

PHỤ LỤC III
THỦ TỤC HÀNH CHÍNH THUỘC THẨM QUYỀN GIẢI QUYẾT
CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN CẤP XÃ
(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

STT	Thủ tục hành chính
1	Thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư thuộc trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định tại Điều 81 Luật Đất đai
2	Thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người, không còn khả năng tiếp tục sử dụng theo khoản 1, 2 và 3 Điều 82 Luật Đất đai
3	Thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 48 Luật Đất đai
4	Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; giao đất và giao rừng; cho thuê đất và cho thuê rừng; gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất.
5	Điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất do thay đổi căn cứ quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư.
6	Điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất do sai sót về ranh giới, vị trí, diện tích, mục đích sử dụng giữa bản đồ quy hoạch, bản đồ địa chính, quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và số liệu bản giao đất trên thực địa.
7	Chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất.
8	Giao đất ở có thu tiền sử dụng đất không thông qua đấu giá, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất đối với cá nhân là cán bộ, công chức, viên chức, sĩ quan tại ngũ, quân nhân chuyên nghiệp, công chức quốc phòng, công nhân và viên chức quốc phòng, sĩ quan, hạ sĩ quan, công nhân công an, người làm công tác cơ yếu và người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước mà chưa được giao đất ở, nhà ở; giáo viên, nhân viên y tế đang công tác tại các xã biên giới, hải đảo thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn nhưng chưa có đất ở, nhà ở tại nơi công tác hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở; cá nhân thường trú tại xã mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy

	định của pháp luật về nhà ở.
9	Sử dụng đất kết hợp đa mục đích, gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích.
10	Giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển
11	Xác định lại diện tích đất ở của hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2004
12	Đính chính Giấy chứng nhận đã cấp
13	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
14	Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với tổ chức đang sử dụng đất
15	Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài
16	Tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước hoặc cộng đồng dân cư hoặc mở rộng đường giao thông đối với trường hợp thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận.
17	Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất có diện tích tăng thêm do thay đổi ranh giới so với Giấy chứng nhận đã cấp (<i>quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 24 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP</i>)
18	Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp hộ gia đình cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận đối với một phần diện tích của thửa đất, phần diện tích còn lại chưa đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận (<i>quy định tại khoản 4 Điều 24 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP</i>)
19	Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp cá nhân, hộ gia đình đã được cấp Giấy chứng nhận một phần diện tích vào loại đất ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, phần diện tích còn lại của thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận
20	Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp chưa xác định cụ thể diện tích đất ở trên Giấy chứng nhận đã cấp (<i>quy định tại điểm d khoản 2 Điều 20 Nghị định 49/2026/NĐ-CP và Điều 6 Quyết định số 31/2026/QĐ-UBND ngày 01/6/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An</i>)
21	Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp người sử dụng đất đã thực hiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp theo phương án “dồn điền đổi thửa” được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc không có phương án “dồn điền đổi thửa” hoặc phương án “dồn điền đổi thửa” chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước ngày 01 tháng 8 năm 2024
22	Trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

PHẦN II. NỘI DUNG CỤ THỂ CỦA THỦ TỤC HÀNH CHÍNH

1. Thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư thuộc trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định tại Điều 81 Luật Đất đai

(1) Trình tự thực hiện

Bước 1: Cơ quan, người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính kiến nghị hoặc cơ quan thanh tra, kiểm tra có thẩm quyền gửi kết luận thanh tra, kiểm tra đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi.

Bước 2: Trong thời hạn không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được kiến nghị hoặc kết luận của cơ quan, người có thẩm quyền, cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường lập hồ sơ thu hồi đất trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã.

Bước 3: Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có).

Bước 4: Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn thông báo thu hồi đất, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm ban hành quyết định thu hồi đất và chỉ đạo việc tổ chức thực hiện quyết định thu hồi đất.

Trường hợp người sử dụng đất không chấp hành thì bị cưỡng chế thi hành quyết định thu hồi đất.

(2) Cách thức thực hiện: Cơ quan, người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính kiến nghị hoặc cơ quan thanh tra, kiểm tra có thẩm quyền gửi kết luận thanh tra, kiểm tra thông qua: hoặc đường bưu chính tới Ủy ban nhân dân xã, phường hoặc Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh/xã, phường; hoặc qua hệ thống Quản lý văn bản và điều hành đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi; hoặc nộp trực tuyến qua Cổng Dịch vụ công quốc gia.

Kết quả được trả thông qua các cách thức sau: cơ quan có thẩm quyền trả qua đường bưu chính; hoặc Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh, xã, phường trả trực tiếp, hoặc qua dịch vụ bưu chính hoặc trả trực tuyến.

(3) Thành phần, số lượng hồ sơ

- Tờ trình về việc thu hồi đất;

- Dự thảo Quyết định thu hồi đất theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 04/08/2026 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 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) Số lượng: 01 bộ.

(5) Thời hạn giải quyết: 30 ngày làm việc

Đối với các xã miền núi, 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 40 ngày làm việc. Các cơ quan liên quan đến quá trình thực hiện trình tự, thủ tục không được quy định thêm thủ tục và không được thực hiện thêm bất kỳ thủ tục nào khác ngoài thủ tục quy định nêu trên.

(6) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã.

(7) Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã.

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

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Phòng Kinh tế/ Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị.

- Cơ quan phối hợp (nếu có): Không.

(9) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Quyết định thu hồi đất.

(10) Phí, lệ phí: Không.

(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Quyết định thu hồi đất theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 04/08/2026 của UBND tỉnh Nghệ An.

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

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

- Luật Đất đai ngày 18/01/2024 được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15;

- 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 quy định 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 30/2026/QĐ-UBND ngày 01/6/2026 của UBND tỉnh Nghệ An quy định việc phân cấp, ủy quyền quyết định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, chấp thuận về việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, chấp thuận, phê duyệt phương án sử dụng đất để thực hiện dự án, chấp thuận, phê duyệt phương án sử dụng 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.

2. Thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người, không còn khả năng tiếp tục sử dụng theo khoản 1, 2 và 3 Điều 82 Luật Đất đai

(1) Trình tự thực hiện

Bước 1: Cơ quan, người có thẩm quyền gửi một trong các văn bản, giấy tờ sau đến Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh/xã hoặc qua dịch vụ bưu chính công ích hoặc qua Cổng dịch vụ công quốc gia:

- Văn bản của cơ quan có thẩm quyền giải quyết đã có hiệu lực pháp luật đối với trường hợp tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất bị giải thể, phá sản hoặc bị chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật;

- Giấy chứng tử hoặc quyết định tuyên bố một người là đã chết theo quy định của pháp luật đối với trường hợp cá nhân sử dụng đất chết mà không có người nhận thừa kế sau khi đã thực hiện nghĩa vụ về tài sản theo quy định của pháp luật về dân sự;

- Quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, 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 sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn sử dụng đất;

- Văn bản chấm dứt dự án đầu tư đối với trường hợp thu hồi đất trong trường hợp chấm dứt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư;

- Văn bản thu hồi rừng đối với trường hợp thu hồi đất trong trường hợp đã bị thu hồi rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp;

- Văn bản trả lại đất của người sử dụng đất đối với trường hợp người sử dụng đất giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất và có đơn tự nguyện trả lại đất;

- Văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác định mức độ ô nhiễm môi trường, sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đối với trường hợp các trường hợp thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người hoặc không còn khả năng tiếp tục sử dụng.

Bước 2: Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có).

Bước 3: Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn thông báo thu hồi đất, cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định thu hồi đất và chỉ đạo việc tổ chức thực hiện quyết định thu hồi đất.

Trường hợp người sử dụng đất không chấp hành thì bị cưỡng chế thi hành quyết định thu hồi đất.

(2) Cách thức thực hiện: Cơ quan, người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính kiến nghị hoặc cơ quan thanh tra, kiểm tra có thẩm quyền gửi kết luận thanh tra, kiểm tra thông qua: hoặc đường bưu chính tới Ủy ban nhân dân xã, phường hoặc Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh/xã, phường; hoặc qua hệ thống Quản lý văn bản và điều hành đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi; hoặc nộp trực tuyến qua Cổng Dịch vụ công quốc gia.

Kết quả được trả thông qua các cách thức sau: cơ quan có thẩm quyền trả qua đường bưu chính; hoặc Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh, xã, phường trả trực tiếp, hoặc qua dịch vụ bưu chính hoặc trả trực tuyến.

(3) Thành phần, số lượng hồ sơ

- Tờ trình về việc thu hồi đất;

- Dự thảo Quyết định thu hồi đất theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo 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 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) Số lượng: 01 bộ.

(5) Thời hạn giải quyết: 15 ngày làm việc.

Đối với các xã miền núi, 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 25 ngày làm việc. Các cơ quan liên quan đến quá trình thực hiện trình tự, thủ tục không được quy định thêm thủ tục và không được thực hiện thêm bất kỳ thủ tục nào khác ngoài thủ tục quy định nêu trên.

(6) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã.

(7) Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã.

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

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Phòng Kinh tế/ Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị.

- Cơ quan phối hợp (nếu có): Không.

(9) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Quyết định thu hồi đất.

(10) Phí, lệ phí: Không.

(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Quyết định thu hồi đất theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 04/08/2026 của UBND tỉnh Nghệ An.

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

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

- Luật Đất đai ngày 18/01/2024 được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15;

- 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 quy định 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 30/2026/QĐ-UBND ngày 01/6/2026 của UBND tỉnh Nghệ An quy định việc phân cấp, ủy quyền quyết định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, chấp thuận về việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, chấp thuận, phê duyệt phương án sử dụng đất để thực hiện dự án, chấp thuận, phê duyệt phương án sử dụng 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. Thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 48 Luật Đất đai

(1) Trình tự thực hiện

Bước 1: Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã phát hiện người sử dụng đất là người dân tộc thiểu số thuộc trường hợp chết mà không có người thừa kế thuộc hàng thừa kế là đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 16 Luật Đất đai, hoặc trường hợp người sử dụng đất chuyển khỏi địa bàn cấp tỉnh nơi có đất đến nơi khác sinh sống hoặc không còn nhu cầu sử dụng mà không tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng

đất cho người thuộc hàng thừa kế là đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 16 Luật Đất đai, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã lập hồ sơ thu hồi đất trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp.

Bước 2: Trong thời hạn không quá 03 ngày, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ra quyết định thu hồi đất.

(2) Cách thức thực hiện: Cơ quan, người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính kiến nghị hoặc cơ quan thanh tra, kiểm tra có thẩm quyền gửi kết luận thanh tra, kiểm tra thông qua: hoặc đường bưu chính tới Ủy ban nhân dân xã, phường hoặc Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh/xã, phường; hoặc qua hệ thống Quản lý văn bản và điều hành đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi; hoặc nộp trực tuyến qua Cổng Dịch vụ công quốc gia.

Kết quả được trả thông qua các cách thức sau: cơ quan có thẩm quyền trả qua đường bưu chính; hoặc Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh, xã, phường trả trực tiếp, hoặc qua dịch vụ bưu chính hoặc trả trực tuyến.

(3) Thành phần, số lượng hồ sơ

+ Tờ trình về việc thu hồi đất;

+ Dự thảo Quyết định thu hồi đất theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 04/08/2026 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 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;

b) Số lượng: 01 bộ.

(4) Thời hạn giải quyết: 18 ngày làm việc.

Đối với các xã miền núi, 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. Các cơ quan liên quan đến quá trình thực hiện trình tự, thủ tục không được quy định thêm thủ tục và không được thực hiện thêm bất kỳ thủ tục nào khác ngoài thủ tục quy định nêu trên.

(5) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã.

(6) Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã.

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

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Phòng Kinh tế/ Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị.

- Cơ quan phối hợp (nếu có): Không.

(8) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Quyết định thu hồi đất.

(9) Phí, lệ phí (nếu có): Không.

(10) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Quyết định thu hồi đất theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 04/08/2026 của UBND tỉnh Nghệ An.

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

(12) Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính

- Luật Đất đai ngày 18/01/2024 được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15.

- 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 quy định 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 30/2026/QĐ-UBND ngày 01/6/2026 của UBND tỉnh Nghệ An quy định việc phân cấp, ủy quyền quyết định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, chấp thuận về việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, chấp thuận, phê duyệt phương án sử dụng đất để thực hiện dự án, chấp thuận, phê duyệt phương án sử dụng 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. Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; giao đất và giao rừng; cho thuê đất và cho thuê rừng; gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất.

(1) Trình tự thực hiện

Bước 1: Người đề nghị nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh, xã, phường.

Khi nộp hồ sơ, người nộp hồ sơ 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 theo quy định của pháp luật về công chứng, 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.

Trung tâm Phục vụ hành chính công tiếp nhận hồ sơ và chuyển hồ sơ đến Phòng Kinh tế/Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị.

Bước 2: Phòng Kinh tế/Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị thực hiện:

- Trường hợp hồ sơ không đầy đủ, không hợp lệ, làm văn bản trả lại hồ sơ đồng thời hướng dẫn người nộp hồ sơ làm lại hồ sơ hoặc bổ sung hồ sơ.

- Thực hiện trích lục bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp khu đã có bản đồ địa chính; Hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung trích đo địa chính, đo đạc chỉnh lý thửa đất đối với thửa đất tại nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc thửa đất không phù hợp với bản đồ địa chính theo quy định.

- Trường hợp hồ sơ hợp lệ, tổ chức thẩm định hồ sơ, kiểm tra thực địa (nếu cần thiết). Trường hợp giao đất và giao rừng, cho thuê đất và cho thuê rừng thì phối hợp với cơ quan lâm nghiệp kiểm tra thực địa hiện trạng khu rừng giữa hồ sơ và thực địa dự kiến giao;

- Chủ trì, phối hợp các cơ quan có liên quan xác định trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có).

- Hoàn thiện hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã, hồ sơ gồm:

+ Tờ trình theo Mẫu số 08 tại Phụ lục ban hành kèm theo ban hành kèm theo Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 04/08/2026 của UBND tỉnh Nghệ An.

