|  |  |
| --- | --- |
| **BỘ TƯ PHÁP - BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG – BỘ XÂY DỰNG - BỘ TÀI CHÍNH**  Số: ........ /TTLT-BTP- BTNMT-BXD-BTC | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**  Hà Nội, ngày tháng năm 2015 |

**THÔNG TƯ LIÊN TỊCH**

**Hướng dẫn thực hiện liên thông các thủ tục về công chứng, đăng ký quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và thuế**

*Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013;*

*Căn cứ Luật Công chứng số 53/2014/QH13 ngày 20 tháng 6 năm 2014;*

*Căn cứ Luật Quản lý thuế số 78/2006/QH12 ngày 29 tháng 11 năm 2006;*

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

*Căn cứ Nghị định số 83/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 7 năm 2013 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế;*

*Thực hiện Nghị quyết số 19/NQ-CP ngày 12 tháng 3 năm 2015 của Chính phủ về những nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu tiếp tục cải thiện môi trường kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh quốc gia hai năm 2015 – 2016;*

*Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính, Bộ Xây dựng ban hành Thông tư liên tịch hướng dẫn thực hiện liên thông các thủ tục hành chính về c****ông chứng, đăng ký quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và thuế.***

##### Chương I

**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Thông tư liên tịch này hướng dẫn quy trình phối hợp, thời hạn giải quyết, nội dung, trách nhiệm thực hiện liên thông các thủ tục hành chính về công chứng, đăng ký quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và thuế cụ thể:

a) Những thủ tục hành chính phải được công chứng và liên quan đến thẩm quyền giải quyết TTHC của Tổ chức hành nghề công chứng; Văn phòng đăng ký đất đai; Cơ quan thuế và phải được thực hiện công chứng.

b) Thủ tục hành chính phải được công chứng và liên quan đến Tổ chức hành nghề công chứng; Văn phòng đăng ký đất đai trong việc thực hiện thế chấp quyền sử dụng đất.

c) Các hợp đồng thực hiện các quyền của người sử dụng đất không bắt buộc phải công chứng nhưng các bên có yêu cầu.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

Thông tư liên tịch này được áp dụng đối với:

1. Các cơ quan quản lý nhà nước về công chứng, đăng ký đất đai, thuế, kho bạc.

2. Các tổ chức hành nghề công chứng, Văn phòng đăng ký đất đai và các chi nhánh (sau đây gọi chung là Văn phòng đăng ký đất đai) và cơ quan thuế, kho bạc.

3. Cá nhân, tổ chức, hộ gia đình có yêu cầu thực hiện liên thông các thủ tục hành chính về công chứng, đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất và thuế.

**Điều 3. Nguyên tắc giải quyết thủ tục hành chính**

1. Cá nhân, tổ chức, hộ gia đình có quyền lựa chọn áp dụng hoặc không áp dụng thực hiện liên thông các thủ tục hành chính về công chứng, đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất, thuế.

2. Tổ chức hành nghề công chứng chịu trách nhiệm về tính đầy đủ và phù hợp của hồ sơ trong quy trình thực hiện liên thông. Trường hợp hồ sơ chưa đúng, chưa đủ theo quy định thì hướng dẫn cụ thể một lần để người dân bổ sung, hoàn chỉnh.

3. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan thuế chịu trách nhiệm trong việc giải quyết thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của cơ quan mình; phối hợp cùng giải quyết những vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện liên thông các thủ tục hành chính.

4. Khi nộp hồ sơ, giấy tờ để thực hiện liên thông các thủ tục hành chính, cá nhân, tổ chức có quyền lựa chọn nộp giấy tờ là bản sao từ sổ gốc, bản sao có chứng thực hoặc nộp bản sao và xuất trình bản chính để đối chiếu ( trừ trường hợp yêu cầu nộp bản chính).

**Chương II**

**THỦ TỤC THỰC HIỆN LIÊN THÔNG CÁC THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ CÔNG CHỨNG, ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT VÀ THUẾ**

**Điều 4. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả**

1. Tổ chức hành nghề công chứng là đầu mối tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính liên thông cho cá nhân, tổ chức, hộ gia đình khi thực hiện chuỗi thủ tục công chứng, đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất và thuế.

