**2.Thủ tục đăng ký và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu**

**a) Trình tự thực hiện:**

**- Bước 1. Chuẩn bị và nộp hồ sơ**

Tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (sau đây gọi tắt là người sử dụng đất) chuẩn bị hồ sơ và nộp tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố.

Thời gian nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết: Trong các ngày làm việc, từ thứ hai đến thứ sáu và buổi sáng thứ bảy:

Buổi sáng từ 7 giờ 30 phút đến 11giờ 30 phút;

Buổi chiều từ 13 giờ 00 phút đến 17 giờ 00 phút.

**- Bước 2. Kiểm tra và tiếp nhận hồ sơ (03 ngày)**

Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố kiểm tra hồ sơ: Nếu hồ sơ đầy đủ thì nhận hồ sơ và cấp Biên nhận cho người nộp hồ sơ, biên nhận phải ghi đầy đủ các thông tin theo mẫu quy định; Nếu hồ sơ chưa đầy đủ thì giải thích, hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ.

Trường hợp tiếp nhận hồ sơ nhưng chưa hợp lệ thì trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định.

Việc yêu cầu bổ sung hồ sơ phải bằng văn bản, trong thời hạn quy định và chỉ thực hiện không quá một (01) lần trong suốt quá trình giải quyết hồ sơ.

**- Bước 3. Giải quyết hồ sơ (không quá 26 ngày)**

\* Tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố (không quá 16 ngày):

+ Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất ở nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc đã có bản đồ địa chính nhưng hiện trạng ranh giới sử dụng đất đã thay đổi hoặc kiểm tra bản trích đo địa chính thửa đất do người sử dụng đất nộp (nếu có);

+ Kiểm tra, xác nhận sơ đồ tài sản gắn liền với đất đối với tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư mà sơ đồ đó chưa có xác nhận của tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng hoặc hoạt động đo đạc bản đồ;

+ Kiểm tra hồ sơ đăng ký; xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết; xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào đơn đăng ký;

+ Trường hợp chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không có giấy tờ hoặc hiện trạng tài sản có thay đổi so với giấy tờ thì gửi phiếu lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước đối với loại tài sản đó. Cơ quan quản lý nhà nước đối với tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho Văn phòng (trong vòng 02 ngày)

+ Cập nhật thông tin thửa đất, tài sản gắn liền với đất, đăng ký vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai (nếu có);

+ Trường hợp đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận: Lập Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai gửi đến cơ quan thuế và cơ quan tài chính (trong trường hợp có khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định pháp luật); Cung cấp thông tin và hồ sơ bổ sung theo yêu cầu của cơ quan thuế hoặc cơ quan tài chính đối với trường hợp hồ sơ không đủ thông tin hoặc có sai sót để xác định nghĩa vụ tài chính, xác định các khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định pháp luật; In Thông báo nghĩa vụ tài chính do cơ quan thuế phát hành và chuyển cho người sử dụng đất (nếu có);

+ Chuẩn bị hồ sơ trình Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc văn bản từ chối nêu rõ lý do;

+ Cập nhật bổ sung việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;

\* Tại Sở Tài nguyên và Môi trường (không quá 05 ngày)

+ Kiểm tra hồ sơ và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc văn bản từ chối nêu rõ lý do;

+ Chuyển hồ sơ đã giải quyết cho Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố để trả cho người sử dụng đất.

\* Tại cơ quan thuế và cơ quan tài chính (không quá 05 ngày):

+ Kiểm tra hồ sơ do Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố chuyển đến; đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố xác định hoặc bổ sung thông tin trong trường hợp phát hiện hồ sơ có sai sót hoặc thiếu căn cứ để xác định nghĩa vụ tài chính;

+ Tiếp nhận thông tin về các khoản người sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp do cơ quan tài chính chuyển đến (nếu có – thời hạn thực hiện của cơ quan tài chính là không quá 03 ngày).

+ Xác định nghĩa vụ tài chính, phí và lệ phí liên quan đến quản lý, sử dụng đất;

+ Phát hành Thông báo việc thực hiện nghĩa vụ tài chính và hướng dẫn người sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nộp theo quy định pháp luật, gửi đến Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố để chuyển cho người sử dụng đất.