+ Dự thảo Quyết định giao đất, cho thuê đất, giao đất và giao rừng, cho thuê đất và cho thuê rừng theo Mẫu số 09; Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 11; Quyết định gia hạn sử dụng đất theo Mẫu số 10 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 04/08/2026 của UBND tỉnh 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 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.

+ Hồ sơ giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất; hồ sơ giao đất và giao rừng, cho thuê đất và cho thuê rừng.

Bước 3: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã xem xét ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất; giao đất và giao rừng, cho thuê đất và cho thuê rừng.

Bước 4: Phòng Kinh tế/Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị:

a) Trường hợp không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm xác định giá đất theo bảng giá:

- Xác định số tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa phải nộp gửi người được nhà nước giao đất, cho thuê đất và ban hành Thông báo số tiền phải nộp theo Mẫu số 15 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 04/08/2026 của UBND tỉnh.

- Chuyển thông tin địa chính theo chuyển Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 17 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 04/08/2026 của UBND tỉnh cho cơ quan thuế; trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký Hợp đồng thuê đất đối với trường hợp không được phân cấp, uỷ quyền (trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu).

- Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi người sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính hoặc nhận được Thông báo đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính của cơ quan thuế.

b) Trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê:

- Xác định số tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa phải nộp gửi người được nhà nước giao đất, cho thuê đất và ban hành Thông báo số tiền phải nộp theo Mẫu số 15 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 04/08/2026 của UBND tỉnh.

- Trường hợp phải xác định giá đất cụ thể thì tổ chức việc xác định giá đất. Sau khi Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã ban hành quyết định phê duyệt giá đất thì thực hiện chuyển thông tin địa chính theo Mẫu số 17 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 04/08/2026 của UBND tỉnh này cho cơ quan thuế.

- Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký Hợp đồng thuê đất đối với trường hợp không được phân cấp, uỷ quyền (trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu).

- Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi người sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính hoặc nhận được Thông báo đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính của cơ quan thuế.

c) Trường hợp người sử dụng đất thuộc trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất, nhưng phải nộp một khoản tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa (nếu có):

- Xác định số tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa phải nộp gửi người được nhà nước giao đất, cho thuê đất và ban hành Thông báo số tiền phải nộp theo Mẫu số 15 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 04/08/2026 của UBND tỉnh.

- Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi người sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính hoặc nhận được Thông báo đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

Bước 5: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bước 6: Phòng Kinh tế/Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị:

- Tổ chức bàn giao đất tại thực địa theo Mẫu số 13 tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định;

- Trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất.

- Chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính; chuyển cơ quan chuyên môn về lâm nghiệp để cập nhật, lưu trữ hồ sơ theo pháp luật về lâm nghiệp;

(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, số lượng hồ sơ

a) Thành phần hồ sơ đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, giao đất và giao rừng; cho thuê đất và cho thuê rừng; gồm:

- Đơn theo Mẫu số 02 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 04/08/2026 của UBND tỉnh;

- Các loại giấy tờ về miễn, giảm nghĩa vụ tài chính (nếu có).

- Bản trích lục bản đồ địa chính (nếu có) hoặc bản đồ đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính, bản trích đo bản đồ địa chính và một trong các loại giấy tờ sau đây:

+ Văn bản phê duyệt dự án đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư hoặc các văn bản, giấy tờ có giá trị pháp lý tương đương theo quy định của pháp luật;

Trường hợp trong các văn bản quy định tại điểm này không thể hiện năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư thì phải có các tài liệu chứng minh năng lực tài chính;

- Bản sao văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu;

- Bản sao văn bản của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất về kết quả đấu giá quyền sử dụng đất không thành quy định tại điểm b khoản 6 Điều 125 của Luật Đất đai;

- Bản sao các văn bản theo quy định của pháp luật đối với trường hợp quy định tại điểm i khoản 1 Điều 133 của Luật Đất đai mà phải thu hồi đất để giao

đất, cho thuê đất cho tổ chức, cá nhân sau chia tách, sáp nhập, chuyển đổi mô hình tổ chức;

- Bản sao Phương án sử dụng đất đã được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt đối với tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành đối với trường hợp quy định tại Điều 180 của Luật Đất đai (nếu có);

- Bản sao Phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp tại địa phương đã được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt đối với trường hợp quy định tại Điều 181 của Luật Đất đai (nếu có);

- Bản sao Phương án sử dụng đất đã được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt đối với diện tích đất thu hồi của công ty nông, lâm nghiệp quản lý, sử dụng để giao đất, cho thuê đất quy định tại các điểm c, d và đ khoản 2 Điều 181 của Luật Đất đai (nếu có).

- Đối với trường hợp giao rừng, cho thuê rừng thì phải có thêm các tài liệu sau:

- + Báo cáo điều tra, đánh giá hiện trạng rừng và bản đồ hiện trạng rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp đối với trường hợp giao đất và giao rừng;

- + Kết quả đấu giá thuê rừng; biên bản đấu giá cho thuê rừng; danh sách người trúng đấu giá thuê rừng; thông báo hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với người trúng đấu giá thuê rừng đối với trường hợp cho thuê đất và cho thuê rừng; dự án đầu tư đối với khu rừng đề nghị thuê; báo cáo điều tra, đánh giá hiện trạng rừng và bản đồ hiện trạng rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp đối với trường hợp cho thuê đất và cho thuê rừng.

b) Thành phần hồ sơ đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất

b1) Hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất gồm:

- Đơn theo Mẫu số 03 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 04/08/2026 của UBND tỉnh;

- Các loại giấy tờ về miễn, giảm nghĩa vụ tài chính (nếu có).

- Một trong các giấy chứng nhận quy định tại khoản 21 Điều 3, khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 Luật Đất đai hoặc quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ;

- Bản trích lục bản đồ địa chính (nếu có) hoặc bản đồ đo đạc chính lý bản đồ địa chính, bản trích đo bản đồ địa chính.

b2) Hồ sơ đề nghị gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất gồm:

- Đơn theo Mẫu số 06 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 04/08/2026 của UBND tỉnh;

- Các loại giấy tờ về miễn, giảm nghĩa vụ tài chính (nếu có).

- Một trong các giấy chứng nhận quy định tại khoản 21 Điều 3, khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai;

- Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ;

- Văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép gia hạn thời hạn hoạt động của dự án đầu tư hoặc thể hiện thời hạn hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư (trường hợp không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo pháp luật về đầu tư thì không phải nộp văn bản này);

- Bản trích lục bản đồ địa chính (nếu có) hoặc bản đồ đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính, bản trích đo bản đồ địa chính.

c) Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

(4) Thời hạn giải quyết

- Không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Đối với các xã miền núi, 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 25 ngày làm việc.

- Thời gian trên không bao gồm 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. Các cơ quan liên quan đến quá trình thực hiện trình tự, thủ tục không được quy định thêm thủ tục và không được thực hiện thêm bất kỳ thủ tục nào khác ngoài thủ tục quy định nêu trên.

(5) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính

- Cá nhân.

- Cộng đồng dân cư.

- Hộ gia đình đề nghị chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở hoặc từ đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở theo quy định tại khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai.

- Tổ chức trong nước; tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc; tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; tổ chức kinh tế; nhà đầu tư trúng thầu hoặc tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng

thầu thành lập để thực hiện dự án; Công ty nông, lâm trường quản lý, sử dụng (đối với trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 118 Luật Đất đai, cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm quy định tại khoản 3 Điều 120 Luật Đất đai; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; các trường hợp được miễn toàn bộ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho cả thời gian thuê theo quy định của Chính phủ).

(6) Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã.

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

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Phòng Kinh tế/ Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị.

- Cơ quan phối hợp: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan thuế.

(8) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính

Quyết định giao đất, cho thuê đất, giao đất và giao rừng, cho thuê đất và cho thuê rừng theo Mẫu số 09; Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 11; Quyết định gia hạn sử dụng đất theo Mẫu số 10, tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh.

(9) Phí, lệ phí

Căn cứ quy định tại các Nghị quyết của HĐND tỉnh: số 47/2016/NQ-HĐND ngày 16/12/2016, số 09/2025/NQ-HĐND ngày 10/7/2025. Cụ thể:

9.1. Đối với hộ gia đình cá nhân:

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

+ Cấp Giấy chứng nhận QSD đất lần đầu: 230.000 đồng/hồ sơ.

+ 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;

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 phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai đối với các trường hợp:

+ Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu cung cấp thông tin đất đai liên quan đến thửa đất đang sử dụng: 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;

+ Tòa án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện có Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ khi đương sự đã áp dụng các biện pháp cần thiết để thu thập tài liệu, chứng cứ mà vẫn không thể tự mình thu thập được.

- 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.

9.2. Đối với tổ chức

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

- + Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu: 1.600.000 đồng.
- + 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.

b) Lệ phí cấp Giấy chứng nhận:

- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 80.000 đồng.
- + 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 chi trả.

** 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:

+ Tổ chức được miễn nộp phí 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;

+ Miễn phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai đối với các trường hợp Tòa án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện có Quyết định yêu cầu

cung cấp tài liệu, chứng cứ khi đương sự đã áp dụng các biện pháp cần thiết để thu thập tài liệu, chứng cứ mà vẫn không thể tự mình thu thập được;

+ 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.

(10) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai

- Đơn theo Mẫu số 02, Mẫu số 03, Mẫu số 06; Tờ trình theo Mẫu số 08 Quyết định giao đất, cho thuê đất, giao đất và giao rừng, cho thuê đất và cho thuê rừng theo Mẫu số 09; Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 11; Quyết định gia hạn sử dụng đất theo Mẫu số 10; Biên bản giao đất tại thực địa theo Mẫu số 16; Phiếu chuyển thông tin địa chính theo Mẫu số 17; Thông báo số tiền phải nộp theo Mẫu số 15 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 04/08/2026 của UBND tỉnh.

(11) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính

a) Điều kiện chung đối với người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

b) Các điều kiện gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất bao gồm:

- Không thuộc trường hợp thực hiện thủ tục xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân khi hết thời hạn sử dụng đất quy định tại Điều 65 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

- Mục đích sử dụng đất, vị trí, diện tích của thửa đất xin gia hạn không thay đổi so với mục đích sử dụng đất, vị trí, diện tích đã giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất.

- Thời hạn được gia hạn được xác định theo nguyên tắc sau đây:

+ Không vượt quá thời hạn sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 172 của Luật Đất đai đối với trường hợp phù hợp với quy hoạch sử dụng đất hoặc kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chuyên ngành có liên quan đã được phê duyệt;

+ Không vượt quá thời hạn dự kiến sẽ sử dụng đất theo mục đích khác được thể hiện trong quy hoạch sử dụng đất hoặc kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chuyên ngành có liên quan đã được phê duyệt đối với trường hợp mục đích sử dụng đất được quy hoạch khác với mục đích sử dụng đất trước khi đề nghị gia hạn.

- Trong thời hạn theo quy định tại khoản 3 Điều 172 của Luật Đất đai.

(12) Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính

- Luật Lâm nghiệp số 16/2017/QH14 ngày 15/11/2017 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 16/2023/QH15, Luật số 31/2024/QH15;

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15;

- Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Lâm nghiệp được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 91/2024/NĐ-CP ngày 18/7/2024 của Chính phủ;

- 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 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về việc 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 131/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường;

- Nghị định số 136/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định phân quyền, phân cấp thẩm quyền trong lĩnh vực nông nghiệp và môi trường;

- 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 30/2026/QĐ-UBND ngày 01/6/2026 của UBND tỉnh Nghệ An quy định việc phân cấp, ủy quyền quyết định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, chấp thuận về việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, chấp thuận, phê duyệt phương án sử dụng đất để thực hiện dự án, chấp thuận, phê duyệt phương án sử dụng 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. Điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất do thay đổi căn cứ quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư

(1) Trình tự thực hiện

Bước 1: Người đề nghị 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 nộp hồ sơ 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 theo quy định của pháp luật về công chứng, 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.

Trung tâm Phục vụ hành chính công tiếp nhận hồ sơ và chuyển hồ sơ đến Phòng Kinh tế/Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị.

Bước 2: Phòng Kinh tế/Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị thực hiện:

- Trường hợp hồ sơ không đầy đủ, không hợp lệ, làm văn bản trả lại hồ sơ đồng thời hướng dẫn người nộp hồ sơ làm lại hồ sơ hoặc bổ sung hồ sơ.

- Trường hợp hồ sơ hợp lệ, tổ chức thẩm định hồ sơ, kiểm tra thực địa (nếu cần thiết);

- Chủ trì, phối hợp các cơ quan có liên quan xác định trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có).

- Hoàn thiện hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã, hồ sơ gồm:

- + Tờ trình theo Mẫu số 08 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh;

- + Dự thảo Quyết định điều chỉnh giao đất, cho thuê đất theo Mẫu số 13, Quyết định điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư theo Mẫu số 14 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh;

- + Hồ sơ đề nghị điều chỉnh Quyết định giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất; hồ sơ giao đất và giao rừng, cho thuê đất và cho thuê rừng.

Bước 3: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã xem xét ban hành Quyết định điều chỉnh giao đất, cho thuê đất; điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư.

Bước 4: Phòng Kinh tế/Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị:

- a) Trường hợp không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm xác định giá đất theo bảng giá:

- Chuyển thông tin địa chính theo Mẫu số 17 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh cho cơ quan thuế.

Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký Hợp đồng thuê đất đối với trường hợp không được phân cấp, uỷ quyền đối với trường hợp thuê đất (trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu).

- Chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính; chuyển cơ quan chuyên môn về lâm nghiệp để cập nhật, lưu trữ hồ sơ theo pháp luật về lâm nghiệp;

- Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi người sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính hoặc nhận được Thông báo đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính của cơ quan thuế.

