ của nội dung kê khai; không tính thời gian cơ quan có thẩm quyền xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian trích đo địa chính thửa đất hoặc đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định, thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng, thời gian thực hiện thủ tục chia thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

(6) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính: Cá nhân.

(7) Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai

(8) Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

- Cơ quan phối hợp (nếu có): Không.

(9) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Giấy chứng nhận.

(10) Lệ phí:

1. Đối với người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư:

a) Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Xác nhận biên động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 100.000 đồng/hồ sơ.

+ Cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 200.000 đồng/hồ sơ.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

b) Lệ phí cấp giấy chứng nhận:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: tại xã: 10.000 đồng/giấy, tại phường: 20.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc tài sản khác gắn liền với đất: tại xã: 25.000 đồng/giấy, tại phường: 40.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 25.000 đồng/giấy, tại phường: 60.000 đồng/giấy;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 50.000 đồng/giấy, tại phường: 100.000 đồng/giấy;

+ Xác nhận thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận:

Thay đổi về thửa đất: 10.000 đồng/giấy; Thay đổi về nhà (hoặc tài sản gắn liền với đất): 10.000 đồng/giấy; Thay đổi thửa đất, nhà và tài sản gắn liền với đất: tại xã: 20.000 đồng/giấy, tại phường: 30.000 đồng/giấy;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

c) Đối tượng miễn nộp phí, lệ phí

- Miễn nộp phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các trường hợp: Hộ nghèo; người có công với cách mạng; đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

- Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp:

+ Hộ nghèo; người có công với cách mạng; đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

+ Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành (ngày 10 tháng 12 năm 2009) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận;

2. Đối với người sử dụng đất là tổ chức:

a) Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 255.000 đồng;

+ Xác nhận biến động trên Giấy chứng nhận: 220.000 đồng.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

b) Lệ phí cấp Giấy chứng nhận:

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc tài sản khác gắn liền với đất: 320.000 đồng;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: 400.000 đồng;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất: 500.000 đồng;

+ Xác nhận thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận: Thay đổi về thửa đất: 20.000 đồng; Thay đổi về nhà (hoặc tài sản gắn liền với đất): 30.000 đồng; Thay đổi thửa đất, nhà và tài sản gắn liền với đất: 40.000 đồng.

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

c) Đối tượng được miễn phí, lệ phí:

Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp: Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành (ngày 10 tháng 12 năm 2009) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận;

** Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính thông qua dịch vụ công trực tuyến thì mức thu phí, lệ phí bằng 60%*

(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:

Mẫu số 31 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An

(12) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có): Không có.

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

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15, được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các

Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15, số 95/2025/QH15 và số 147/2025/QH15 (sau đây gọi là Luật Đất đai);

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia; Nghị định số 367/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ 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;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 15/2021/NQ-HĐND ngày 09/12/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 2 Nghị quyết số 47/2016/NQ-HĐND ngày 16/12/2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An quy định phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai; lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An quy định trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ, thời gian thực hiện và trách nhiệm của các cơ quan, người có thẩm quyền trong thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với các trường hợp quy định tại Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Nghệ An./.