**- Bước 4: Trả kết quả giải quyết (01 ngày)**

Người sử dụng đất căn cứ ngày hẹn trong Biên nhận liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố nộp chứng từ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính (nếu phải thực hiện nghĩa vụ tài chính) và nhận kết quả.

**b) Cách thức thực hiện**

Trực tiếp tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố.

**c) Thành phần, số lượng hồ sơ**

- Thành phần hồ sơ bao gồm:

\* Hồ sơ đất đai:

**- Thành phần hồ sơ bao gồm:**

+ Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (theo Mẫu số 04a/ĐK);

+Một trong các giấy tờ quy định tại các Điều 31, 32, 33 và 34 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CPđối với trường hợp đăng ký tài sản gắn liền với đấtđược liệt kê tại phụ lục đính kèm;

+ Sơ đồ về tài sản gắn liền với đất (trừ trường hợp trong giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã có sơ đồ tài sản phù hợp với hiện trạng);

+ Báo cáo kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất đối với trường hợp tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 (theo Mẫu số 08/ĐK);

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

+ 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 (bản sao đã có công chứng hoặc chứng thực hoặc bản sao và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu và xác nhận vào bản sao hoặc bản chính đối với trường hợp có 2 bản chính).

\* Hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính:

+ Bản chính Tờ khai Lệ phí trước bạ (Mẫu số 01/LPTB);

+ Bản chính Tờ khai thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản theo quy định của pháp luật về thuế (nếu có) (Mẫu số 02/ TNDN);

+ Văn bản của người sử dụng đất đề nghị được miễn, giảm các Khoản nghĩa vụ tài chính về đất đai (bản chính)

+ Bản sao các giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm theo quy định của pháp luật (nếu có).

**- Số lượng hồ sơ: một (01) bộ**

Lưu ý: Khi nộp các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai, các Điều 18, 31, 32, 33 và 34 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, thì người nộp hồ sơ được lựa chọn một trong các hình thức sau:

- Nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực;

- Nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu và xác nhận vào bản sao;

- Nộp bản chính giấy tờ.

**d) Thời hạn giải quyết:**Không quá 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

Thời hạn giải quyếtkhông tính thời gian các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật; thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; không tính thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định.

**đ) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:** Tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài

**e) Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:**

- Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận: Sở Tài nguyên và Môi trường.

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

- Cơ quan phối hợp:cơ quan thuế, cơ quan tài chính;Sở Xây dựng, Ban quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý các khu công nghiệp, khu chế xuất,Phòng Quản lý đô thị(trường hợp công trình xây dựng không phù hợp với giấy tờ quy định về xây dựng hoặc không có các giấy tờ quy định về xây dựng theo điểm c, khoản 2, điều 31 và điểm c,d khoản 2 điều 32 Nghị định 43/2014/NĐ-CP)

**g) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính:** Giấy chứng nhậnhoặc văn bản từ chối nêu rõ lý do

**h) Phí, Lệ phí:**

Lệ phí cấp giấy chứng nhận lần đầu:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Nội dung thu** | **Đơn vị tính** | **Mức thu hiện đang áp dụng và mức thu đề xuất** | | |
| **Tổ chức** | | |
| **Dưới 500m2** | **Từ 500m2 đến dưới 1.000m2** | **Trên 1.000m2** |
| **I** | **Cấp Giấy chứng nhận lần đầu** | | | | |
| 1 | Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất | đồng/giấy | 100000 | 100000 | 100000 |
| 2 | Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất | đồng/giấy | 200000 | 350000 | 500000 |
| 3 | Cấp giấy chứng nhận chỉ có tài sản gắn liền với đất | đồng/giấy | 200000 | 350000 | 500000 |

**i) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai**

*\** Các mẫu ban hành kèm theo Thông tư 24/2014/TT-BTNMT gồm:

***-***  Mẫu số 04a/ĐK: Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Mẫu số 04b/ĐK: Danh sách người sử dụng chung thửa đất, chủ sở hữu chung tài sản gắn liền với đất.

- Mẫu số 04d/ĐK: Danh sách tài sản gắn liền với đất trên cùng một thửa đất.