2. Văn phòng đăng ký đất đai tiếp nhận hồ sơ thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất và các thành phần hồ sơ liên quan đến nghĩa vụ tài chính do Tổ chức hành nghề công chứng chuyển đến và xử lý theo thẩm quyền, đồng thời, chuyển kết quả giải quyết về Tổ chức hành nghề công chứng để trả cho người dân (hoặc trả trực tiếp cho người dân) theo đúng thời gian quy định.

3. Cơ quan thuế tiếp nhận Phiếu chuyển thông tin địa chính và hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định do Văn phòng đăng ký đất đai chuyển đến, xử lý theo thẩm quyền, ra thông báo thuế gửi Văn phòng đăng ký đất đai và Tổ chức hành nghề công chứng.

**Điều 5. Cách thức thực hiện**

1. Người yêu cầu công chứng nộp 01 bộ hồ sơ trực tiếp hoặc qua bưu điện đến Tổ chức hành nghề công chứng nơi có bất động sản, tài sản gắn liền với đất.

2. Trường hợp nộp qua bưu điện, bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp khi thực hiện chứng nhận hợp đồng.

**Điều****6. Giải quyết thủ tục hành chính tại Tổ chức hành nghề công chứng**

1. Quy trình giải quyết cụ thể tại Tổ chức hành nghề công chứng

Cá nhân, tổ chức nộp một (01) bộ hồ sơ tại Tổ chức hành nghề công chứng gồm:

a) Phiếu yêu cầu công chứng;

b) Bản sao giấy tờ tùy thân của người yêu cầu công chứng;

c) Bản sao giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc bản sao giấy tờ thay thế được pháp luật quy định đối với tài sản mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng trong hợp đồng, giao dịch liên quan đến tài sản đó;

d) Dự thảo hợp đồng, giao dịch (nếu có).

2. Ngoài các giấy tờ nêu tại Khoản 1 Điều này, tuỳ vào từng trường hợp cụ thể mà hồ sơ yêu cầu công chứng có thêm một hoặc các giấy tờ sau đây:

a) Bản sao Sổ hộ khẩu đối với trường hợp nhận chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp hoặc nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất nông nghiệp trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng, trong khu vực rừng phòng hộ;

b) Bản sao Giấy chứng tử của người để lại di sản, giấy tờ chứng minh quan hệ giữa người để lại di sản và người được hưởng di sản, nếu là người được hưởng di sản theo pháp luật hoặc là người nhận thừa kế là người duy nhất;

c) Bản sao Di chúc, Giấy chứng tử của người để lại di sản, nếu là người được hưởng di sản theo di chúc mà trong di chúc đó không xác định rõ phần di sản được hưởng của từng người;

d) Bản sao Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở được cấp theo quy định của pháp luật về nhà ở đối với trường hợp có tài sản gắn liền với đất mà người sở hữu tài sản đó bán, cho thuê, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn;

đ) Bản sao giấy phép xây dựng hoặc dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với trường hợp thế chấp tài sản hình thành trong tương lai mà theo quy định của pháp luật thì tài sản đó phải được cấp phép xây dựng hoặc phải lập dự án đầu tư.

3. Khi cá nhân, tổ chức, hộ gia đình thực hiện ký hợp đồng trước mặt công chứng viên, thì thực hiện ký hợp đồng dịch vụ thực hiện liên thông. Tổ chức hành nghề công chứng tạm thu thuế, phí, lệ phí của tất cả các thủ tục liên quan theo quy định (nếu có thỏa thuận), đồng thời cá nhân, tổ chức, hộ gia đình nộp thêm các thành phần hồ sơ theo quy định để chuyển đến Văn phòng đăng ký đất đai.

Đối với nhóm thủ tục đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất không phải ký hợp đồng dịch thực hiện liên thông. Tổ chức hành nghề công chứng chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai khi cá nhân, tổ chức, hộ gia đình yêu cầu.