Bước 5: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bước 6: Phòng Kinh tế/Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị:

Chuyển Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến Trung tâm Phục vụ hành chính công để trả kết quả cho người sử dụng đất. Chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

b) Trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê:

- Tổ chức việc xác định giá đất. Sau khi Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định phê duyệt giá đất thì thực hiện chuyển thông tin địa chính theo Mẫu số 17 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh cho cơ quan thuế cho cơ quan thuế.

- Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký Hợp đồng thuê đất đối với trường hợp không được phân cấp, uỷ quyền (trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu).

- Chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính; chuyển cơ quan chuyên môn về lâm nghiệp để cập nhật, lưu trữ hồ sơ theo pháp luật về lâm nghiệp;

- Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi người sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính hoặc nhận được Thông báo đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính của cơ quan thuế. Chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

Bước 5: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bước 6: Phòng Kinh tế/Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị:

Trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất. Chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa 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, số lượng hồ sơ

a) Hồ sơ đề nghị điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất bao gồm:

- Đơn đề nghị điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 05 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh; các loại giấy tờ về miễn, giảm nghĩa vụ tài chính (nếu có);

- Văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có nội dung làm thay đổi căn cứ quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều 116 Luật Đất đai.

b) Hồ sơ đề nghị điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư bao gồm:

- Đơn đề nghị điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư theo Mẫu số 07 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh;

- Các loại giấy tờ về miễn, giảm nghĩa vụ tài chính (nếu có);

- Văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép thay đổi thời hạn hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

- Một trong các giấy tờ sau đây:

- + Một trong các giấy chứng nhận: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

- + Một trong các giấy chứng nhận: 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, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành .

- Quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ.

c) Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

(4) Thời hạn giải quyết

- Trường hợp đề nghị điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất: không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ; đối với các xã miền núi, biên giới; đảo; 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.

- Trường hợp đề nghị điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư: không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ; đối với các xã miền núi, biên giới; đảo; 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 25 ngày làm việc.

(5) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính

- Cá nhân.

- Cộng đồng dân cư.

- Hộ gia đình đề nghị chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở hoặc từ đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở theo quy định tại khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai.

- Tổ chức trong nước; tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc; tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; tổ chức kinh tế; nhà đầu tư trúng thầu hoặc tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập để thực hiện dự án; Công ty nông, lâm trường quản lý, sử dụng (đối với trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 118 Luật Đất đai, cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm quy định tại khoản 3 Điều 120 Luật Đất đai; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; các trường hợp được miễn toàn bộ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho cả thời gian thuê theo quy định của Chính phủ.

(6) Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã.

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Phòng Kinh tế/Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị.

- Cơ quan phối hợp: Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan thuế.

(7) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính

- Đối với trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất, miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho cả thời gian, thuê đất trả tiền hằng năm; Hộ gia đình đề nghị chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở hoặc từ đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở theo quy định tại khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai:

+ Quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 13 hoặc Quyết định điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư theo Mẫu số 14 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Đối với trường hợp giao đất có thu tiền, thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê: Quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 13 hoặc Quyết định điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư theo Mẫu số 14 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh.

(8) Phí, lệ phí

Căn cứ quy định tại các Nghị quyết của HĐND tỉnh: số 47/2016/NQ-HĐND ngày 16/12/2016, số 09/2025/NQ-HĐND ngày 10/7/2025. Cụ thể:

9.1. Đối với hộ gia đình cá nhân:

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

+ Cấp Giấy chứng nhận QSD đất lần đầu: 230.000 đồng/hồ sơ.

+ 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;

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 phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai đối với các trường hợp:

+ Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu cung cấp thông tin đất đai liên quan đến thửa đất đang sử dụng: 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;

+ Tòa án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện có Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ khi đương sự đã áp dụng các biện pháp cần thiết để thu thập tài liệu, chứng cứ mà vẫn không thể tự mình thu thập được.

- 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.

9.2. Đối với tổ chức

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

- + Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu: 1.600.000 đồng.
- + 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.

b) Lệ phí cấp Giấy chứng nhận:

- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 80.000 đồng.
- + 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 chi trả.

** 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:

- + Tổ chức được miễn nộp phí 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;
- + Miễn phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai đối với các trường hợp Toà án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện có Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ khi đương sự đã áp dụng các biện pháp cần thiết để thu thập tài liệu, chứng cứ mà vẫn không thể tự mình thu thập được;

+ 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.

(9) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai

- Đơn đề nghị điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 05; Đơn đề nghị điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư theo Mẫu số 06; Tờ trình theo Mẫu số 08; Quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 13; Quyết định điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư theo Mẫu số 14; Phiếu chuyển thông tin địa chính theo Mẫu số 17 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh.

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

a) Điều kiện đối với trường hợp điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất:

- Đang sử dụng đất đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Thay đổi căn cứ để ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều 116 Luật Đất đai.

b) Điều kiện đối với trường hợp đề nghị điều chỉnh thời hạn sử dụng đất đối với dự án đầu tư có sử dụng đất khi chưa hết thời hạn sử dụng đất:

- Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất

- Có văn bản đề nghị điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư.

- Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

- Không thuộc trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai quy định tại Điều 81 của Luật này.

- Có văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định của pháp luật mà có thay đổi thời hạn hoạt động của dự án đầu tư.

- Đáp ứng các điều kiện về môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

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

- Luật Lâm nghiệp số 16/2017/QH14 ngày 15/11/2017 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 16/2023/QH15, Luật số 31/2024/QH15.

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15.

- Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Lâm nghiệp được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 91/2024/NĐ-CP ngày 18/7/2024 của Chính phủ.

- 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 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về việc 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 131/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

- Nghị định số 136/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định phân quyền, phân cấp thẩm quyền trong lĩnh vực nông nghiệp và môi trường.

- 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 30/2026/QĐ-UBND ngày 01/6/2026 của UBND tỉnh Nghệ An quy định việc phân cấp, ủy quyền quyết định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, chấp thuận về việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, chấp thuận, phê duyệt phương án sử dụng đất để thực hiện dự án, chấp thuận, phê duyệt phương án sử dụng 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. Điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất do sai sót về ranh giới, vị trí, diện tích, mục đích sử dụng giữa bản đồ quy hoạch, bản đồ địa chính, quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và số liệu bản giao đất trên thực địa

(1) Trình tự thực hiện

Bước 1: Người đề nghị 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 nộp hồ sơ 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 theo quy định của pháp luật về công chứng, 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.

Trung tâm Phục vụ hành chính công tiếp nhận hồ sơ và chuyển hồ sơ đến Phòng Kinh tế/Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị.

Bước 2: Phòng Kinh tế/Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị thực hiện:

- Trường hợp hồ sơ không đầy đủ, không hợp lệ, làm văn bản trả lại hồ sơ đồng thời hướng dẫn người nộp hồ sơ làm lại hồ sơ hoặc bổ sung hồ sơ.

- Thực hiện trích lục bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp khu đã có bản đồ địa chính; Hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung trích đo địa chính, đo

đặc chính lý thửa đất đối với thửa đất tại nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc thửa đất không phù hợp với bản đồ địa chính theo quy định.

- Trường hợp hồ sơ hợp lệ, tổ chức thẩm định hồ sơ, kiểm tra thực địa (nếu cần thiết);

- Chủ trì, phối hợp các cơ quan có liên quan xác định trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có).

- Hoàn thiện hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã, hồ sơ gồm:

- + Dự thảo Tờ trình theo Mẫu số 08 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh.

- + Dự thảo Quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 13 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh.

- + Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất.

- + Hồ sơ đề nghị điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Bước 3: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã xem xét ban hành quyết định chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất.

Bước 4: Phòng Kinh tế/Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị:

- Chuyển thông tin địa chính theo Mẫu số 17 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh cho cơ quan thuế (đối với trường hợp không phải xác định giá đất cụ thể).

- Trường hợp phải xác định giá đất cụ thể thì tổ chức việc xác định giá đất. Sau khi Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định phê duyệt giá đất thì thực hiện chuyển thông tin địa chính theo Mẫu số 17 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh cho cơ quan thuế.

- Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký Hợp đồng thuê đất đối với trường hợp không được phân cấp, uỷ quyền (trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu).

- Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi người sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính hoặc nhận được Thông báo đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính của cơ quan thuế.

Bước 5: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bước 6: Phòng Kinh tế/Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị:

Trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất. Chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa 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, số lượng hồ sơ

a) Thành phần hồ sơ

- Đơn đề nghị điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 05 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh.

- Một trong các giấy chứng nhận quy định tại khoản 21 Điều 3, khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 Luật Đất đai hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ.

- Trích lục bản đồ địa chính thửa đất (nếu có) hoặc trích đo địa chính thửa đất.

- Tài liệu có liên quan về sai sót về ranh giới, vị trí, diện tích, mục đích sử dụng giữa bản đồ quy hoạch, bản đồ địa chính, quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và số liệu bàn giao đất trên thực địa (nếu có)

b) Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

(4) Thời hạn giải quyết

Không quá 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Đối với các xã miền núi, 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.

(5) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính

- Cá nhân.

- Cộng đồng dân cư.

- Hộ gia đình đề nghị chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở hoặc từ đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở theo quy định tại khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai.

- Tổ chức trong nước; tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc; tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; tổ chức kinh tế; nhà đầu tư trúng thầu hoặc tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập để thực hiện dự án; Công ty nông, lâm trường quản lý, sử dụng (đối với trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 118 Luật Đất đai, cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm quy định tại khoản 3 Điều 120 Luật Đất đai; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; các trường hợp được miễn toàn bộ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho cả thời gian thuê theo quy định của Chính phủ.

(6) Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã.
- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Phòng Kinh tế/Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị.
- Cơ quan phối hợp: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan thuế.

(7) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính

Quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 10 tại Phụ lục ban hành kèm theo quyết định này.

(8) Phí, lệ phí

Căn cứ quy định tại các Nghị quyết của HĐND tỉnh: số 47/2016/NQ-HĐND ngày 16/12/2016, số 09/2025/NQ-HĐND ngày 10/7/2025. Cụ thể:

9.1. Đối với hộ gia đình cá nhân:

- a) Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:
 - + Cấp Giấy chứng nhận QSD đất lần đầu: 230.000 đồng/hồ sơ.
 - + 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;

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 phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai đối với các trường hợp:

+ Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu cung cấp thông tin đất đai liên quan đến thửa đất đang sử dụng: 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;

+ Tòa án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện có Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ khi đương sự đã áp dụng các biện pháp cần thiết để thu thập tài liệu, chứng cứ mà vẫn không thể tự mình thu thập được.

- 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.

9.2. Đối với tổ chức

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

- + Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu: 1.600.000 đồng.
- + 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.

b) Lệ phí cấp Giấy chứng nhận:

- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 80.000 đồng.
- + 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 chi trả.

** 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:

+ Tổ chức được miễn nộp phí 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;

+ Miễn phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai đối với các trường hợp Toà án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện có Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ khi đương sự đã áp dụng các biện pháp cần thiết để thu thập tài liệu, chứng cứ mà vẫn không thể tự mình thu thập được;

+ 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.

(9) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai

Đơn đề nghị điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 04; Tờ trình theo Mẫu số 08; Quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 13; Biên bản bàn giao đất tại thực địa theo Mẫu số 16; Phiếu chuyển thông tin địa chính theo Mẫu số 17 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh.

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

- Áp dụng với trường hợp sử dụng đất đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Có sai sót về ranh giới, vị trí, diện tích, mục đích sử dụng giữa bản đồ quy hoạch, bản đồ địa chính, quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và số liệu bàn giao đất trên thực địa.

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

- Luật Lâm nghiệp số 16/2017/QH14 ngày 15/11/2017 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 16/2023/QH15, Luật số 31/2024/QH15;

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15;

- Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Lâm nghiệp được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 91/2024/NĐ-CP ngày 18/7/2024 của Chính phủ;

- 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 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về việc 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 131/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường;

- Nghị định số 136/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định phân quyền, phân cấp thẩm quyền trong lĩnh vực nông nghiệp và môi trường;

- 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 30/2026/QĐ-UBND ngày 01/6/2026 của UBND tỉnh Nghệ An quy định việc phân cấp, ủy quyền quyết định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, chấp thuận về việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, chấp thuận, phê duyệt phương án sử dụng đất để thực hiện dự án, chấp thuận, phê duyệt phương án sử dụng 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. Chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất

(1) Trình tự thực hiện

Bước 1: Người đề nghị 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 nộp hồ sơ 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 theo quy định của pháp luật về công chứng, 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.

Trung tâm Phục vụ hành chính công tiếp nhận hồ sơ và chuyển hồ sơ đến Phòng Kinh tế/Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị.

Bước 2: Phòng Kinh tế/Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị thực hiện:

- Trường hợp hồ sơ không đầy đủ, không hợp lệ, làm văn bản trả lại hồ sơ đồng thời hướng dẫn người nộp hồ sơ làm lại hồ sơ hoặc bổ sung hồ sơ.

- Trường hợp hồ sơ hợp lệ, tổ chức thẩm định hồ sơ, kiểm tra thực địa (nếu cần thiết);

- Chủ trì, phối hợp các cơ quan có liên quan xác định trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có).

- Hoàn thiện hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã, hồ sơ gồm:

- + Tờ trình theo Mẫu số 08 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh.

- + Dự thảo Quyết định chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất theo Mẫu số 12 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh.

- + Hồ sơ đề nghị chuyển hình thức sử dụng đất, cho thuê đất.

Bước 3: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã xem xét ban hành quyết định chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất.

Bước 4: Phòng Kinh tế/Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị:

- Chuyển thông tin địa chính theo Mẫu số 17 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh cho cơ quan thuế (đối với trường hợp xác định giá đất theo bảng giá).

Trường hợp phải xác định giá đất cụ thể thì tổ chức việc xác định giá đất. Sau khi Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã ban hành quyết định phê duyệt giá đất thì thực hiện chuyển thông tin địa chính theo Mẫu số 17 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh cho cơ quan thuế.

- Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký Hợp đồng thuê đất đối với trường hợp không được phân cấp, uỷ quyền (trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu).

- Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi người sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính hoặc nhận được Thông báo đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính của cơ quan thuế. Chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

Bước 5: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bước 6: Phòng Kinh tế/Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị:

Trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất. Chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa 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, số lượng hồ sơ

a) Thành phần hồ sơ:

- Đơn theo Mẫu số 04 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh;

- Các loại giấy tờ về miễn, giảm nghĩa vụ tài chính (nếu có).

- Một trong các giấy chứng nhận quy định tại khoản 21 Điều 3, khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 Luật Đất đai hoặc quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định cho

phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ.

b) Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

(4) Thời hạn giải quyết: Không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Đối với các xã miền núi, 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 25 ngày làm việc.

(5) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính

Tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài (đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà người sử dụng đất được giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 119 Luật Đất đai và thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê quy định tại khoản 2 Điều 120 Luật Đất đai và dự án có nhiều hình thức sử dụng đất mà trong đó có diện tích thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê).

(6) Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã.
- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Phòng Kinh tế/Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị.
- Cơ quan phối hợp: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan thuế.

(7) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính

Quyết định chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất theo Mẫu số 08 tại Phụ lục ban hành kèm theo quyết định này.

(8) Phí, lệ phí

Căn cứ quy định tại các Nghị quyết của HĐND tỉnh: số 47/2016/NQ-HĐND ngày 16/12/2016, số 09/2025/NQ-HĐND ngày 10/7/2025. Cụ thể:

9.1. Đối với hộ gia đình cá nhân:

- a) Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:
 - + Cấp Giấy chứng nhận QSD đất lần đầu: 230.000 đồng/hồ sơ.
 - + 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;

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 phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai đối với các trường hợp:

+ Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu cung cấp thông tin đất đai liên quan đến thửa đất đang sử dụng: 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;

+ Tòa án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện có Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ khi đương sự đã áp dụng các biện pháp cần thiết để thu thập tài liệu, chứng cứ mà vẫn không thể tự mình thu thập được.

- 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.

9.2. Đối với tổ chức

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

- + Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu: 1.600.000 đồng.
- + 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.

b) Lệ phí cấp Giấy chứng nhận:

- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 80.000 đồng.
- + 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 chi trả.

** 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:

+ Tổ chức được miễn nộp phí 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;

+ Miễn phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai đối với các trường hợp Tòa án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện có Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ khi đương sự đã áp dụng các biện pháp cần thiết để thu thập tài liệu, chứng cứ mà vẫn không thể tự mình thu thập được;

+ 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.

(9) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai

Đơn đề nghị chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất theo Mẫu số 03; Tờ trình theo Mẫu số 05; Quyết định chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất theo Mẫu số 08; Phiếu chuyển thông tin địa chính theo Mẫu số 19 tại Phụ lục ban hành kèm theo quyết định

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

- Cá nhân Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm nhưng thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật Đất đai thì được lựa chọn chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho thời gian thuê đất còn lại.

- Tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được lựa chọn chuyển sang thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm.

- Đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất mà có nhu cầu sử dụng một phần hoặc toàn bộ diện tích được giao để

sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ thì được lựa chọn chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm đối với phần diện tích đó.

- Đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực mà có nhu cầu chuyển sang hình thức giao đất, cho thuê đất theo quy định.

- Trường hợp khu công nghiệp được đầu tư bằng ngân sách nhà nước mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã giao cho tổ chức, đơn vị sự nghiệp công lập quản lý trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 mà Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho các tổ chức, cá nhân thuê đất gắn với kết cấu hạ tầng đã được đầu tư.

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

- Luật Lâm nghiệp số 16/2017/QH14 ngày 15/11/2017 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 16/2023/QH15, Luật số 31/2024/QH15;

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15;

- Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Lâm nghiệp được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 91/2024/NĐ-CP ngày 18/7/2024 của Chính phủ;

- 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 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về việc 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 131/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường;

- Nghị định số 136/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định phân quyền, phân cấp thẩm quyền trong lĩnh vực nông nghiệp và môi trường;

- 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 30/2026/QĐ-UBND ngày 01/6/2026 của UBND tỉnh Nghệ An quy định việc phân cấp, ủy quyền quyết định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, chấp thuận về việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, chấp thuận, phê duyệt phương án sử dụng đất để thực hiện dự án, chấp thuận, phê duyệt phương án sử dụng 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. Giao đất ở có thu tiền sử dụng đất không thông qua đấu giá, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất đối với cá nhân là cán bộ, công chức, viên chức, sĩ quan tại ngũ, quân nhân chuyên nghiệp, công chức quốc phòng, công nhân và viên chức quốc phòng, sĩ quan, hạ sĩ quan, công nhân công an, người làm công tác cơ yếu và người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước mà chưa được giao đất ở, nhà ở; giáo viên, nhân viên y tế đang công tác tại các xã biên giới, hải đảo thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn nhưng chưa có đất ở, nhà ở tại nơi công tác hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở; cá nhân thường trú tại xã mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở

(1) Trình tự thực hiện

Bước 1: Hằng năm, Ủy ban nhân dân cấp xã thông báo cho cá nhân khác có nhu cầu sử dụng đất nộp hồ sơ đề nghị giao đất ở (căn cứ vào quỹ đất đã được xác định vào mục đích đất ở theo quy hoạch mà chưa giao tại địa phương thuộc trường hợp giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu giá quyền sử dụng đất ở cho cá nhân không thành do không có người tham gia).

Bước 2: Cá nhân có nhu cầu sử dụng đất nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh hoặc Trung tâm Phục vụ hành chính công xã, phường.

Bước 3: Ủy ban nhân dân cấp xã thành lập Hội đồng xét duyệt giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất.

Bước 4: Hội đồng xét duyệt cá nhân đủ điều kiện giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp xã.

Bước 5: Phòng Kinh tế/Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị hoàn thiện hồ sơ để trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định giao đất cho cá nhân đủ điều kiện.

Bước 6: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh ký Quyết định giao đất

Bước 7: Phòng Kinh tế/Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị

- Chuyển thông tin địa chính theo Mẫu số 19 tại Phụ lục ban hành kèm theo quyết định này cho cơ quan thuế (để xác định nghĩa vụ tài chính về Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, Trước bạ ...).

- Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi người sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính hoặc nhận được Thông báo đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính của cơ quan thuế.

Bước 8: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bước 9: Phòng Kinh tế/Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị:

Chuyển Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến Trung tâm Phục vụ hành chính công để trả kết quả cho người sử dụng đất. Chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa 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, số lượng hồ sơ

Thành phần hồ sơ:

- Đơn theo Mẫu số 01 tại Phụ lục IV kèm theo quyết định này.

- Các loại giấy tờ về miễn, giảm nghĩa vụ tài chính (nếu có).

(4) Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

(5) Thời hạn giải quyết

Không quá 35 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

Đối với các xã miền núi, biên giới; đảo; 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 45 ngày.

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

(7) Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã.

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Phòng Kinh tế/Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị.

- Cơ quan phối hợp: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan thuế.

(8) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính

Quyết định giao đất theo Mẫu số 06 tại Phụ lục tại Phụ lục ban hành kèm theo quyết định này.

(9) Phí, lệ phí

Căn cứ quy định tại các Nghị quyết của HĐND tỉnh: số 47/2016/NQ-HĐND ngày 16/12/2016, số 09/2025/NQ-HĐND ngày 10/7/2025. Cụ thể:

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

+ Cấp Giấy chứng nhận QSD đất lần đầu: 230.000 đồng/hồ sơ.

+ 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;

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 phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai đối với các trường hợp:

+ Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu cung cấp thông tin đất đai liên quan đến thửa đất đang sử dụng: 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;

+ Tòa án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện có Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ khi đương sự đã áp dụng các biện pháp cần thiết để thu thập tài liệu, chứng cứ mà vẫn không thể tự mình thu thập được.

- 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.

(10) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai

Đơn đề nghị giao đất theo Mẫu số 01; Quyết định giao đất Mẫu số 06 tại Phụ lục ban hành kèm theo quyết định này.

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

- Yêu cầu: Căn cứ vào quỹ đất đã được xác định vào mục đích đất ở theo quy hoạch mà chưa giao tại địa phương thuộc trường hợp giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu giá quyền sử dụng đất ở cho cá nhân không thành do không có người tham gia.

- Điều kiện:

+ Cá nhân thuộc đối tượng thường trú hoặc công tác tại địa bàn xã gồm:

(i) Cá nhân là cán bộ, công chức, viên chức, sĩ quan tại ngũ, quân nhân chuyên nghiệp, công chức quốc phòng, công nhân và viên chức quốc phòng, sĩ quan, hạ sĩ quan, công nhân công an, người làm công tác cơ yếu và người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước mà chưa được giao đất ở, nhà ở;

(ii) Cá nhân là giáo viên, nhân viên y tế đang công tác tại các xã biên giới, hải đảo thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn nhưng chưa có đất ở, nhà ở tại nơi công tác hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở;

(ii) Cá nhân thường trú tại xã mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.

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

- Luật Lâm nghiệp số 16/2017/QH14 ngày 15/11/2017 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 16/2023/QH15, Luật số 31/2024/QH15;

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15;

- Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Lâm nghiệp được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 91/2024/NĐ-CP ngày 18/7/2024 của Chính phủ;

- 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 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về việc 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 131/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường;

- Nghị định số 136/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định phân quyền, phân cấp thẩm quyền trong lĩnh vực nông nghiệp và môi trường;

- 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 30/2026/QĐ-UBND ngày 01/6/2026 của UBND tỉnh Nghệ An quy định việc phân cấp, ủy quyền quyết định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, chấp thuận về việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, chấp thuận, phê duyệt phương án sử dụng đất để thực hiện dự án, chấp thuận, phê duyệt phương án sử dụng 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. Sử dụng đất kết hợp đa mục đích, gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích

1. Trình tự thực hiện

a) Trường hợp sử dụng đất kết hợp vào mục đích thương mại, dịch vụ

Bước 1: Người có yêu cầu 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 sử dụng đất 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 theo quy định của pháp luật về công chứng, 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.

Trung tâm Phục vụ hành chính công tiếp nhận hồ sơ thì chuyển hồ sơ đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã.

Bước 2: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã chủ trì, phối hợp với cơ quan, đơn vị có liên quan thẩm định phương án sử dụng đất kết hợp trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã.

Bước 3: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã chấp thuận hoặc không chấp thuận phương án sử dụng đất kết hợp; gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trả cho người có yêu cầu; trường hợp không chấp thuận thì có văn bản trả lời và nêu rõ lý do.

b) Trường hợp gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp vào mục đích thương mại, dịch vụ:

Bước 1: Người có yêu cầu gia hạn gửi văn bản đề nghị đến Trung tâm Phục vụ hành chính công hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã trước khi hết thời gian sử dụng đất kết hợp 30 ngày.

Trường hợp Trung tâm Phục vụ hành chính công tiếp nhận hồ sơ thì chuyển hồ sơ đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã.

Bước 2: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan thẩm định gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã.

Bước 3: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã chấp thuận hoặc không chấp thuận gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp; gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trả cho người có yêu cầu; trường hợp không chấp thuận thì có văn bản trả lời và nêu rõ lý do.

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, số lượng hồ sơ

a) Hồ sơ đề nghị chấp thuận phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích gồm:

- Đơn đề nghị sử dụng đất kết hợp đa mục đích theo Mẫu số 21 ban hành kèm theo Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 04/08/2026 của UBND tỉnh Nghệ An;

- Phương án sử dụng đất kết hợp;

- Giấy chứng nhận đã cấp hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (nếu có).

b) Hồ sơ đề nghị gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích:

Văn bản đề nghị gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp.

4. Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

5. Thời hạn giải quyết:

- Thời gian thực hiện việc thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất kết hợp không quá 15 ngày.

- Thời gian gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp là không quá 07 ngày làm việc.

6. Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính: Cá nhân.

7. Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã.

8. Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã.

9. Kết quả thực hiện thủ tục hành chính:

- Phương án sử dụng đất kết hợp đối với trường hợp phê duyệt lần đầu.

- Văn bản trả lời đối với trường hợp không chấp thuận phương án sử dụng đất kết hợp.

- Phương án sử dụng đất kết hợp được gia hạn đối với trường hợp xin gia hạn.

- Văn bản trả lời đối với trường hợp không chấp thuận gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp.

10. Phí, lệ phí: Không.

11. Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai

Mẫu số 21 – Đơn đề nghị sử dụng đất kết hợp đa mục đích, ban hành kèm theo Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 04/08/2026 của UBND tỉnh Nghệ An.

12. Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính

a) Điều kiện về các loại đất được sử dụng kết hợp đa mục đích:

- Đất nông nghiệp được sử dụng kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ, chăn nuôi, trồng cây dược liệu.

- Đất sử dụng vào mục đích công cộng được kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ.

- Đất xây dựng công trình sự nghiệp được sử dụng kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ.

- Đất ở được sử dụng kết hợp với mục đích nông nghiệp, thương mại, dịch vụ, công trình sự nghiệp có mục đích kinh doanh.

- Đất có mặt nước là ao, hồ, đầm; đất có mặt nước ven biển; đất có mặt nước chuyên dùng và đất sông ngòi, kênh, rạch, suối được sử dụng kết hợp đa mục đích.

- Đất tôn giáo, đất tín ngưỡng được sử dụng kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ.

- Đất thuộc nhóm đất nông nghiệp, đất thuộc nhóm đất phi nông nghiệp được sử dụng kết hợp mục đích nông nghiệp, xây dựng công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ, thông tin, quảng cáo ngoài trời, điện mặt trời.

b) Yêu cầu về việc sử dụng đất kết hợp đa mục đích:

- Không làm thay đổi loại đất theo phân loại đất quy định và đã được xác định loại đất tại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định.

- Không làm mất đi điều kiện cần thiết để trở lại sử dụng đất vào mục đích chính;

- Không ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh.