\* Các mẫuban hành kèm theo Thông tư 156/2013/TT-BTC gồm:

- Mẫu số 01/LPTB: Tờ khai Lệ phí trước bạ.

- Mẫu số 02/ TNDN: Tờ khai thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản theo quy định của pháp luật về thuế.

**k) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:** Đối với trường hợp chứng nhận quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng thì vốn để trồng rừng, tiền đã trả cho việc nhận chuyểnnhượng rừng hoặc tiền nộp cho Nhà nước khi được giao rừng có thu tiền không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

**l) Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính**

- Luật Đất đai năm 2013;

- Luật Nhà ở năm 2014;

- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

- Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính;

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

- Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai;

- Thông tư số156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của luật quản lý thuế; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 83/2013/NĐ-CP ngày 22/7/2013 của Chính phủ;

- Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất.

- Nghị quyết 17/2017/NQ-HĐND ngày 07/12/2017 của hội đồng nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc ban hành mức thu phí thẩm định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

- Quyết định số 36/2017/QĐ-UBND ngày 17/08/2017 của Uỷ ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định phối hợp giải quyết thu tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất; cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

- Quyết định số 52/2016/QĐ-UBND ngày 10/12/2016 của Uỷ ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành mức thu 10 loại phí và 07 loại phí trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

**PHỤ LỤC – MỘT TRONG CÁC LOẠI GIẤY TỜ VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

**KHOẢN 3 ĐIỀU 31 NGHỊ ĐỊNH 43/2014/NĐ-CP**

a) 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);

b) Trường hợp mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở hoặc được sở hữu nhà ở thông qua hình thức khác theo quy định của pháp luật thì phải có giấy tờ về giao dịch đó theo quy định của pháp luật về nhà ở;

c) Trường hợp nhà ở đã xây dựng không phù hợp với giấy tờ quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản này thì phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng xác nhận diện tích xây dựng không đúng giấy tờ không ảnh hưởng đến an toàn công trình và nay phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (nếu có).

**KHOẢN 2 ĐIỀU 32 NGHỊ ĐỊNH 43/2014/NĐ-CP**

a) Trường hợp tạo lập công trình xây dựng thông qua đầu tư xây dựng mới theo quy định của pháp luật 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 do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp và 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;

b) Trường hợp tạo lập công trình xây dựng bằng một trong các hình thức mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế hoặc hình thức khác theo quy định của pháp luật thì phải có văn bản về giao dịch đó theo quy định của pháp luật;

c) Trường hợp không có một trong những giấy tờ quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản này thì phải được cơ quan quản lý về xây dựng cấp tỉnh xác nhận công trình xây dựng tồn tại trước khi có quy hoạch xây dựng mà nay vẫn phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

d) Trường hợp công trình đã xây dựng không phù hợp với giấy tờ quy định tại các Điểm a, b và c Khoản này thì phần diện tích công trình không phù hợp với giấy tờ phải được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng kiểm tra, xác nhận diện tích xây dựng không đúng giấy tờ không ảnh hưởng đến an toàn công trình và phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