4. Tổ chức hành nghề công chứng tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ thực hiện liên thông và thực hiện:

a) Trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà hiện trạng sử dụng đất biến động so với nội dung ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Tổ chức hành nghề Công chứng gửi Phiếu yêu cầu cung cấp thông tin địa chính đến Văn phòng đăng ký đất đai để yêu cầu cung cấp thông tin về thửa đất.

b) Trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có dấu hiệu đã bị sửa chữa hoặc giả mạo, nếu thấy cần thiết thì Phòng Công chứng gửi Phiếu yêu cầu đến Văn phòng đăng ký đất đai để yêu cầu cung cấp thông tin về thửa đất.

Trong thời hạn chậm nhất trước 05 ngày làm việc kể từ khi nhận được yêu cầu cung cấp thông tin tại Điểm a, b, khoản 2, Điều này, các cơ quan, tổ chức có liên quan có trách nhiệm cung cấp thông tin gửi Tổ chức hành nghề công chứng.

c) Trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với một phần thửa đất thì Tổ chức hành nghề công chứng gửi Phiếu yêu cầu đo đạc, tách thửa, hợp thửa hoặc Phiếu yêu cầu kiểm tra bản trích đo địa chính của cá nhân, tổ chức, hộ gia đình đến Văn phòng Đăng ký đất đai.

Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ khi nhận được Phiếu yêu cầu đo đạc địa chính (tách thửa, hợp thửa), Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm đo đạc địa chính để chia, tách thửa đất, gửi số liệu tách thửa, hợp thửa hoặc gửi kết quả kiểm tra bản trích đo địa chính của cá nhân, tổ chức, hộ gia đình (nếu có) đến Tổ chức hành nghề công chứng để bổ sung, hoàn thiện số liệu vào hợp đồng, giao dịch trước khi thực hiện chứng nhận hợp đồng, giao dịch và chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai (hoặc Bộ phận một cửa tùy từng địa phương).

5. Nếu hồ sơ không hợp lệ hoặc khi giải quyết yêu cầu công chứng mà phát hiện ng­ười có bất động sản không đủ điều kiện thực hiện quyền đối với bất động sản đó theo quy định của pháp luật thì Tổ chức hành nghề Công chứng trả lại hồ sơ và thông báo rõ lý do bằng văn bản cho ng­ười yêu cầu công chứng.

6. Trư**ờ**ng hợp hồ sơ yêu cầu công chứng hợp lệ thì Tổ chức hành nghề Công chứng ghi vào Sổ công chứng hợp đồng, giao dịch và thực hiện công chứng. Trường hợp không công chứng được trong ngày nhận hồ sơ thì Tổ chức hành nghề công chứng ghi vào Sổ công chứng hợp đồng, giao dịch, viết Phiếu hẹn trao cho ng­ười yêu cầu công chứng. Người yêu cầu công chứng ký trước mặt công chứng viên vào hợp đồng; Tổ chức ký hợp đồng thực hiện liên thông công chứng, đất đai và thuế. Nếu thỏa thuận giữa Tổ chức hành nghề công chứng và người dân đồng ý để Tổ chức hành nghề công chứng nộp thuế thay thì Tổ chức hành nghề công chứng tạm ứng tiền nghĩa vụ tài chính liên quan từ cá nhân theo mức không vượt quá quy định tại văn bản quy phạm pháp luật của Ủy ban nhân dân ban hành định mức thù lao đối với hoạt động của Tổ chức hành nghề công chứng; tổ chức ghi biên lai tạm thu tiền và nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất để thực hiện luân chuyển hồ sơ thực hiện thủ tục tiếp theo.

7. Sau khi công chứng xong hợp đồng, giao dịch, Tổ chức hành nghề công chứng thực hiện chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai (hoặc Bộ phận một cửa tùy từng địa phương). Quy trình giải quyết thủ tục tiếp theo quy định tại Điều 7, 8, 9, 10 Thông tư liên tịch này.

8. Thời gian Tổ chức hành nghề công chứng xác minh, thời gian cung cấp thông tin về thửa đất của Văn phòng đăng ký đất đai không tính vào thời hạn công chứng.