- Hạn chế ảnh hưởng đến bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên, đa dạng sinh học, cảnh quan môi trường.

- Không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của các thửa đất liền kề.

- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định.
- Tuân thủ pháp luật có liên quan.

c) Yêu cầu về phạm vi sử dụng đất kết hợp đa mục đích:

- Sử dụng đất vào mục đích kết hợp không thuộc trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất.
- Diện tích đất sử dụng vào mục đích kết hợp không quá 50% diện tích đất sử dụng vào mục đích chính, trừ diện tích đất ở sử dụng kết hợp đa mục đích.
- Công trình xây dựng trên đất nông nghiệp để sử dụng đất kết hợp đa mục đích phải có quy mô, tính chất phù hợp, dễ dàng tháo dỡ. Diện tích đất xây dựng công trình để sử dụng vào mục đích kết hợp trên đất trồng lúa, đất lâm nghiệp thực hiện theo quy định của Nghị định quy định chi tiết về đất trồng lúa và pháp luật về lâm nghiệp. Đất có mặt nước không được san lấp làm thay đổi dòng chảy, diện tích bề mặt nước, chiều sâu tầng nước.
- Việc xây dựng, cải tạo công trình để sử dụng vào mục đích kết hợp phải phù hợp với quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan;
- Thời gian sử dụng đất vào mục đích kết hợp không vượt quá thời hạn sử dụng đất còn lại của mục đích chính.

d) Điều kiện đối với trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp kết hợp với thương mại, dịch vụ thì phải chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm đối với phần diện tích kết hợp đó.

13. Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15.
- 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 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về việc 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, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 367/2025/NĐ-CP và Nghị định số 309/2026/NĐ-CP;
- 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 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 30/2026/QĐ-UBND ngày 01/6/2026 của UBND tỉnh Nghệ An quy định việc phân cấp, ủy quyền quyết định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, chấp thuận về việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, chấp thuận, phê duyệt phương án sử dụng đất để thực hiện dự án, chấp thuận, phê duyệt phương án sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 04/08/2026 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. Giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển

(1) Trình tự thực hiện

Bước 1: Người đề nghị 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 nộp hồ sơ 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 theo quy định của pháp luật về công chứng, 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 Trung tâm Phục vụ hành chính công tiếp nhận hồ sơ thì chuyển hồ sơ đến cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh.

Bước 2: Phòng Kinh tế/ Phòng Kinh tế Hạ tầng đô thị thực hiện:

- Lập trích lục bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp hồ sơ đầy đủ và hợp lệ;

- Hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung trích đo địa chính thửa đất đối với thửa đất tại nơi chưa có bản đồ địa chính theo quy định và nộp lại đối với trường hợp hồ sơ không đầy đủ, không hợp lệ.

- Rà soát, kiểm tra hồ sơ; kiểm tra thực địa.
- Chủ trì, phối hợp các cơ quan có liên quan xác định trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có).
- Hoàn thiện hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã hồ sơ gồm:
 - + Dự thảo Tờ trình theo Mẫu số 08 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh.
 - + Dự thảo Quyết định giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển theo Mẫu số 19 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh.
 - + Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất.
 - + Đơn đề nghị giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển theo mẫu số 18 ban hành tại Phụ lục kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh và các văn bản người sử dụng đất nộp theo mục 3 thủ tục này.
- Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định.

Bước 3: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã xem xét ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển.

Bước 4: (Áp dụng đối với trường hợp người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất):

a) Trường hợp người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo bảng giá đất:

- Phòng Kinh tế/ Phòng Kinh tế hạ tầng và đô thị chuyển 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 cho cơ quan thuế.

- Cơ quan thuế:

+ Xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định; xác định tiền thuê đất phải nộp một số năm đối với trường hợp được miễn tiền thuê đất một số năm sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản.

+ Ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất gửi cho người sử dụng đất.

- Người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

- Cơ quan thuế xác nhận hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và gửi thông báo kết quả cho cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã.

b) Trường hợp người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất cụ thể:

- Cơ Phòng Kinh tế/ Phòng Kinh tế hạ tầng và đô thị:

+ Tổ chức việc xác định giá đất cụ thể.

+ Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định phê duyệt giá đất cụ thể có nội dung về trách nhiệm của cơ quan thuế trong việc hướng dẫn người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã xem xét, ban hành quyết định phê duyệt giá đất cụ thể.

- Phòng Kinh tế/ Phòng Kinh tế hạ tầng và đô thị chuyển 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 cho cơ quan thuế.

- Cơ quan thuế:

+ Xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định; xác định tiền thuê đất phải nộp một số năm đối với trường hợp được miễn tiền thuê đất một số năm sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản.

+ Ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất gửi cho người sử dụng đất.

- Người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

- Cơ quan thuế xác nhận hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và gửi thông báo kết quả cho cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã.

Bước 5: Phòng Kinh tế/ Phòng Kinh tế hạ tầng và đô thị:

+ Trình cấp có thẩm quyền ký Giấy chứng nhận.

+ Chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

+ Việc bàn giao đất thực hiện theo Mẫu số 16 tại Phụ lục ban hành kèm theo ban hành kèm theo Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 04/08/2026 của UBND tỉnh Nghệ An và trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất.

Bước 6: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

Thời điểm xác định người sử dụng đất phải đưa đất vào sử dụng tính từ ngày có thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu đối với toàn bộ hoặc từng phần diện tích đã hoàn thành hoạt động lấn biển theo tiến độ của dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển trong dự án đầu tư.

(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, số lượng hồ sơ

- Đơn đề nghị giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển theo Mẫu số 18 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh.

- Dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

(4) Số lượng hồ sơ: 01 bộ

(5) Thời hạn giải quyết

Không quá 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

Đối với các xã miền núi, biên giới; đảo; 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 25 ngày.

(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 kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài (đối với trường hợp dự án có nhiều hình thức sử dụng đất mà trong đó có diện tích thuộc trường hợp Nhà nước giao

đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, đối với các tổ chức).

(7) Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã.

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

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Phòng Kinh tế/ Phòng Kinh tế hạ tầng và đô thị.

- Cơ quan phối hợp (nếu có): Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế.

(9) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính

- Quyết định giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biên để lần biên theo Mẫu số 19 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh.

- Giấy chứng nhận QSD đất.

(10) Phí, lệ phí

Căn cứ quy định tại các Nghị quyết của HĐND tỉnh: số 47/2016/NQ-HĐND ngày 16/12/2016, số 09/2025/NQ-HĐND ngày 10/7/2025. Cụ thể:

9.1. Đối với hộ gia đình cá nhân:

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

+ Cấp Giấy chứng nhận QSD đất lần đầu: 230.000 đồng/hồ sơ.

+ 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;

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 phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai đối với các trường hợp:

+ Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu cung cấp thông tin đất đai liên quan đến thửa đất đang sử dụng: 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;

+ Tòa án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện có Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ khi đương sự đã áp dụng các biện pháp cần thiết để thu thập tài liệu, chứng cứ mà vẫn không thể tự mình thu thập được.

- 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.

9.2. Đối với tổ chức

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

- + Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu: 1.600.000 đồng.
- + 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.

b) Lệ phí cấp Giấy chứng nhận:

- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 80.000 đồng.
- + 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 chi trả.

** 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:

- + Tổ chức được miễn nộp phí 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;
- + Miễn phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai đối với các trường hợp Toà án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện có Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ khi đương sự đã áp dụng các biện pháp cần thiết để thu thập tài liệu, chứng cứ mà vẫn không thể tự mình thu thập được;
- + 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.

(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai

Đơn đề nghị giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển để lấn biển theo Mẫu số 18 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh.

(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 ngày 18/01/2024 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15;

- 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 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về việc 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 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 30/2026/QĐ-UBND ngày 01/6/2026 của UBND tỉnh Nghệ An quy định việc phân cấp, ủy quyền quyết định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất,

điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, chấp thuận về việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, chấp thuận, phê duyệt phương án sử dụng đất để thực hiện dự án, chấp thuận, phê duyệt phương án sử dụng 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. Xác định lại diện tích đất ở của hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2004

(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 người sử dụng đất có nhu cầu 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 1 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 kiểm tra hồ sơ:

- Thông báo cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận đã cấp lần đầu đối với trường hợp không khai thác được dữ liệu đất đai từ Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

- Kiểm tra hồ sơ cấp Giấy chứng nhận trước đây, trường hợp đủ điều kiện xác định lại diện tích đất ở theo quy định tại khoản 6 Điều 141 Luật Đất đai 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 thu nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

- Sau 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, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã xác định lại diện tích đất ở và ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất.

- Chuyển hồ sơ kèm theo bản sao Giấy chứng nhận đã cấp đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; Chuyển Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến Trung tâm hành chính công để trả kết quả cho người sử dụng 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 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: Trong thời hạn 20 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 30 ngày làm việc.

Thời gian trên 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, hộ gia đình.

(7) Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Chủ tịch UBND cấp xã

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

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã;

- Cơ quan phối hợp (nếu có): Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan thuế.

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

(10) Lệ phí: Căn cứ quy định tại các Nghị quyết của HĐND tỉnh: số 47/2016/NQ-HĐND ngày 16/12/2016, số 09/2025/NQ-HĐND ngày 10/7/2025. Cụ thể:

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

+ Cấp Giấy chứng nhận QSD đất lần đầu: 230.000 đồng/hồ sơ.

+ 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;

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 phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai đối với các trường hợp:

+ Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu cung cấp thông tin đất đai liên quan đến thửa đất đang sử dụng: 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;

+ Tòa án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện có Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ khi đương sự đã áp dụng các biện pháp cần thiết để thu thập tài liệu, chứng cứ mà vẫn không thể tự mình thu thập được.

- 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.

(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:

Mẫu số 29 tại phụ lục 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):

Việc xác định lại diện tích đất ở chỉ thực hiện đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao, thổ cư của hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận trước đây người sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai và nay có nhu cầu xác định lại diện tích đất ở.

(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 45/2020/NĐ-CP ngày 08/4/2020 của Chính phủ quy định về thực hiện thủ tục hành chính trên môi trường điện tử;

- 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.

12. Đính chính Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót

(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 người yêu cầu đăng ký 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 Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã;

b) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã kiểm tra hồ sơ:

- Thông báo cho Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không khai thác được dữ liệu đất đai từ Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

- Kiểm tra hồ sơ, lập biên bản kết luận về nội dung và nguyên nhân sai sót.

- Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã 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.

- Chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; Chuyển Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến Trung tâm hành chính công để trả kết quả cho người sử dụng 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 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 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 có thẩm quyền không khai thác được thông tin trong Cơ sở dữ liệu 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.

- Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện thủ tục thông qua người đại diện theo quy định của pháp Luật về dân sự thì phải có văn bản về việc ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự.

(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 trên 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.
- 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.

(7) Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã

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

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã.
- Cơ quan phối hợp (nếu có): Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

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

(10) Lệ phí:

Căn cứ quy định tại các Nghị quyết của HĐND tỉnh: số 47/2016/NQ-HĐND ngày 16/12/2016, số 09/2025/NQ-HĐND ngày 10/7/2025. Cụ thể:

9.1. Đối với hộ gia đình cá nhân:

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

- + Cấp Giấy chứng nhận QSD đất lần đầu: 230.000 đồng/hồ sơ.
- + 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;

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 phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai đối với các trường hợp:

+ Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu cung cấp thông tin đất đai liên quan đến thửa đất đang sử dụng: 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;

+ Tòa án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện có Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ khi đương sự đã áp dụng các biện pháp cần thiết để thu thập tài liệu, chứng cứ mà vẫn không thể tự mình thu thập được.

- 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.

9.2. Đối với tổ chức

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

- + Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu: 1.600.000 đồng.
- + 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.

b) Lệ phí cấp Giấy chứng nhận:

- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 80.000 đồng.
- + 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 chi trả.

** 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:

- + Tổ chức được miễn nộp phí 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;
- + Miễn phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai đối với các trường hợp Toà án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện có Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ khi đương sự đã áp dụng các biện pháp cần thiết để thu thập tài liệu, chứng cứ mà vẫn không thể tự mình thu thập được;

+ 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.

(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:

Mẫu số 29 tại phụ lục 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;

- 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. 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 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 tỉnh/xã, phường tiếp nhận hồ sơ và chuyển đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã trong thời gian 01 ngày làm việc.

b) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã:

- Thông báo cho Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không khai thác được dữ liệu đất đai từ Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

- Kiểm tra hồ sơ đã cấp Giấy chứng nhận.

- Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai.

- Xác định lại thông tin quy định tại điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai theo đúng quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận.

- Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Chuyển Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến Trung tâm hành chính công để trả kết quả cho người sử dụng đất; Chuyển hồ sơ kèm theo bản sao

Giấy chứng nhận đã cấp đến Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa 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

Văn bản kiến nghị kèm theo Giấy chứng nhận đã cấp

(4) Số lượng hồ sơ: 01 bộ hồ sơ.

(5) Thời gian giải quyết hồ sơ:

- Thời gian thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không quá 20 ngày làm việc; Trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp lần đầu thì thời gian thực hiện đăng ký, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 1 Điều 22 Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An; trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp do đăng ký biến động thì thời gian thực hiện cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định đối với từng trường hợp đăng ký biến động theo quy định tại Điều 22 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 được tăng thêm 10 ngày làm việc.

Thời gian trên 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, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài,

- 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.

(7) Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Chủ tịch UBND cấp xã.

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

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã.

- Cơ quan phối hợp (nếu có): Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan thuế.

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

(10) Lệ phí:

Căn cứ quy định tại các Nghị quyết của HĐND tỉnh: số 47/2016/NQ-HĐND ngày 16/12/2016, số 09/2025/NQ-HĐND ngày 10/7/2025. Cụ thể:

9.1. Đối với hộ gia đình cá nhân:

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

+ Cấp Giấy chứng nhận QSD đất lần đầu: 230.000 đồng/hồ sơ.