**Mẫu số 04a/ĐK**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc ---------------**  **ĐƠN ĐĂNG KÝ, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**  **Kính gửi:** …………………………………………… | | | | **Mẫu số 04a/ĐK** | |
| **PHẦN GHI CỦA NGƯỜI NHẬN HỒ SƠ**  Đã kiểm tra nội dung đơn đầy đủ, rõ ràng, thống nhất với giấy tờ xuất trình.  Vào sổ tiếp nhận hồ sơ số: ….. Quyển …..  *Ngày …../…../…..* **Người nhận hồ sơ** *(Ký và ghi rõ họ, tên)* | |
| **I. PHẦN KÊ KHAI CỦA NGƯỜI ĐĂNG KÝ**  *(Xem kỹ hướng dẫn viết đơn trước khi kê khai; không tẩy xóa, sửa chữa trên đơn)* | | | | | |
| **1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người quản lý đất**  1.1. Tên *(viết chữ in hoa):* ……………………………………………………………………………  …………………………………………………………………………………………………………..  1.2. Địa chỉ thường trú(1): …………………………………………………………………………… | | | | | |
| **2. Đề nghị:** | - Đăng ký QSDĐ □  - Cấp GCN đối với đất □ | Đăng ký quyền quản lý đất □  Cấp GCN đối với tài sản trên đất □ | | | *(Đánh dấu √ vào ô trống lựa chọn)* |
| **3. Thửa đất đăng ký** (2) …………………………………………………………………………….  3.1. Thửa đất số: …………………………; 3.2. Tờ bản đồ số: …………………………………;  3.3. Địa chỉ tại: ………………………………………………………………………………………;  3.4. Diện tích: …………… m²; sử dụng chung: …………… m²; sử dụng riêng: …………. m²;  3.5. Sử dụng vào mục đích: ………………………………. , từ thời điểm: ……………………..;  3.6. Thời hạn đề nghị được sử dụng đất: ………………………………………………………..;  3.7. Nguồn gốc sử dụng(3): …………………………………………………………………………;  3.8. Có quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất số ……., của ……………….., nội dung quyền sử dụng ………………………………………………………………………………………..; | | | | | |
| **4. Tài sản gắn liền với đất***(Chỉ kê khai nếu có nhu cầu được chứng nhận quyền sở hữu tài sản)* | | | | | |
| ***4.1. Nhà ở, công trình xây dựng khác:***  a) Loại nhà ở, công trình(4): …………………………………………………………………………;  b) Diện tích xây dựng: …………………….. (m²);  c) Diện tích sàn *(đối với nhà)* hoặc công suất *(đối với công trình khác):* ………………………;  d) Sở hữu chung: ……………………………..m², sở hữu riêng: ……………………………..m²;  đ) Kết cấu: ……………………………………..; e) Số tầng: ………………………………………;  g) Thời hạn sở hữu đến: ……………………………………………………………………………  *(Trường hợp có nhiều nhà ở, công trình xây dựng khác thì chỉ kê khai các thông tin chung và tổng diện tích của các nhà ở, công trình xây dựng; đồng thời lập danh sách nhà ở, công trình kèm theo đơn)* | | | | | |
| ***4.2. Rừng sản xuất là rừng trồng:*** | | | ***4.3. Cây lâu năm:*** | | |
| a) Loại cây chủ yếu: ……………………….  b) Diện tích: ………………………….. m²;  c) Nguồn gốc tạo lập:  - Tự trồng rừng: □  - Nhà nước giao không thu tiền: □  - Nhà nước giao có thu tiền: □  - Nhận chuyển quyền: □  - Nguồn vốn trồng, nhận quyền: …….. □  d) Sở hữu chung: ….m², Sở hữu riêng: ....m2;  đ) Thời hạn sở hữu đến: ……………………… | | | a) Loại cây chủ yếu: ……………….;  b) Diện tích: …………………………m²;  c) Sở hữu chung: …………………..m²,  Sở hữu riêng: ………………………m²;  d) Thời hạn sở hữu đến: ………………… | | |
| **5. Những giấy tờ nộp kèm theo:** …………………………………………………………………..  ……………………………………………………………………………………………………………  …………………………………………………………………………………………………………… | | | | | |
| **6. Có nhu cầu ghi nợ đối vớiloại nghĩa vụ tài chính:**…………………………………………  Đề nghị khác: ………………………………………………………………………………………….. | | | | | |

Tôi xin cam đoan nội dung kê khai trên đơn là đúng sự thật, nếu sai tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

|  |  |
| --- | --- |
|  | *…………., ngày .... tháng ... năm ……* **Người viết đơn** *(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu nếu có)* |