**Điều 7. Quy trình chung Giải quyết thủ tục hành chính tại Văn phòng Đăng ký đất đai**

1. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ do Tổ chức hành nghề công chứng chuyển đến.

2. Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra tính đầy đủ, hợp lệ của bộ hồ sơ và thực hiện:

a) Xác nhận và ghi đầy đủ các chỉ tiêu vào Phiếu chuyển thông tin địa chính kèm hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định để chuyển cho cơ quan Thuế.

b) Chứng nhận biến động vào giấy chứng nhận đã cấp và hồ sơ địa chính hoặc chuẩn bị hồ sơ kèm theo trích lục bản đồ địa chính để cơ quan có thẩm quyền quy định tại Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất (trường hợp thực hiện quyền đối với một phần thửa đất).

c) Khi tiếp nhận hồ sơ do Tổ chức hành nghề công chứng chuyển đến, Văn phòng đăng ký đất đai phải căn cứ các quy định của pháp luật có liên quan để kiểm tra tính đầy đủ và hợp pháp của từng loại giấy tờ có trong hồ sơ. Nếu hồ sơ đầy đủ và hợp pháp thì tiếp nhận và ghi vào Sổ giao nhận hồ sơ.

**Điều 8. Quy trình cụ thể giải quyết thủ tục tại Văn phòng đăng ký đất đai**

1. Đối với thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

a) Văn phòng đăng ký đất đai tiếp nhận 01 bộ hồ sơ từ Tổ chức hành nghề công chứng chuyển đến gồm có:

- Hợp đồng dịch vụ thực hiện liên thông;

- Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng;

- Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;

- Văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư (nếu có);

- Văn bản của người sử dụng đất đồng ý cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, góp vốn tài sản gắn liền với đất mà chủ sở hữu tài sản không đồng thời là người sử dụng đất (nếu có).

- Tờ khai thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có) và hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định (Giấy tờ chứng minh ưu tiên nghĩa vụ tài chính; ghi nợ nghĩa vụ tài chính hoặc giấy tờ chứng minh thuộc diện không phải nộp, miễn, giảm nghĩa vụ tài chính (nếu có); Trường hợp các giấy tờ trong hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính đã có thông tin tại hợp đồng giao dịch thì cá nhân, tổ chức, hộ gia đình không phải nộp thành phần giấy tờ đó mà chuyển bản sao hợp đồng, giao dịch đã được công chứng để thay thế.

b) Khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ do Tổ chức hành nghề công chứng chuyển đến, Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

- Gửi thông tin địa chính 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;

- Xác nhận nội dung chuyển nhượng vào Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

- Trường hợp phải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

c) 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 cho người nhận thừa kế quyền sử dụng đất hoặc Tổ chức hành nghề công chứng để trả cho người dân.

2. Đối với thủ tục đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất

a) Theo yêu cầu của các bên đề nghị thực hiện liên thông, Tổ chức hành nghề công chứng luân chuyển 01 bộ hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai gồm có:

- Hợp đồng dịch vụ thực hiện liên thông;

- Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại đã được công chứng;

- Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;

- Văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư (nếu có);

- Văn bản của người sử dụng đất đồng ý cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, góp vốn tài sản gắn liền với đất mà chủ sở hữu tài sản không đồng thời là người sử dụng đất (nếu có).

- Tờ khai thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có) và hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định; Giấy tờ chứng minh ưu tiên nghĩa vụ tài chính; ghi nợ nghĩa vụ tài chính hoặc giấy tờ chứng minh thuộc diện không phải nộp, miễn, giảm nghĩa vụ tài chính (nếu có); Trường hợp các giấy tờ trong hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính đã có thông tin tại hợp đồng giao dịch thì cá nhân, tổ chức, hộ gia đình không phải nộp thành phần giấy tờ đó mà chuyển bản sao hợp đồng, giao dịch đã được công chứng để thay thế.

b) Khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện chứng nhận biến động vào hồ sơ địa chính và Giấy chứng nhận đã cấp, chuyển kết quả đến Tổ chức hành nghề công chứng để trao cho người sử dụng đất.

c) Trình tự, thủ tục cho thuê, cho thuê lại đất quy định tại Điều này không áp dụng đối với trường hợp cho thuê, cho thuê lại đất trong khu công nghiệp.