+ 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;

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 phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai đối với các trường hợp:

+ Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu cung cấp thông tin đất đai liên quan đến thửa đất đang sử dụng: 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;

+ Tòa án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện có Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ khi đương sự đã áp dụng các biện pháp cần thiết để thu thập tài liệu, chứng cứ mà vẫn không thể tự mình thu thập được.

- 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.

9.2. Đối với tổ chức

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

- + Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu: 1.600.000 đồng.
- + 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.

b) Lệ phí cấp Giấy chứng nhận:

- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 80.000 đồng.
- + 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 chi trả.

** 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:

- + Tổ chức được miễn nộp phí 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;
- + Miễn phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai đối với các trường hợp Toà án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện có Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ khi đương sự đã áp dụng các biện pháp cần thiết để thu thập tài liệu, chứng cứ mà vẫn không thể tự mình thu thập được;
- + 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.

(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Không.

(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 45/2020/NĐ-CP ngày 08/4/2020 của Chính phủ quy định về thực hiện thủ tục hành chính trên môi trường điện tử;

- 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.

14. Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với tổ chức đang sử dụng 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 tỉnh hoặc Trung tâm Phục vụ hành chính công xã, phường 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:

- Kiểm tra thực tế sử dụng đất của tổ chức, xác định ranh giới cụ thể của thửa đất theo quy định tại khoản 2 Điều 142 và khoản 2 Điều 145 Luật Đất đai.

- Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định hình thức sử dụng đất theo Mẫu số 30 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An đối với trường hợp sử dụng đất theo hình thức quy định tại Điều 118 hoặc cho thuê đất trả tiền hàng năm hoặc cho thuê

đất trả tiền một lần mà được miễn toàn bộ tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, tiền 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 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An đến cơ quan thuế đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính.

- 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, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Chuyển hồ sơ kèm theo bản sao Giấy chứng nhận đã cấp đến Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; Chuyển Giấy chứng nhận đến Trung tâm phục vụ hành chính công để chuyển trả kết quả cho người sử dụng 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 đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 26 ban hành kèm theo Quyết định này;

- Một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137, khoản 4, khoản 5 Điều 148, khoản 4, khoản 5 Điều 149 của Luật Đất đai (nếu có).

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 đề nghị chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng thì phải có 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 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;

- Giấy tờ về việc nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về dân sự đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài;

- Sơ đồ hoặc bản trích lục bản đồ địa chính hoặc mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất (nếu có); mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất (nếu có) đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài;

- Báo cáo kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất theo Mẫu số 26d ban hành kèm theo Quyết định này đối với trường hợp tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đang sử dụng đất;

- Quyết định vị trí đóng quân hoặc văn bản giao cơ sở nhà đất hoặc địa điểm công trình quốc phòng, an ninh được cấp có thẩm quyền phê duyệt cho đơn vị quân đội, đơn vị công an, đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Quân đội nhân dân, Công an nhân dân; doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý, sử dụng đất, công trình gắn liền với đất;

- 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;

- Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính, giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất (nếu có).

(4) Số lượng hồ sơ: 01 bộ hồ sơ.

(5) Thời gian giải quyết hồ sơ: Trong thời hạn 20 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 30 ngày làm việc.

Thời gian trên 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 đang sử dụng đất.

(7) Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã

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

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Ủy ban nhân dân cấp xã, Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã.

- Cơ quan phối hợp (nếu có): Cơ quan thuế, Văn phòng Đăng ký đất đai.

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

(10) Lệ phí:

Căn cứ quy định tại các Nghị quyết của HĐND tỉnh: số 47/2016/NQ-HĐND ngày 16/12/2016, số 09/2025/NQ-HĐND ngày 10/7/2025. Cụ thể:

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

+ Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu: 1.600.000 đồng.

+ 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.

b) Lệ phí cấp Giấy chứng nhận:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 80.000 đồng.

+ 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 chi trả.

** 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:

+ Tổ chức được miễn nộp phí 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;

+ Miễn phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai đối với các trường hợp Tòa án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện có Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ khi đương sự đã áp dụng các biện pháp cần thiết để thu thập tài liệu, chứng cứ mà vẫn không thể tự mình thu thập được;

+ 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.

(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:

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

- Mẫu số 26d tại phụ lục 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 45/2020/NĐ-CP ngày 08/4/2020 của Chính phủ quy định về thực hiện thủ tục hành chính trên môi trường điện tử;

- 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 đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài

(1) Trình tự thực hiện

Bước 1: 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 tỉnh hoặc Trung tâm Phục vụ hành chính công xã, phường 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 xã nơi có đất;

Bước 2: Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức thực hiện các công việc sau:

2.1. Đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận thì Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức thực hiện các nội dung sau:

a) Trích lục bản đồ địa chính đối với nơi đã có bản đồ địa chính. Đối với nơi chưa có bản đồ địa chính và trong hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã có mảnh trích đo bản đồ địa chính thì kiểm tra, ký xác nhận mảnh trích đo bản đồ địa chính theo quy định, trừ trường hợp mảnh trích đo bản đồ địa chính đã được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận kiểm tra, ký duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2025; trường hợp trong hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất chưa có mảnh trích đo bản đồ địa chính thì đề nghị đơn vị đo đạc có Giấy phép về hoạt động đo đạc, thành lập bản đồ địa chính thực hiện việc trích đo bản đồ địa chính; đơn vị đo đạc có trách nhiệm thực hiện trích đo bản đồ địa chính trong thời gian không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đề nghị của cấp xã, người sử dụng đất phải trả chi phí theo quy định;

b) Xác nhận hiện trạng sử dụng đất có hay không có nhà ở, công trình xây dựng; tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất, việc sử dụng đất ổn định; đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất thì xác nhận thêm nguồn gốc sử dụng đất.

c) Kiểm tra sự phù hợp với quy hoạch đối với các trường hợp có yêu cầu phải phù hợp với quy hoạch để cấp Giấy chứng nhận;

d) Niêm yết công khai các nội dung xác nhận theo Mẫu số 28 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, khu dân cư nơi có đất, tài sản gắn liền với đất trong thời gian 15 ngày, đồng thời thực hiện xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung đã công khai (nếu có);

đ) Xác nhận việc đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai:

- Trường hợp không có nhu cầu hoặc không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì ban hành Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai theo Mẫu số 27 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An và chuyển đến nơi nộp hồ sơ để trả cho người yêu cầu đăng ký; chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật thông tin đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;

- Trường hợp có nhu cầu và đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất 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 cơ quan thuế xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

e) 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, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; Trường hợp thuê đất thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký quyết định cho thuê đất, ký hợp đồng thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Chuyển hồ sơ kèm theo bản sao Giấy chứng nhận đã cấp đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; Chuyển Giấy chứng nhận và hợp đồng thuê đất (nếu có) đến Trung tâm phục vụ hành chính công để chuyển trả kết quả cho người sử dụng đất.

2.2. Đối với trường hợp đã có Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tổ chức thực hiện:

- Đối với trường hợp Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thể hiện đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất không thuộc trường hợp quy định tại điểm đ và điểm e khoản 1 Điều 151 Luật Đất đai 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 cơ quan thuế xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất;

- Trường hợp Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất không thể hiện đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khai thác thông tin về hồ sơ đăng ký đất

đai trong cơ sở dữ liệu đất đai hoặc đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp hồ sơ nếu không khai thác được thông tin để thực hiện các công việc tại các điểm b, c, d, đ mục 2.1;

- 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 hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính, Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã thực hiện:

+ Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; Trường hợp thuê đất thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký quyết định cho thuê đất, ký hợp đồng thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

+ Trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hợp đồng thuê đất (nếu có) cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất;

+ Chuyển hồ sơ đã cấp Giấy chứng nhận dạng số và dạng giấy đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để 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

a) Đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận lần đầu cho cá nhân, công đồng dân cư

- 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;

- Một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137, khoản 1, khoản 5 Điều 148, khoản 1, khoản 5 Điều 149 Luật Đất đai, sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng (nếu có).

Trường hợp thửa đất gốc có giấy tờ hoặc không có giấy tờ về quyền sử dụng quy định tại Điều 137 Luật Đất đai mà có phần diện tích đất tăng thêm đã được cấp Giấy chứng nhận thì nộp giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất đối với trường hợp nhận chuyển quyền và Giấy chứng nhận đã cấp cho phần diện tích tăng thêm;

- Giấy tờ về việc nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai.

- Giấy tờ về việc nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về dân sự và giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 45 Luật Đất đai;

- Giấy tờ về giao đất không đúng thẩm quyền hoặc giấy tờ về việc mua, nhận thanh lý, hóa giá, phân phối nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất theo quy định tại Điều 140 Luật Đất đai (nếu có);

- Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với trường hợp có vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và giấy tờ chứng minh đã thực hiện quyết định xử phạt (nếu có);

- Hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận hoặc quyết định của Tòa án nhân dân về việc xác lập quyền đối với thửa đất liền kề kèm theo sơ đồ thể hiện vị trí, kích thước phần diện tích thửa đất liền kề được quyền sử dụng hạn chế đối với trường hợp có đăng ký quyền đối với thửa đất liền kề;

- Văn bản xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình đang sử dụng đất đối với trường hợp hộ gia đình đang sử dụng đất;

- Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất (nếu có);

- 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;

- Trường hợp quy định tại điểm a khoản 6 Điều 25 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP thì nộp 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;

- Chứng từ đã thực hiện nghĩa vụ tài chính, giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất (nếu có);

- Trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng mà chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định của pháp luật thì nộp giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có chữ ký của bên chuyển quyền và bên nhận chuyển quyền;

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với nhà ở, công trình xây

dựng thuộc trường hợp phải xin phép xây dựng quy định tại khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 149 Luật Đất đai thì nộp giấy xác nhận của cơ quan có chức năng quản lý về xây dựng cấp huyện trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 về đủ điều kiện tồn tại nhà ở, công trình xây dựng đó theo quy định của pháp luật về xây dựng (nếu có).

b) Đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận lần đầu cho người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài

- 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;

- Một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137, khoản 4, khoản 5 Điều 148, khoản 4, khoản 5 Điều 149 của Luật Đất đai (nếu có).

- Giấy tờ về việc nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về dân sự đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài;

- Sơ đồ hoặc bản trích lục bản đồ địa chính hoặc mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất (nếu có); mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất (nếu có) đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài;

- Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính, giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất (nếu có).

c) Đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho cá nhân, cộng đồng dân cư, hộ gia đình, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài đã có Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai

- 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

- Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai.

(4). Số lượng hồ sơ: 01 bộ hồ sơ.

(5) Thời gian giải quyết hồ sơ: Không quá 17 ngày làm việc đối với trường hợp đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu; không quá 20 ngày làm việc đối với trường hợp đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận lần đầu (trong đó đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu là không quá 17 ngày làm việc; cấp Giấy chứng nhận lần đầu là không quá 03 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 27 ngày làm việc đối với trường hợp đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu; không quá 30 ngày làm việc đối với

trường hợp đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu.

Thời gian trên 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: Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.

(7) Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã

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

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Ủy ban nhân dân cấp xã, Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã.

- Cơ quan phối hợp (nếu có): Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai, Cơ quan thuế.

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

- Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất.

- Giấy chứng nhận.

(10) Lệ phí:

Căn cứ quy định tại các Nghị quyết của HĐND tỉnh: số 47/2016/NQ-HĐND ngày 16/12/2016, số 09/2025/NQ-HĐND ngày 10/7/2025. Cụ thể:

9.1. Đối với hộ gia đình cá nhân:

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

+ Cấp Giấy chứng nhận QSD đất lần đầu: 230.000 đồng/hồ sơ.

+ 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;

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 phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai đối với các trường hợp:

+ Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu cung cấp thông tin đất đai liên quan đến thửa đất đang sử dụng: 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;

+ Tòa án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện có Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ khi đương sự đã áp dụng các biện pháp cần thiết để thu thập tài liệu, chứng cứ mà vẫn không thể tự mình thu thập được.

- 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.

9.2. Đối với tổ chức

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

- + Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu: 1.600.000 đồng.
- + 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.

b) Lệ phí cấp Giấy chứng nhận:

- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 80.000 đồng.
- + 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 chi trả.

** 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:

- + Tổ chức được miễn nộp phí 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;

+ Miễn phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai đối với các trường hợp Toà án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện có Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ khi đương sự đã áp dụng các biện pháp cần thiết để thu thập tài liệu, chứng cứ mà vẫn không thể tự mình thu thập được;

+ 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.

(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:

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

- Mẫu số 26a, Mẫu số 26b, Mẫu số 26c tại phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An

- Mẫu số 27 tại phụ lục 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 45/2020/NĐ-CP ngày 08/4/2020 của Chính phủ quy định về thực hiện thủ tục hành chính trên môi trường điện tử;

- 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.

16. Tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước hoặc cộng đồng dân cư hoặc mở rộng đường giao thông đối với trường hợp thửa đất chưa 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.

Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh hoặc Trung tâm Phục vụ hành chính công xã, phường 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:

- Tổ chức thực hiện đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất;

- Chuyển hồ sơ Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai để chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;

c) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận lần đầu theo quy định đối với phần diện tích còn lại của thửa đất (nếu có).

(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 cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất.

(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 trên 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, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài

(7) Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã

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

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã

- Cơ quan phối hợp (nếu có): Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai

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

(10) Lệ phí: Không.

(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Không.

(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 45/2020/NĐ-CP ngày 08/4/2020 của Chính phủ quy định về thực hiện thủ tục hành chính trên môi trường điện tử;

- 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.

17. Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất có diện tích tăng thêm do thay đổi ranh giới so với Giấy chứng nhận đã cấp *(quy định tại điểm b, điểm c 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 quản lý đất đai cấp xã;

b) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã:

- Thông báo cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không khai thác được dữ liệu đất đai từ Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai;

- Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã 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 và trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 24 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP thì chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận.

c) Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức thực hiện các công việc:

c1) Trích lục bản đồ địa chính đối với nơi đã có bản đồ địa chính. Đối với nơi chưa có bản đồ địa chính và trong hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã có mảnh trích đo bản đồ địa chính thì kiểm tra, ký xác nhận mảnh trích đo bản đồ địa chính theo quy định, trừ trường hợp mảnh trích đo bản đồ địa chính đã được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận kiểm tra, ký duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2025; trường hợp trong hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất chưa có mảnh trích đo bản đồ địa chính thì đề nghị đơn vị đo đạc có Giấy phép về hoạt động đo đạc, thành lập bản đồ địa chính thực hiện việc trích đo bản đồ địa chính; đơn vị đo đạc có trách nhiệm thực hiện trích đo bản đồ địa chính trong thời gian không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đề nghị của cấp xã, người sử dụng đất phải trả chi phí theo quy định;

c2) Thực hiện các công việc sau đối với phần diện tích tăng thêm:

- Xác nhận hiện trạng sử dụng đất có hay không có nhà ở, công trình xây dựng; tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất, việc sử dụng đất ổn định; đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất thì xác nhận thêm nguồn gốc sử dụng đất.

- Kiểm tra sự phù hợp với quy hoạch đối với các trường hợp có yêu cầu phải phù hợp với quy hoạch để cấp Giấy chứng nhận;

- Niêm yết công khai các nội dung xác nhận theo Mẫu số 28 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, khu dân cư nơi có đất, tài sản gắn liền với đất trong thời gian 15 ngày, đồng thời thực hiện xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung đã công khai (nếu có);

- Xác nhận việc đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với phần diện tích tăng thêm.

c3) 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 cơ quan thuế xác định

và thông báo thu nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

c4) 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, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với toàn bộ thửa đất; Trường hợp thuê đất thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký quyết định cho thuê đất, ký hợp đồng thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

c5) Chuyển hồ sơ kèm theo bản sao Giấy chứng nhận đã cấp đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; Chuyển Giấy chứng nhận và hợp đồng thuê đất (nếu có) đến Trung tâm phục vụ hành chính công để chuyển trả kết quả cho người sử dụng 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 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 phần diện tích tăng thêm (nếu có) đối với trường hợp quy định tại điểm b và điểm c khoản 2 Điều 24 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP.

- 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 20 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 30 ngày làm việc.

Thời gian trên 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 trung 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: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã.

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

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Ủy ban nhân dân cấp xã, Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã;

- Cơ quan phối hợp (nếu có): Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai, cơ quan thuế.

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

(10) Lệ phí: Căn cứ quy định tại các Nghị quyết của HĐND tỉnh: số 47/2016/NQ-HĐND ngày 16/12/2016, số 09/2025/NQ-HĐND ngày 10/7/2025. Cụ thể:

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

+ Cấp Giấy chứng nhận QSD đất lần đầu: 230.000 đồng/hồ sơ.

+ 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;

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 phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai đối với các trường hợp:

+ Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu cung cấp thông tin đất đai liên quan đến thửa đất đang sử dụng: 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;

+ Tòa án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện có Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ khi đương sự đã áp dụng các biện pháp cần thiết để thu thập tài liệu, chứng cứ mà vẫn không thể tự mình thu thập được.

- 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.

(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:

Mẫu số 29 tại phụ lục 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;

- 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. Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp hộ gia đình cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận đối với một phần diện tích của thửa đất, phần diện tích còn lại chưa đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận (quy định tại khoản 4 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.

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) Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức thực hiện các công việc:

b1) Thông báo cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không khai thác được dữ liệu đất đai từ Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai;

b2) Trích lục bản đồ địa chính đối với nơi đã có bản đồ địa chính. Đối với nơi chưa có bản đồ địa chính và trong hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã có mảnh trích đo bản đồ địa chính thì kiểm tra, ký xác nhận mảnh trích đo bản đồ địa chính theo quy định, trừ trường hợp mảnh trích đo bản đồ địa chính đã được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận kiểm tra, ký duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2025; trường hợp trong hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất chưa có mảnh trích đo bản đồ địa chính thì đề nghị đơn vị đo đạc có Giấy phép về hoạt động đo đạc, thành lập bản đồ địa chính thực hiện việc trích đo bản đồ địa chính; đơn vị đo đạc có trách nhiệm thực hiện trích đo bản đồ địa chính trong thời gian không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đề nghị của cấp xã, người sử dụng đất phải trả chi phí theo quy định;

b3) Thực hiện các công việc sau đối với phần diện tích trước đây chưa đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận:

- Xác nhận hiện trạng sử dụng đất có hay không có nhà ở, công trình xây dựng; tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất, việc sử dụng đất ổn định; đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất thì xác nhận thêm nguồn gốc sử dụng đất.

- Kiểm tra sự phù hợp với quy hoạch đối với các trường hợp có yêu cầu phải phù hợp với quy hoạch để cấp Giấy chứng nhận;

- Niêm yết công khai các nội dung xác nhận theo Mẫu số 28 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, khu dân cư nơi có đất, tài sản gắn liền với đất trong thời gian 15 ngày, đồng thời thực hiện xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung đã công khai (nếu có);

- Xác nhận việc đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với phần diện tích tăng thêm.

b4) 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 cơ quan thuế xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

b5) 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, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với toàn bộ thửa đất; Trường hợp thuê đất thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký quyết định cho thuê đất, ký hợp đồng thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

b6) Chuyển hồ sơ kèm theo bản sao Giấy chứng nhận đã cấp đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; Chuyển Giấy chứng nhận và hợp đồng thuê đất (nếu có) đến Trung tâm phục vụ hành chính công để chuyển trả kết quả cho người sử dụng 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 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 phần diện tích tăng thêm (nếu có) đối với trường hợp quy định tại điểm b và điểm c khoản 2 Điều 24 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP.

- 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 20 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 30 ngày làm việc.

Thời gian trên 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 chính 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: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã

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

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Ủy ban nhân dân cấp xã, Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã;

- Cơ quan phối hợp (nếu có): Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai, cơ quan thuế.

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

(10) Lệ phí: Căn cứ quy định tại các Nghị quyết của HĐND tỉnh: số 47/2016/NQ-HĐND ngày 16/12/2016, số 09/2025/NQ-HĐND ngày 10/7/2025. Cụ thể:

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

- + Cấp Giấy chứng nhận QSD đất lần đầu: 230.000 đồng/hồ sơ.
- + 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;

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 phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai đối với các trường hợp:

+ Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu cung cấp thông tin đất đai liên quan đến thửa đất đang sử dụng: 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;

+ Tòa án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện có Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ khi đương sự đã áp dụng các biện pháp cần thiết để thu thập tài liệu, chứng cứ mà vẫn không thể tự mình thu thập được.

- 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.

(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:

Mẫu số 29 tại phụ lục 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;

- 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, cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp cá nhân, hộ gia đình đã được cấp Giấy chứng nhận một phần diện tích vào loại đất ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, phần diện tích còn lại của thửa đất chưa 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.

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 1 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:

** Đối với trường hợp người sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 Luật Đất đai hoặc có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 Luật Đất đai nhưng không có nhu cầu xác định lại diện tích đất ở:*

- Xác định hiện trạng sử dụng đất có hay không có nhà ở, công trình xây dựng; tình trạng tranh chấp đất đai, 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 nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất.

- Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho toàn bộ diện tích của thửa đất sau 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;

** Đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại diện tích đất ở theo quy định tại khoản 6 Điều 141 Luật Đất đai:*

- Thông báo cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không khai thác được dữ liệu đất đai từ Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai xã;

- Xác định diện tích, loại đất theo quy định tại các điểm a, b và c khoản 4 và khoản 6 Điều 141 Luật Đất đai;

- 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 cho người sử dụng đất;

- Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho toàn bộ diện tích của thửa đất sau 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;

- Chuyển hồ sơ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai để chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất 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

- 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 15 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 25 ngày làm việc.

Thời gian trên 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: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã

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

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Ủy ban nhân dân cấp xã, Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã.

- Cơ quan phối hợp (nếu có): Cơ quan Thuế, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai.

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

(10) Lệ phí: Căn cứ quy định tại các Nghị quyết của HĐND tỉnh: số 47/2016/NQ-HĐND ngày 16/12/2016, số 09/2025/NQ-HĐND ngày 10/7/2025. Cụ thể:

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

+ Cấp Giấy chứng nhận QSD đất lần đầu: 230.000 đồng/hồ sơ.

+ 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;

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 phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai đối với các trường hợp:

+ Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu cung cấp thông tin đất đai liên quan đến thửa đất đang sử dụng: 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;

+ Tòa án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện có Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ khi đương sự đã áp dụng các biện pháp cần thiết để thu thập tài liệu, chứng cứ mà vẫn không thể tự mình thu thập được.

- 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.

(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:

Mẫu số 29 tại phụ lục 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 45/2020/NĐ-CP ngày 08/4/2020 của Chính phủ quy định về thực hiện thủ tục hành chính trên môi trường điện tử;

- 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.

20. Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp chưa xác định cụ thể diện tích đất ở trên Giấy chứng nhận đã cấp (quy định tại điểm d khoản 2 Điều 20 Nghị định 49/2026/NĐ-CP và Điều 6 Quyết định số 31/2026/QĐ-UBND ngày 01/6/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An)

(1) Trình tự thực hiện

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công.

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 người sử dụng đất có nhu cầu 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 1 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:

- Xác định diện tích đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 20 Nghị định 49/2026/NĐ-CP và Điều 6 Quyết định số 31/2026/QĐ-UBND ngày 01/6/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An;

- 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;

- Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho toàn bộ diện tích của thửa đất sau 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;

- Chuyển hồ sơ đã cấp Giấy chứng nhận dạng số và dạng giấy đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để 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 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 15 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 25 ngày làm việc.

Thời gian trên 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: Chủ tịch UBND cấp xã

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

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã

- Cơ quan phối hợp (nếu có): Cơ quan Thuế, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai.

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

(10) Lệ phí: Căn cứ quy định tại các Nghị quyết của HĐND tỉnh: số 47/2016/NQ-HĐND ngày 16/12/2016, số 09/2025/NQ-HĐND ngày 10/7/2025. Cụ thể:

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

+ Cấp Giấy chứng nhận QSD đất lần đầu: 230.000 đồng/hồ sơ.

+ 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;

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 phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai đối với các trường hợp:

+ Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu cung cấp thông tin đất đai liên quan đến thửa đất đang sử dụng: 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;

+ Tòa án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện có Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ khi đương sự đã áp dụng các biện pháp cần thiết để thu thập tài liệu, chứng cứ mà vẫn không thể tự mình thu thập được.

- 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.

(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:

Mẫu số 29 tại phụ lục 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 45/2020/NĐ-CP ngày 08/4/2020 của Chính phủ quy định về thực hiện thủ tục hành chính trên môi trường điện tử;

- 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.

21. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp người sử dụng đất đã thực hiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp theo phương án “dồn điền đổi thửa” được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc không có phương án “dồn điền đổi thửa” hoặc phương án “dồn điền đổi thửa” chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước ngày 01 tháng 8 năm 2024

(1) Trình tự thực hiện

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công.

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 Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất:

b) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tổ chức thực hiện các công việc:

b1) Trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp người sử dụng đất đã thực hiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp theo phương án “dồn điền đổi thửa” được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước ngày 01 tháng 8 năm 2024

* Trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp bị mất thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai:

- Kiểm tra trong hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai thông tin về Giấy chứng nhận đã cấp bị mất; trường hợp phát hiện thửa đất được cấp Giấy chứng nhận đã được chuyển quyền sử dụng đất hoặc đang thế chấp theo quy định của pháp luật thì thông báo, trả lại hồ sơ cho người sử dụng đất.

Trường hợp không kiểm tra được thông tin thì thông báo cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thông tin về việc đã chuyển quyền sử dụng đất hoặc đang thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm cung cấp thông tin cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã; trường hợp quá thời hạn này mà không cung cấp thông tin thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chịu trách nhiệm nếu thửa đất đang được thế chấp và đã được đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật;

- 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;

- Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày kết thúc thời gian niêm yết, lập biên bản kết thúc niêm yết.

- Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã hủy Giấy chứng nhận đã cấp, ký cấp Giấy chứng nhận theo Phương án dồn điền đổi thửa đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Chuyển hồ sơ đã cấp Giấy chứng nhận dạng số và dạng giấy đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

* Trường hợp Giấy chứng nhận không bị mất thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo Phương án dồn điền đổi thửa đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp; Chuyển hồ sơ đã cấp Giấy chứng nhận dạng số và dạng giấy đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

b2) Trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp người sử dụng đất đã thực hiện chuyển

đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp nhưng không có phương án dồn điền, đổi thửa hoặc phương án chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước ngày 01 tháng 8 năm 2024

* Trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp bị mất:

- Cơ quan có chức năng quản lý đất đai kiểm tra trong hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai thông tin về Giấy chứng nhận đã cấp bị mất; trường hợp phát hiện thửa đất được cấp Giấy chứng nhận đã được chuyển quyền sử dụng đất hoặc đang thế chấp theo quy định của pháp luật thì thông báo, trả lại hồ sơ cho người sử dụng đất.

Trường hợp không kiểm tra được thông tin thì thông báo cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thông tin về việc đã chuyển quyền sử dụng đất hoặc đang thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm cung cấp thông tin cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã; trường hợp quá thời hạn này mà không cung cấp thông tin thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chịu trách nhiệm nếu thửa đất đang được thế chấp và đã được đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật;

- 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;

- Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày kết thúc thời gian niêm yết, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm lập biên bản kết thúc niêm yết.

- Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã hủy Giấy chứng nhận đã cấp.