|  |  |
| --- | --- |
| **II. XÁC NHẬN CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ, PHƯỜNG, THỊ TRẤN5**  *(Xác nhận đối với trường hợp hộ gia đình cá nhân, cộng đồng dân cư; người Việt Nam định cư ở nước ngoài sở hữu nhà ở, trừ trường hợp mua nhà, đất của tổ chức đầu tư xây dựng nhà ở để bán)* | |
| 1. Nội dung kê khai so với hiện trạng: ……………………………………………………………..  2. Nguồn gốc sử dụng đất: ………………………………………………………………………….  3. Thời điểm sử dụng đất vào mục đích đăng ký: ………………………………………………..  4. Thời điểm tạo lập tài sản gắn liền với đất: ……………………………………………………….  5. Tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất: ………………………………………  6. Sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng: ……………………………….  7. Nội dung khác: ………………………………………………………………………………………   |  |  | | --- | --- | | *Ngày …… tháng…… năm ……* **Công chức địa chính** *(Ký, ghi rõ họ, tên)* | *Ngày …… tháng …… năm ……* **TM. Ủy ban nhân dân Chủ tịch** *(Ký tên, đóng dấu)* |   *(Trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì không xác nhận các nội dung tại các Điểm 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Mục này; đăng ký riêng về đất thì không xác nhận nội dung Điểm 4; đăng ký riêng tài sản thì không xác nhận nội dung Điểm 2 và Điểm 3 Mục này)* | |
| **III. Ý KIẾN CỦA CƠ QUAN ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI** | |
| ……………………………………………………………………………………………………………  ……………………………………………………………………………………………………………  *(Phải nêu rõ có đủ hay không đủ điều kiện cấp GCN, lý do và căn cứ pháp lý áp dụng; trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền nhà ở thì phải xác định rõ diện tích đất ở được công nhận và căn cứ pháp lý)* | |
| *Ngày …… tháng …… năm ……* **Người kiểm tra** *(Ký, ghi rõ họ, tên và chức vụ)* | *Ngày …… tháng …… năm ……* **Giám đốc** *(Ký tên, đóng dấu)* |

**Hướng dẫn:**

*(1) Cá nhân ghi họ tên, năm sinh, số giấy CMND; hộ gia đình ghi chữ “Hộ ông” (hoặc “Hộ bà”), sau đó ghi họ tên, năm sinh, số giấy chứng minh nhân dân (nếu có) của hai vợ chồng chủ hộ (người có chung quyền sử dụng đất của hộ). Tổ chức ghi tên và quyết định thành lập hoặc giấy đăng ký kinh doanh, giấy phép đầu tư (gồm tên và số, ngày ký, cơ quan ký văn bản). Cá nhân nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài ghi họ tên, năm sinh, quốc tịch, số và ngày cấp, nơi cấp hộ chiếu. Trường hợp nhiều chủ cùng sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản thì kê khai tên các chủ đó vào danh sách kèm theo).*

*(2) Trường hợp đăng ký nhiều thửa đất nông nghiệp mà không đề nghị cấp giấy hoặc đề nghị cấp chung một GCN nhiều thửa đất nông nghiệp thì tại dòng đầu của điểm 3 mục I chỉ ghi tổng số thửa và kê khai từng thửa vào danh sách kèm theo (Mẫu 04c/ĐK).*

*(3) Ghi cụ thể: được Nhà nước giao có thu tiền hay giao không thu tiền hay cho thuê trả tiền một lần hay thuê trả tiền hàng năm hoặc nguồn gốc khác.*

*(4) Ghi cụ thể: Nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư, văn phòng, nhà xưởng, nhà kho,…*

**Mẫu số 04b/ĐK**

**DANH SÁCH NGƯỜI SỬ DỤNG CHUNG THỬA ĐẤT,CHỦ SỞ HỮU CHUNG TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

(Kèm theo Đơn đăng ký đất đai và tài sản gắn liền với đất của: …………………………………………….)

Sử dụng chung thửa đất □; Sở hữu chung tài sản gắn liền với đất □*(đánh dấu vào ô trống lựa chọn)*

Tại thửa đất số: ………. Tờ bản đồ số: ……. Thuộc xã: ………… huyện ……….. tỉnh …………

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Sốthứtự** | **Tên người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất** | **Nămsinh** | **Giấy tờ pháp nhân, nhân thân của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền vớiđất** | | | | **Địa chỉ** | **Ghi chú** | **Ký tên** |
| Loại giấy tờ | Số | Ngày, tháng, năm cấp | Cơ quan cấp |
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) | (7) | (8) | (9) | (10) |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**Hướng dẫn:**

*- Mẫu này áp dụng đối với trường hợp thửa đất, tài sản gắn liền với đất của chung nhiều tổ chức hoặc nhiều hộ gia đình, cá nhân hoặc gồm cả tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; trừ trường hợp đất làm nhà chung cư.*