3. Đối với thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất

a) Văn phòng đăng ký đất đai tiếp nhận 01 bộ hồ sơ từ Tổ chức hành nghề công chứng gồm có:

- Di chúc; văn bản khai nhận di sản, văn bản thỏa thuận phân chia di sản;

- Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

- Hợp đồng dịch vụ thực hiện liên thông;

- Tờ khai thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có) và hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định, Giấy tờ chứng minh ưu tiên nghĩa vụ tài chính; ghi nợ nghĩa vụ tài chính hoặc giấy tờ chứng minh thuộc diện không phải nộp, miễn, giảm nghĩa vụ tài chính (nếu có); Trường hợp các giấy tờ trong hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính đã có thông tin tại hợp đồng giao dịch thì cá nhân, tổ chức, hộ gia đình không phải nộp thành phần giấy tờ đó mà chuyển bản sao hợp đồng, giao dịch đã được công chứng để thay thế.

Trường hợp người thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là người duy nhất phải có đơn đề nghị được đăng ký thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của người thừa kế.

b) Khi nhận được hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện thừa kế theo quy định thì thực hiện các công việc sau đây:

- Gửi thông tin địa chính 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;

- Xác nhận nội dung thừa kế vào giấy chứng nhận đã cấp theo quy định;

- Trường hợp phải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

c) 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 cho người nhận thừa kế quyền sử dụng đất hoặc Tổ chức hành nghề công chứng để trả cho người dân.

4. Đối với thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất

a) Văn phòng đăng ký đất đai tiếp nhận hồ sơ từ Tổ chức hành nghề công chứng chuyển đến gồm các thành phần:

- Văn bản cam kết tặng cho hoặc hợp đồng tặng cho có công chứng hoặc quyết định tặng cho quyền sử dụng đất của tổ chức;

- Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

- Hợp đồng dịch vụ thực hiện liên thông;

- Văn bản của người sử dụng đất đồng ý cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, góp vốn tài sản gắn liền với đất mà chủ sở hữu tài sản không đồng thời là người sử dụng đất (nếu có).

- Tờ khai thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có) và hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định (Giấy tờ chứng minh ưu tiên nghĩa vụ tài chính; ghi nợ nghĩa vụ tài chính hoặc giấy tờ chứng minh thuộc diện không phải nộp, miễn, giảm nghĩa vụ tài chính (nếu có); Trường hợp các giấy tờ trong hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính đã có thông tin tại hợp đồng giao dịch thì cá nhân, tổ chức, hộ gia đình không phải nộp thành phần giấy tờ đó mà chuyển bản sao hợp đồng, giao dịch đã được công chứng để thay thế.

b. Khi nhận được hồ sơ hợp lệ, văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện thừa kế theo quy định thì thực hiện các công việc sau đây:

- Gửi thông tin địa chính 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;

- Xác nhận nội dung thừa kế vào giấy chứng nhận đã cấp theo quy định;

- Trường hợp phải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì, văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất.

c) Chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; chuyển hồ sơ đến tổ chức công chứng để trao cho người sử dụng đất.

5.Đối với nhóm thủ tục đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (thủ tục đăng ký lần đầu, thủ tục đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký):

a) Tổ chức hành nghề công chứng luân chuyển một (01) bộ hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai gồm:

- Hợp đồng thế chấp hoặc Hợp đồng về việc thay đổi trong trường hợp các bên thỏa thuận bổ sung, rút bớt tài sản thế chấp, thỏa thuận rút bớt, bổ sung, thay thế một trong các bên ký kết hợp đồng thế chấp;

- Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp hoặc 01 Bản sao Hợp đồng mua bán nhà ở của tổ chức, cá nhân mua nhà ở ký với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về nhà ở, trường hợp bên thế chấp là bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thì phải có thêm bản sao văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở được lập theo quy định của pháp luật về nhà ở đối với thủ tục Đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai.

b) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc sau đây:

- Đối với trường hợp đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, Văn phòng đăng ký đất đai ghi nội dung đăng ký thế chấp vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; vào Sổ Địa chính, Sổ theo dõi biến động đất đai theo quy định của pháp luật;

- Đối với trường hợp đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký, Văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý nội dung đăng ký thế chấp vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; vào Sổ Địa chính, Sổ theo dõi biến động đất đai theo quy định của pháp luật.