- Trích lục bản đồ địa chính đối với nơi đã có bản đồ địa chính. Đối với nơi chưa có bản đồ địa chính và trong hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã có mảnh trích đo bản đồ địa chính thì kiểm tra, ký xác nhận mảnh trích đo bản đồ địa chính theo quy định, trừ trường hợp mảnh trích đo bản đồ địa chính đã được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận kiểm tra, ký duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2025; trường hợp trong hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất chưa có mảnh trích đo bản đồ địa chính thì đề nghị đơn vị đo đạc có Giấy phép về hoạt động đo đạc, thành lập bản đồ địa chính thực hiện việc trích đo bản đồ địa chính; đơn vị đo đạc có trách nhiệm thực hiện trích đo bản đồ địa chính trong thời gian không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đề nghị của cấp xã, người sử dụng đất phải trả chi phí theo quy định;

- Xác nhận hiện trạng sử dụng đất; tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất, việc sử dụng đất ổn định;

- Niêm yết công khai các nội dung xác nhận theo Mẫu số 28 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, khu dân cư nơi có đất, tài sản gắn liền với đất trong thời gian 15 ngày, đồng thời thực hiện xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung đã công khai (nếu có);

- 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 cơ quan thuế xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất, chủ 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, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Chuyển hồ sơ kèm theo bản sao Giấy chứng nhận đã cấp đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; Chuyển Giấy chứng nhận đến Trung tâm phục vụ hành chính công để chuyển trả kết quả cho người sử dụng đất.

(*) Trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp không bị mất:

- Trích lục bản đồ địa chính đối với nơi đã có bản đồ địa chính. Đối với nơi chưa có bản đồ địa chính và trong hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã có mảnh trích đo bản đồ địa chính thì kiểm tra, ký xác nhận mảnh trích đo bản đồ địa chính theo quy định, trừ trường hợp mảnh trích đo bản đồ địa chính đã được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận kiểm tra, ký duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2025; trường hợp trong hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất chưa có mảnh trích đo bản đồ địa chính thì đề nghị đơn vị đo đạc có Giấy phép về hoạt động đo đạc, thành lập bản đồ địa chính thực hiện việc trích đo bản đồ địa chính; đơn vị đo đạc có trách nhiệm thực hiện trích đo bản đồ địa chính trong thời gian không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đề nghị của cấp xã, người sử dụng đất phải trả chi phí theo quy định;

- Xác nhận hiện trạng sử dụng đất; tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất, việc sử dụng đất ổn định;

- Niêm yết công khai các nội dung xác nhận theo Mẫu số 28 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, khu dân cư nơi có đất, tài sản gắn liền với đất trong thời gian 15 ngày, đồng thời thực hiện xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung đã công khai (nếu có);

- 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 cơ quan thuế xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất, chủ 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, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Chuyển hồ sơ kèm theo bản sao Giấy chứng nhận đã cấp đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; Chuyển Giấy chứng nhận đến Trung tâm phục vụ hành chính công để chuyển trả kết quả cho người sử dụng 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

** Trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp người sử dụng đất đã thực hiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp theo phương án “đôn điền đổi thửa” được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước ngày 01 tháng 8 năm 2024:*

- Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 26 ban hành kèm theo Quyết định này đối với trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận; Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định này đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận;

- Văn bản về việc giao nhận ruộng đất (nếu có);

- Giấy chứng nhận đã cấp.

Trường hợp người sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận hoặc Giấy chứng nhận đã cấp bị mất hoặc đang lưu trữ tại Văn phòng Đăng ký đất đai thì không phải nộp Giấy chứng nhận; đối với trường hợp bị mất Giấy chứng nhận thì người sử dụng đất thể hiện thông tin về việc bị mất Giấy chứng nhận trên Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với 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.

** Trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp người sử dụng đất đã thực hiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp nhưng không có phương án dồn điền, đổi thửa hoặc phương án chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước ngày 01 tháng 8 năm 2024*

a) Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 26 ban hành kèm theo Quyết định này;

b) Văn bản về việc giao nhận ruộng đất (nếu có);

c) Giấy chứng nhận đã cấp.

Trường hợp người sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận hoặc Giấy chứng nhận đã cấp bị mất hoặc đang lưu trữ tại Văn phòng Đăng ký đất đai thì không phải nộp Giấy chứng nhận; đối với trường hợp bị mất Giấy chứng nhận thì người sử dụng đất có đơn khai báo mất Giấy chứng nhận.

d) 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 15 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 25 ngày làm việc.

Thời gian trên 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: Chủ tịch UBND cấp xã

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

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã.

- Cơ quan phối hợp (nếu có): Cơ quan Thuế, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai.

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

(10) Lệ phí: Căn cứ quy định tại các Nghị quyết của HĐND tỉnh: số 47/2016/NQ-HĐND ngày 16/12/2016, số 09/2025/NQ-HĐND ngày 10/7/2025. Cụ thể:

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

+ Cấp Giấy chứng nhận QSD đất lần đầu: 230.000 đồng/hồ sơ.

+ 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;

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 phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai đối với các trường hợp:

+ Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu cung cấp thông tin đất đai liên quan đến thửa đất đang sử dụng: 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;

+ Tòa án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện có Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ khi đương sự đã áp dụng các biện pháp cần thiết để thu thập tài liệu, chứng cứ mà vẫn không thể tự mình thu thập được.

- 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.

(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:

Mẫu số 29 tại phụ lục 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 45/2020/NĐ-CP ngày 08/4/2020 của Chính phủ quy định về thực hiện thủ tục hành chính trên môi trường điện tử;

- 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.

22. Trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

(1) Trình tự thực hiện

Bước 1: Xây dựng kế hoạch thu hồi đất

Đơn vị, tổ chức có trách nhiệm thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan xem xét các căn cứ, điều kiện thu hồi đất quy định tại Điều 80 Luật Đất đai để xây dựng kế hoạch thu hồi đất.

Bước 2: Tổ chức họp với người có đất trong khu vực thu hồi

Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi chủ trì phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cùng cấp, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các cơ quan có liên quan, tổ chức họp với người có đất trong khu vực thu hồi để phổ biến, tiếp nhận ý kiến về các nội dung liên quan đến việc thu hồi đất bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án.

Bước 3: Thông báo thu hồi đất và gửi Thông báo thu hồi đất

a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành thông báo thu hồi đất;

b) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi gửi thông báo thu hồi đất đến từng người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có), đồng thời niêm yết thông báo thu hồi đất và danh sách người có đất thu hồi trên địa bàn quản lý.

Trường hợp không liên lạc được, không gửi được thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có) thì thông báo trên một trong các báo hàng ngày của trung ương và cấp tỉnh trong 03 số liên tiếp và phát sóng trên đài phát thanh hoặc truyền hình của trung ương và cấp tỉnh 03 lần trong 03 ngày liên tiếp; niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi, đăng tải lên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp xã trong suốt thời gian bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà không phải gửi thông báo thu hồi đất lại.

Bước 4: Điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm

a) Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi, các cơ quan có liên quan và người có đất thu hồi thực hiện việc điều tra, khảo sát, ghi nhận hiện trạng, đo đạc, kiểm đếm, thống kê, phân loại diện tích đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi; xác định nguồn gốc đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi;

b) Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi điều tra, xác định, thống kê đầy đủ các thiệt hại thực tế về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thu hồi; xác định người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; thu nhập từ việc sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thu hồi, nguyện vọng tái định cư, chuyển đổi nghề;

c) Trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản không phối hợp trong việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì thực hiện như sau:

- Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì, phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vận động, thuyết phục để tạo sự đồng thuận trong

thực hiện điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm. Việc tổ chức vận động, thuyết phục được tiến hành trong thời gian 15 ngày và phải được thể hiện bằng văn bản.

- Quá thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc vận động, thuyết phục mà người có đất thu hồi vẫn không phối hợp điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc. Người có đất thu hồi có trách nhiệm thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc đối với trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản không chấp hành quyết định kiểm đếm bắt buộc và tổ chức thực hiện cưỡng chế theo quy định.

Bước 5: Lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Bước 6: Niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi trong thời hạn 10 ngày.

Bước 7: Lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Ngay sau khi hết thời hạn niêm yết công khai, tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo hình thức tổ chức họp trực tiếp với người dân trong khu vực có đất thu hồi. Trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản không tham gia họp trực tiếp có lý do chính đáng thì gửi ý kiến bằng văn bản.

Việc tổ chức lấy ý kiến phải được lập thành biên bản, ghi rõ số lượng ý kiến đồng ý, số lượng ý kiến không đồng ý, số lượng ý kiến khác đối với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý; có xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã, đại diện những người có đất thu hồi.

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày tổ chức lấy ý kiến, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức đối thoại trong trường hợp còn có ý kiến không đồng ý về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý về dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư; hoàn chỉnh phương án để trình chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã.

Bước 8: Thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

- Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gửi hồ sơ thẩm định đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã;

- Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gửi đến, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước khi trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Nội dung thẩm định bao gồm: việc tuân thủ quy định pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các nội dung khác có liên quan đến phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Bước 9: Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Bước 10: Phổ biến, niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã phổ biến, niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi.

Bước 11: Gửi phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gửi phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt đến từng người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong đó ghi rõ về mức bồi thường, hỗ trợ, bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có), thời gian, địa điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ; thời gian bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có) và thời gian bàn giao đất đã thu hồi cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Bước 12: Thực hiện bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư

Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt.

Bước 13: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định thu hồi đất theo quy định.

Bước 14: Trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng ý hoặc không phối hợp thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã phê duyệt thì thực hiện như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì, phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi

thường, hỗ trợ, tái định cư vận động, thuyết phục để tạo sự đồng thuận trong thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Việc tổ chức vận động, thuyết phục được tiến hành trong thời gian 10 ngày và phải được thể hiện bằng văn bản;

b) Quá thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc vận động, thuyết phục mà người có đất thu hồi vẫn không đồng ý hoặc không hợp thực hiện thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định thu hồi đất.

Bước 15: Trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì thực hiện như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì, phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vận động, thuyết phục để người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Việc tổ chức vận động, thuyết phục được tiến hành trong thời gian 10 ngày và phải được thể hiện bằng văn bản;

b) Quá thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc vận động, thuyết phục mà người có đất thu hồi vẫn không chấp hành việc bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất và tổ chức thực hiện việc cưỡng chế theo quy định tại Điều 89 của Luật Đất đai.

Bước 16: Quản lý đất đã được thu hồi

Tổ chức phát triển quỹ đất, Chi nhánh Tổ chức phát triển quỹ đất khu vực, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý đất đã được thu hồi trong khi chưa giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 5 Điều 86 của Luật Đất đai.

(2) Cách thức thực hiện: Không.

(3) Thành phần, số lượng hồ sơ

- Văn bản đề nghị thu hồi đất, thẩm định và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

- Bảng tổng hợp giá trị bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; gồm: Giá trị bồi thường thiệt hại của các loại đất; giá trị bồi thường thiệt hại nhà, công trình; giá trị bồi thường thiệt hại mồ mả; giá trị bồi thường thiệt hại cây cối, hoa màu, mặt nước nuôi trồng thủy sản, vật nuôi khác; giá trị hỗ trợ và hỗ trợ khác; giá trị bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có); các khoản nghĩa vụ tài chính về đất đai phải khấu trừ vào tiền bồi thường về đất; kinh phí di chuyển, thuê nhà, tạm cư...

- Bảng tổng hợp về diện tích, loại đất; số thửa, tờ bản đồ; nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất;

- Dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, kèm theo hồ sơ:

+ Biên bản kiểm kê đất đai, tài sản trên đất bị thu hồi và biên bản xác định giá trị bồi thường thiệt hại cho các đối tượng của tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, GPMB;

+ Bản sao giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất, tài sản trên đất. Nếu không có giấy tờ hợp lệ phải có văn bản xác định nguồn gốc, thời gian sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp xã theo quy định;

+ Bảng tổng hợp nhân khẩu nông nghiệp và tỷ lệ % diện tích đất nông nghiệp thu hồi;

+ Kết quả rà soát tình trạng đất ở nhà ở trên địa bàn cấp xã nơi có đất thu hồi;

+ Các giấy tờ khác liên quan (nếu có).

- Biên bản họp lấy ý kiến của các hộ dân bị ảnh hưởng khi thu hồi đất;

- Văn bản thông báo thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền;

- Quyết định thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có);

- Quyết định phê duyệt dự án đầu tư hoặc văn bản chấp thuận dự án đầu tư của cấp thẩm quyền;

- Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích lục đo vẽ bổ sung bản đồ địa chính khu đất thu hồi (đối với khu vực đã có bản đồ địa chính) hoặc trích đo địa chính khu đất (đối với khu đất thu hồi chưa có bản đồ địa chính); bản vẽ quy hoạch chi tiết 1/500 (nếu có).

- Các hồ sơ khác liên quan (nếu có).

(4) Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

(5) Thời hạn giải quyết: Không.

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

- Ủy ban nhân dân cấp xã.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã.

- Tổ chức phát triển quỹ đất.

- Chi nhánh tổ chức phát triển quỹ đất khu vực.

- Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã.

- Hội đồng nhân dân cấp xã.

- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã.
- Cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

(7) Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã.

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

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Phòng Kinh tế/ Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị.

- Cơ quan phối hợp (nếu có): Không.

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

- Kế hoạch thu hồi đất.
- Thông báo thu hồi đất.
- Quyết định kiểm đếm bắt buộc (nếu có).
- Quyết định cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc (nếu có).
- Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.
- Quyết định thu hồi đất.
- Quyết định cưỡng chế thu hồi đất (nếu có).

(10) Phí, lệ phí (nếu có): Không.

(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:

Mẫu số 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 tại Phụ lục 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: Không.

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

- Luật Đất đai ngày 18/01/2024 được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15.

- 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 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

- 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 quy định 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 72/2025/QĐ-UBND ngày 18/9/2025 của UBND tỉnh Nghệ An quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

- Quyết định số 32/2026/QĐ-UBND ngày 01/6/2026 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

- Quyết định số 30/2026/QĐ-UBND ngày 01/6/2026 của UBND tỉnh Nghệ An quy định việc phân cấp, ủy quyền quyết định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, chấp thuận về việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, chấp thuận, phê duyệt phương án sử dụng đất để thực hiện dự án, chấp thuận, phê duyệt phương án sử dụng 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./.