*- Tên người sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được ghi đầy đủ theo giấy CMND, hộ chiếu, Quyết định thành lập hoặc Giấy đăng ký kinh doanh, GCN đầu tư; hộ gia đình phải ghi tên hai vợ chồng người đại diện*

*- Các cột 4, 5, 6 và 7: Ghi thông tin về Giấy CMND hoặc Hộ chiếu (đối với hộ gia đình, cá nhân); Quyết định thành lập hoặc Giấy đăng ký kinh doanh, GCN đầu tư (đối với tổ chức);*

*- Trường hợp xác định được tỷ lệ (%) hoặc diện tích thuộc quyền sử dụng, sở hữu của từng người thì ghi tỷ lệ (%) hoặc diện tích của từng người vào cột “Ghi chú”.*

**Mẫu số 04c/ĐK**

**DANH SÁCH CÁC THỬA ĐẤT CỦA CÙNG MỘT NGƯỜI SỬ DỤNG, NGƯỜI ĐƯỢC GIAO QUẢN LÝ**

(Kèm theo Đơn đăng ký đất đai và tài sản gắn liền với đất của: …………………………………………)

Xã ……………… huyện …………... tỉnh …………….

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Sốthứtự** | **Thửađấtsố** | **Tờbản đồsố** | **Địa chỉ thửa đất** | **Diện tích (m²)** | **Mục đích sử dụng đất** | **Thời hạn sử dụng đất** | **Nguồn gốc sử dụng đất** |
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) | (7) | (8) |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| *Ghi chú: Mẫu này sử dụng cho trường hợp người sử dụng nhiều thửa đất nông nghiệp có nhu cầu cấp chung 01 GCN và trường hợp người được nhà nước giao quản lý đất đăng ký nhiều thửa đất.* | *………, ngày ….. tháng ….. năm .....* **Người viết đơn** *(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu - nếu có)* |

**Mẫu số 04d/ĐK**

**DANH SÁCH TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT TRÊN CÙNG MỘT THỬA ĐẤT**

(Kèm theo Đơn đăng ký đất đai và tài sản gắn liền với đất của: ………………………………………………)  
Tại thửa đất số: ………. Tờ bản đồ số: ……….. Thuộc xã: ………. huyện ………. tỉnh ………..

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Tên tài sản gắn liền với đất** | **Diện tích xây dựng hoặc diện tích chiếm đất (m²)** | **Diện tích sàn (m²) hoặc công suất công trình** | **Hình thức sở hữu (chung, riêng)** | **Đặc điểm của tài sản**  **(số tầng, cấp (hạng), kết cấu đối với nhà ở, công trình xây dựng; loại cây chủ yếu đối với rừng sản xuất và cây lâu năm)** | **Thời hạn sở hữu** |
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Người kê khai** *(Ký, ghi họ tên, đóng dấu - nếu có)* |

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**TỜ KHAI LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ NHÀ, ĐẤT**

**[01] Kỳ tính thuế**: Theo từng lần phát sinh 🗆

[02] Lần đầu 🗆[03] Bổ sung lần thứ 🗆

**[04] Tên người nộp thuế:** .....................................................................................

**[05] Mã số thuế:** .............................................................................................

[06] Địa chỉ: ...................................................................................................

[07] Quận/huyện: ................... [08] Tỉnh/Thành phố: .....................................

[09] Điện thoại: ..................... [10] Fax: .................. [11] Email: ..................

**[12] Đại lý thuế (nếu có) :**.....................................................................................

**[13] Mã số thuế**: .............................................................................................

[14] Địa chỉ: ...................................................................................................

[15] Quận/huyện: ................... [16] Tỉnh/Thành phố: .....................................

[17] Điện thoại: ..................... [18] Fax: .................. [19] Email: ..................

[20] Hợp đồng đại lý thuế, số:.....................................ngày ..................................

