

**Phụ lục VIII**

**CÁC BƯỚC THỰC HIỆN GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT KHÔNG THÔNG QUA HÌNH THỨC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT; CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT; GIA HẠN SỬ DỤNG ĐẤT**

*(Kèm theo Quyết định số 52/2021/QĐ-UBND ngày 30/11/2021 của UBND tỉnh Nam Định)*

STT	Nội dung	Thành phần hồ sơ	Số lượng hồ sơ (bộ)	Cơ quan, đơn vị thực hiện	Thời gian	Ghi chú
<b>A</b>	<b>CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT</b>					
<b>I</b>	<b>Cho phép chuyển mục đích sử dụng đất</b>				<b>14 ngày</b>	
1	Nhà đầu tư nộp hồ sơ tại Trung tâm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Đơn xin phép chuyển mục đích sử dụng đất.</li> <li>- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.</li> <li>- Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất; văn bản thẩm định điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để cho thuê hoặc để bán kết hợp cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở; dự án đầu tư kinh doanh bất động sản gắn với quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; dự án sản xuất, kinh doanh không sử dụng vốn từ ngân sách nhà nước.</li> </ul>	02	Nhà đầu tư		
2	Trung tâm tiếp nhận hồ sơ hợp lệ và chuyển đến Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng chuyên môn thuộc Văn phòng UBND tỉnh	Hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất		Trung tâm	01 ngày	Kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ
3	Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, lập hồ sơ trình UBND tỉnh	Tờ trình của Sở Tài nguyên và Môi trường		Sở Tài nguyên và Môi trường	10 ngày	Kể từ ngày nhận được hồ sơ từ Trung tâm

STT	Nội dung	Thành phần hồ sơ	Số lượng hồ sơ (bộ)	Cơ quan, đơn vị thực hiện	Thời gian	Ghi chú
4	Trung tâm phối hợp, Phòng Nông, lâm, ngư nghiệp và tài nguyên môi trường tổng hợp báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định	Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất		UBND tỉnh	03 ngày	Kể từ ngày nhận được Tờ trình của Sở Tài nguyên và Môi trường
5	Trung tâm trả kết quả cho nhà đầu tư	Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất		Trung tâm		
<b>B</b>	<b>GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT KHÔNG THÔNG QUA HÌNH THỨC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT</b>					
<b>I</b>	<b>Giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc phải cấp giấy chứng nhận đầu tư</b>					
1	Nhà đầu tư nộp hồ sơ tại Trung tâm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Đơn xin giao đất, cho thuê đất</li> <li>- Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo chính thửa đất</li> <li>- Bản sao giấy chứng nhận đầu tư hoặc văn bản chấp thuận đầu tư kèm theo bản thuyết minh dự án đầu tư. Trường hợp xin giao đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh thì không phải nộp kèm bản sao bản thuyết minh dự án đầu tư nhưng phải nộp bản sao quyết định đầu tư xây dựng công trình quốc phòng, an ninh của cơ quan nhà nước có thẩm quyền gồm các nội dung liên quan đến việc sử dụng đất hoặc quyết định phê duyệt quy hoạch vị trí đóng quân của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an. Trường hợp dự án sử dụng đất cho hoạt động khoáng sản thì phải có giấy phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật</li> <li>- Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất; văn bản thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để cho thuê hoặc để bán kết hợp cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở; dự án đầu tư kinh doanh bất động sản gắn với quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; dự án sản xuất, kinh doanh không sử dụng vốn từ ngân sách nhà nước.</li> </ul>	02	Nhà đầu tư		

STT	Nội dung	Thành phần hồ sơ	Số lượng hồ sơ (bộ)	Cơ quan, đơn vị thực hiện	Thời gian	Ghi chú
2	Trung tâm tiếp nhận hồ sơ hợp lệ và chuyển đến Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng chuyên môn thuộc Văn phòng UBND tỉnh	Hồ sơ đề nghị giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất		Trung tâm	01 ngày làm việc	Kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ
3	Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, lập hồ sơ trình UBND tỉnh quyết định	Tờ trình của Sở Tài nguyên và Môi trường;		Sở Tài nguyên và Môi trường	15 ngày làm việc	Kể từ ngày nhận được hồ sơ từ Trung tâm
4	Trung tâm phối hợp, Phòng Nông, lâm, ngư nghiệp và tài nguyên môi trường tổng hợp báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định	Quyết định giao đất, cho thuê đất		UBND tỉnh	03 ngày làm việc	Kể từ ngày nhận được Tờ trình của Sở Tài nguyên và Môi trường
5	Trung tâm trả kết quả cho nhà đầu tư	Quyết định giao đất, cho thuê đất		Trung tâm		
<b>II</b>	<b>Giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt; dự án không phải cấp giấy chứng nhận đầu tư; trường hợp không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình</b>				<b>19 ngày làm việc</b>	
1	Nhà đầu tư nộp hồ sơ tại Trung tâm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Đơn xin giao đất, cho thuê đất</li> <li>- Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo chính thửa đất</li> <li>- Bản sao giấy chứng nhận đầu tư hoặc văn bản chấp thuận đầu tư kèm theo bản thuyết minh dự án đầu tư hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đối với trường hợp không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình. Trường hợp dự án sử dụng đất cho hoạt động khoáng sản thì phải có giấy phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật</li> <li>- Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất; văn bản thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để cho thuê hoặc để bán kết hợp cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở; dự án đầu tư kinh doanh bất động sản gắn với quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; dự án sản xuất, kinh doanh không sử dụng vốn từ ngân sách nhà nước</li> </ul>	02	Nhà đầu tư		

STT	Nội dung	Thành phần hồ sơ	Số lượng hồ sơ (bộ)	Cơ quan, đơn vị thực hiện	Thời gian	Ghi chú
2	Trung tâm tiếp nhận hồ sơ hợp lệ và chuyển đến Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng chuyên môn thuộc Văn phòng UBND tỉnh	Hồ sơ đề nghị giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất		Trung tâm	01 ngày làm việc	Kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ
3	Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, tổng hợp hồ sơ trình UBND tỉnh quyết định	Tờ trình của Sở Tài nguyên và Môi trường;		Sở Tài nguyên và Môi trường	15 ngày làm việc	Kể từ ngày nhận được hồ sơ từ Trung tâm
4	Trung tâm phối hợp, Phòng Nông, lâm, ngư nghiệp và tài nguyên môi trường tổng hợp báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định	Quyết định giao đất, cho thuê đất		UBND tỉnh	03 ngày làm việc	Kể từ ngày nhận được Tờ trình của Sở Tài nguyên và Môi trường
5	Trung tâm trả kết quả cho nhà đầu tư	Quyết định giao đất, cho thuê đất		Trung tâm		
C	<b>XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI (đối với trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá)</b>				22 ngày làm việc	

STT	Nội dung	Thành phần hồ sơ	Số lượng hồ sơ (bộ)	Cơ quan, đơn vị thực hiện	Thời gian	Ghi chú
1	Nhà đầu tư nộp hồ sơ tại Trung tâm	<p>Hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính, gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tờ khai lệ phí trước bạ (bản chính).</li> <li>- Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp tương ứng với từng trường hợp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế (bản chính, nếu có).</li> <li>- Văn bản của người sử dụng đất đề nghị được miễn, giảm các khoản nghĩa vụ tài chính về đất đai (bản chính) và bản sao các giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm theo quy định của pháp luật (nếu có).</li> <li>- Đối với trường hợp có các khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định của pháp luật: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Đối với khoản được trừ là tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Văn bản của người sử dụng đất đề nghị được khấu trừ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp (bản chính)</li> <li>+ Hợp đồng hoặc giấy tờ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bản sao).</li> <li>+ Chứng từ thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất (bản sao).</li> <li>+ Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ nhà, đất và chứng từ nộp thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ nhà, đất khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng (bản sao).</li> </ul> </li> <li>b. Đối với khoản được trừ là tiền đã tự nguyện ứng trước để thực hiện giải phóng mặt bằng: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Văn bản của người sử dụng đất đề nghị được trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp (bản chính).</li> <li>+ Phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng được cấp có thẩm quyền phê duyệt</li> </ul> </li> <li>c. Đối với khoản được trừ là tiền mà người sử dụng đất đã nộp ngân sách nhà nước để hoàn trả chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng do được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu người sử dụng đất nộp ngân sách nhà nước để hoàn trả chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (bản sao).</li> <li>+ Chứng từ nộp tiền vào ngân sách nhà nước (bản sao).</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	02			
2	Trung tâm chuyển hồ sơ đến Sở Tài nguyên và Môi trường	Hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính			01 ngày làm việc	Kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ

STT	Nội dung	Thành phần hồ sơ	Số lượng hồ sơ (bộ)	Cơ quan, đơn vị thực hiện	Thời gian	Ghi chú
3	Sở Tài nguyên và Môi trường liên thông luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính đến các cơ quan có liên quan thực hiện thủ tục xác định nghĩa vụ tài chính (qua hệ thống văn bản điện tử)	- Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai - Hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính kèm theo		Sở Tài nguyên và Môi trường	02 ngày làm việc	Kể từ ngày nhà đầu tư hoàn thiện các hồ sơ có liên quan
4	Sở Tài chính chủ trì giải quyết, ban hành thông báo nộp tiền cải tạo lớp đất mặt khi chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa sang đất phi nông nghiệp (nếu có); Xác định các khoản được trừ vào tiền thuê đất phải nộp; đồng thời gửi về Trung tâm	Văn bản thông báo nộp tiền cải tạo lớp đất mặt khi chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa sang đất phi nông nghiệp (nếu có); Xác định các khoản được trừ vào tiền thuê đất phải nộp		Sở Tài chính	05 ngày làm việc	Kể từ ngày nhận được hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính trên hệ thống văn bản điện tử
5	Sở Tài chính lập hồ sơ trình UBND tỉnh quyết định đối với trường hợp xác định bằng hệ số điều chỉnh (luân chuyển hồ sơ trên hệ thống văn bản điện tử)	Tờ trình và các văn bản liên quan		Sở Tài chính	09 ngày làm việc	Kể từ ngày nhận được hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính trên hệ thống văn bản điện tử
	Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì lập hồ sơ trình UBND tỉnh quyết định đối với các trường hợp thửa đất, khu đất có giá trị tính theo bảng giá đất lớn hơn 20 tỷ	Tờ trình và các văn bản liên quan		Sở Tài nguyên và Môi trường	45 ngày làm việc	Kể từ ngày nhận được hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính trên hệ thống văn bản điện tử

STT	Nội dung	Thành phần hồ sơ	Số lượng hồ sơ (bộ)	Cơ quan, đơn vị thực hiện	Thời gian	Ghi chú
6	Phòng Tài chính, thương mại, dịch vụ thuộc Văn phòng UBND tổng hợp báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định	- Quyết định phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể tính nghĩa vụ tài chính - Quyết định phê duyệt các khoản được trừ vào tiền thuê đất phải nộp		UBND tỉnh	03 ngày làm việc	Kể từ ngày nhận được Tờ trình của các cơ quan chuyên môn
7	Cơ quan thuế xác định và ban hành Thông báo về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất gửi các đơn vị theo quy định	Thông báo về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất			03 ngày làm việc	Kể từ ngày nhận được Quyết định của UBND tỉnh
	Trung tâm trả kết quả cho nhà đầu tư	- Quyết định phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể tính nghĩa vụ tài chính - Quyết định phê duyệt các khoản được trừ vào tiền thuê đất phải nộp		Trung tâm		
<b>D</b>	<b>ĐĂNG KÝ VÀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT</b>				<b>19 ngày làm việc</b>	
1	Nhà đầu tư nộp hồ sơ tại Trung tâm	- Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; - Tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài phải có giấy tờ theo quy định sau: + Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở để kinh doanh thì phải có một trong những giấy tờ về dự án phát triển nhà ở để kinh doanh (quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư); - 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); - Tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải có giấy tờ theo quy định;	02			
2	Trung tâm chuyển hồ sơ đến Sở Tài nguyên và Môi trường	Hồ sơ đề nghị			01 ngày làm việc	Kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ

STT	Nội dung	Thành phần hồ sơ	Số lượng hồ sơ (bộ)	Cơ quan, đơn vị thực hiện	Thời gian	Ghi chú
3	Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức giao đất tại thực địa, ký hợp đồng thuê đất	- Biên bản bàn giao đất ngoài thực địa; - Hợp đồng thuê đất		Sở Tài nguyên và Môi trường	05 ngày làm việc	Kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ
4	Sở Tài nguyên và môi trường chủ trì, tổng hợp hồ sơ, trình UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời chuyển hồ sơ về Trung tâm	- Tờ trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; - Phôi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất		Sở Tài nguyên và Môi trường	10 ngày làm việc	Kể từ ngày ký hợp đồng thuê đất
5	Trung tâm phối hợp với Phòng Nông lâm ngư nghiệp và tài nguyên môi trường tổng hợp báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định	- Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất		UBND tỉnh	03 ngày làm việc	Kể từ ngày nhận được Tờ trình của các cơ quan chuyên môn
6	Trung tâm trả kết quả cho nhà đầu tư	- Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất		Trung tâm		
<b>Đ</b>	<b>GIA HẠN SỬ DỤNG ĐẤT</b>				<b>07 ngày làm việc</b>	



STT	Nội dung	Thành phần hồ sơ	Số lượng hồ sơ (bộ)	Cơ quan, đơn vị thực hiện	Thời gian	Ghi chú
1	Nhà đầu tư nộp hồ sơ tại Trung tâm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất;</li> <li>- Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;</li> <li>- Bản sao Quyết định đầu tư bổ sung hoặc Giấy phép đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Quyết định chủ trương đầu tư;</li> <li>- Chứng từ đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính (nếu có);</li> <li>- Đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất mà có thay đổi thông tin về pháp nhân, số Giấy chứng minh nhân dân, số thẻ Căn cước công dân, địa chỉ trên Giấy chứng nhận đã cấp thì người sử dụng đất nộp thêm các giấy tờ sau đây: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Bản sao Giấy chứng minh nhân dân mới hoặc Giấy chứng minh quân đội mới hoặc thẻ Căn cước công dân mới hoặc sổ hộ khẩu, giấy tờ khác chứng minh thay đổi nhân thân đối với trường hợp thay đổi thông tin về nhân thân của người có tên trên Giấy chứng nhận;</li> <li>+ Văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép hoặc công nhận việc thay đổi thông tin pháp nhân đối với trường hợp thay đổi thông tin về pháp nhân của tổ chức đã ghi trên Giấy chứng nhận.</li> </ul> </li> </ul>	02			
2	Trung tâm chuyển hồ sơ đến Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng chuyên môn thuộc Văn phòng UBND tỉnh	Hồ sơ đề nghị gia hạn			01 ngày làm việc	Kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ
4	Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định nhu cầu sử dụng đất, trình UBND tỉnh	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tờ trình đề nghị gia hạn;</li> <li>- Hồ sơ kèm theo</li> </ul>		Sở Tài nguyên và Môi trường	04 ngày làm việc	Kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ từ Trung tâm
5	Trung tâm phối hợp, Phòng Nông, lâm, ngư nghiệp và tài nguyên môi trường tổng hợp báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định	Quyết định gia hạn quyền sử dụng đất		UBND tỉnh	02 ngày làm việc	Kể từ ngày nhận được Tờ trình của các cơ quan chuyên môn
6	Trung tâm trả kết quả cho nhà đầu tư	Quyết định gia hạn quyền sử dụng đất		Trung tâm		
<b>E</b>	<b>CÁC TRƯỜNG HỢP KHÁC</b> Thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.					