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ĐẶC ĐIỂM NHÀ ĐẤT:** | | |
| **1. Đất**: | | |
| 1.1 Địa chỉ thửa đất: | | |
|  | | |
| 1.2. Vị trí thửa đất (mặt tiền đường phố hay ngõ, hẻm): | | |
| 1.3. Mục đích sử dụng đất: | | |
| 1.4. Diện tích (m2): | | |
| 1.5. Nguồn gốc nhà đất: (đất được Nhà nước giao, cho thuê; đất nhận chuyển nhượng; nhận thừa kế, hoặc nhận tặng, cho): | | |
| a) Tên tổ chức, cá nhân chuyển giao QSDĐ: | | |
| Địa chỉ người giao QSDĐ: | | |
| b) Thời điểm làm giấy tờ chuyển giao QSDĐ ngày.......... tháng....... năm............ | | |
| 1.6. Giá trị đất thực tế chuyển giao (nếu có): | | |
| **2. Nhà:** | | |
| 2.1. Cấp nhà: | Loại nhà: |  |
| 2.2. Diện tích nhà (m2 sàn xây dựng): | | |
| 2.3. Nguồn gốc nhà: | | |
| a) Tự xây dựng: | | |
| - Năm hoàn công (hoặc năm bắt đầu sử dụng nhà): | | |
| b) Mua, thừa kế, cho, tặng: | | |
| - Thời điểm làm giấy tờ chuyển giao nhà: Ngày *.............* tháng *............* năm.............. | | |
| 2.4. Giá trị nhà (đồng): | | |
| **3. Giá trị nhà, đất thực tế nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho (đồng):** | | |
|  | | |
| **4. Tài sản thuộc diện không phải nộp hoặc được miễn lệ phí trước bạ** (lý do): | | |
|  | | |
| **5. Giấy tờ có liên quan, gồm:** | | |
| - | | |
| - | | |
| Tôi cam đoan số liệu khai trên là đúng và chịu trách nhiệm trước pháp luật về số liệu đã khai./ | | |
| |  |  | | --- | --- | | **NHÂN VIÊN ĐẠI LÝ THUẾ**  Họ và tên:  Chứng chỉ hành nghề số: | *......, ngày......... tháng........... năm..........*  **NGƯỜI NỘP THUẾ hoặc**  **ĐẠI DIỆN HỢP PHÁP CỦA NGƯỜI NỘP THUẾ**  *(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu (nếu có))* | | | |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  Mẫu số: 02/TNDN  (Ban hành kèm theo Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 6/11/2013 của Bộ Tài chính) | | | | | |
| **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** | | | | | |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | | | | | |
|  |  | | |  |  |
| **TỜ KHAI THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** | | | | | |
| *(Dùng cho doanh nghiệp kê khai thuế thu nhập doanh nghiệp từ chuyển nhượng bất động sản theo từng lần phát sinh; kê khai theo quý đối với doanh nghiệp phát sinh thường xuyên hoạt động bất động sản)* | | | | | |
|  | [01] Kỳ tính thuế: q Từng lần phát sinh: Ngày...........tháng.........năm...........  q Quý….Năm.....  q Doanh nghiệp có quy mô vừa và nhỏ | | | | |
|  | [02] Lần đầu q [03] Bổ sung lần thứ: q | | |  |  |
| **1. Bên chuyển nhượng:** | | | | | |
| |  | | --- | | [04] Tên người nộp thuế.................................................................................................................................... | | | | | | |
| |  | | --- | | [05] Mã số thuế: | | | | | | |
| [06] Địa chỉ trụ sở:........................................................................................................................................... | | | | | |
| [07] Quận/huyện:..........................................[08] tỉnh/thành phố:.......................................................................... | | | | | |
| [09] Điện thoại:............................................[10] Fax:.................................[11] Email:.............................................. | | | | | |
|  | | | | | |
| **2. Bên nhận chuyển nhượng:** | | | | | |
| [12] Tên tổ chức/cá nhân nhận chuyển nhượng:...................................................................................... | | | | | |
| [13] Mã số thuế (đối với doanh nghiệp) hoặc số chứng minh nhân dân (đối với cá nhân): | | | | | |
|  | |  | | --- | |  | | | |  | |  | | --- | |  | |
| [14] Địa chỉ:................................................................................................................................................ | | | | | |
| [15] Hợp đồng chuyển nhượng bất động sản: Số: .... ngày .... tháng .... năm có công chứng hoặc chứng thực tại UBND phường (xã) xác nhận ngày ... tháng ... năm.... (nếu có). | | | | | |
|
|  | | | | | |
| |  | | --- | | **[16] Tên Đại lý thuế (nếu có)**:............................................................................................................................................ | | | | | | |
| |  | | --- | | [17] Mã số thuế: | | | | | | |
| [18] Địa chỉ:................................................................................................................................................................... | | | | | |
| [19] Quận/huyện:..........................................[20] Tỉnh/Thành phố:.......................................................................... | | | | | |
| [21] Điện thoại:............................................ [22] Fax:.................................[23] Email:.............................................. | | | | | |
| [24] Hợp đồng đại lý: số…………..ngày………………………………………………………………….. | | | | | |
|  |  | | |  |  |
| *(Trường hợp doanh nghiệp có nhiều hợp đồng chuyển nhượng thì lập bảng kê chi tiết về mục 2. Bên nhận chuyển nhượng kèm theo)* | | | | | |
| *Đơn vị tiền: đồng Việt Nam* | | | | | |
| **STT** | **Chỉ tiêu** | **Mã chỉ tiêu** | **Số tiền** | | |
| (1) | (2) | (3) | (4) | | |
| **I** | **Đối với hình thức kê khai khi bàn giao bất động sản** |  |  | | |
| 1 | Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản | [25] |  | | |
| 2 | Chi phí từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản | [26] |  | | |
| 2.1 | - Giá vốn của đất chuyển nhượng | [27] |  | | |
| 2.2 | - Chi phí đền bù thiệt hại về đất | [28] |  | | |
| 2.3 | - Chi phí đền bù thiệt hại về hoa màu | [29] |  | | |
| 2.4 | - Chi phí cải tạo san lấp mặt bằng | [30] |  | | |
| 2.5 | - Chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng | [31] |  | | |
| 2.6 | - Chi phí khác | [32] |  | | |
| 3 | Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản ([33]=[25]-[26]) | [33] |  | | |
| 4 | Số lỗ từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được chuyển kỳ này | [34] |  | | |
| 5 | Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản ([35]=[33]-[34]) | [35] |  | | |
| 6 | Thuế suất thuế TNDN (22%) | [36] |  | | |
| 7 | Thuế TNDN phải nộp ([37]=[35] x [36]) | [37] |  | | |
| 7.1 | Thuế TNDN đã kê khai theo tiến độ | [38] |  | | |
| 7.2 | Thuế TNDN bổ sung kê khai kỳ này ([39] = [37] - [38]) | [39] |  | | |
| **II** | **Đối với hình thức kê khai thu tiền theo tiến độ** |  |  | | |
| 8 | Doanh thu thu tiền theo tiến độ từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản | [40] |  | | |
| 9 | Chi phí từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo tiến độ thu tiền | [41] |  | | |
| 10 | Thuế suất thuế TNDN ( 22%) | [42] |  | | |
| 11 | Tỷ lệ nộp thuế TNDN trên doanh thu theo tiến độ thu tiền (1%) | [43] |  | | |
| 12 | **Thuế TNDN tạm nộp:**  - Nếu người nộp thuế nộp theo mức thuế suất tại mục 10: [44] = ([40] -[41]) x 22% - Nếu người nộp thuế nộp theo tỷ lệ tại mục 11: [44] = [40] x [43] | [44] |  | | |
| Tôi cam đoan số liệu kê khai trên là đúng và chịu trách nhiệm trước pháp luật về số liệu đã kê khai./. | | | | | |
|  | *..., ngày......... tháng........... năm..........* | | | | |
|  | **NHÂN VIÊN ĐẠI LÝ THUẾ NGƯỜI NỘP THUẾ hoặc** | | | |  |
|  | Họ và tên:……….  **ĐẠI DIỆN HỢP PHÁP CỦA NGƯỜI NỘP THUẾ** | | | | |
|  | Chứng chỉ hành nghề số................ (*Ký, ghi rõ họ tên; chức vụ và đóng dấu (nếu có))* | | | | |
|  |  | | |  |  |
|  |  | | |  |  |
|  | ***Ghi chú***: - *TNDN: thu nhập doanh nghiệp* | | |  |  |