6. Đối với thủ tục đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

a) Văn phòng đăng ký đất đai tiếp nhận 01 bộ hồ sơ do Tổ chức hành nghề công chứng luân chuyển gồm:

- Hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất đã được công chứng;

- Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;

- Hợp đồng dịch vụ thực hiện liên thông;

- Văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư (nếu có);

- Văn bản của người sử dụng đất đồng ý cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, góp vốn tài sản gắn liền với đất mà chủ sở hữu tài sản không đồng thời là người sử dụng đất (nếu có);

- Tờ khai thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có) và hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định (Giấy tờ chứng minh ưu tiên nghĩa vụ tài chính; ghi nợ nghĩa vụ tài chính hoặc giấy tờ chứng minh thuộc diện không phải nộp, miễn, giảm nghĩa vụ tài chính (nếu có); Trường hợp các giấy tờ trong hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính đã có thông tin tại hợp đồng giao dịch thì cá nhân, tổ chức, hộ gia đình không phải nộp thành phần giấy tờ đó mà chuyển bản sao hợp đồng, giao dịch đã được công chứng để thay thế.

b) Trường hợp góp vốn hình thành pháp nhân mới, trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, trích lục và Văn lập hồ sơ trình kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đến cơ quan quản lý tài nguyên môi trường theo quy định tại Điều 37, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP để ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất. Trong thời hạn không quá ba ngày làm việc kể từ khi nhận được hồ sơ trình của Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan quản lý tài nguyên và môi trường thực hiện ký giấy chứng nhận và chuyển cho Văn phòng đăng ký đất đai.

c) Trường hợp góp vốn không hình thành pháp nhân mới, trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, thực hiện đăng ký biến động vào hồ sơ địa chính và Giấy chứng nhận đã cấp.

7. Đối với thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa hai hộ gia đình, cá nhân

a) Theo yêu cầu của Hộ gia đình, cá nhân, tổ chức có nhu cầu công chứng hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp, và thực hiện thủ tục liên thông, Tổ chức hành nghề công chứng luân chuyển đến Văn phòng đăng ký đất đai một (01) bộ hồ sơ gồm:

- Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất đã được công chứng;

- Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;

- Hợp đồng dịch vụ thực hiện liên thông;

- Tờ khai thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có) và hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định (Giấy tờ chứng minh ưu tiên nghĩa vụ tài chính; ghi nợ nghĩa vụ tài chính hoặc giấy tờ chứng minh thuộc diện không phải nộp, miễn, giảm nghĩa vụ tài chính (nếu có); Trường hợp các giấy tờ trong hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính đã có thông tin tại hợp đồng giao dịch thì cá nhân, tổ chức, hộ gia đình không phải nộp thành phần giấy tờ đó mà chuyển bản sao hợp đồng, giao dịch đã được công chứng để thay thế.

b) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm đăng ký biến động vào giấy chứng nhận đã cấp, chỉnh lý hồ sơ địa chính hoặc làm trích sao hồ sơ địa chính và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận.

**Điều 9. Giải quyết thủ tục tại cơ quan thuế**

1. Tiếp nhận bộ hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính do Văn phòng đăng ký đất đai chuyển đến gồm các thành phần hồ sơ sau:

a) Phiếu chuyển thông tin địa chính;

b) Hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính do Văn phòng đăng ký đất đai chuyển đến hoặc giấy tờ thay thế được (nếu có).

Khi tiếp nhận hồ sơ, cơ quan Thuế phải căn cứ các quy định của pháp luật có liên quan để kiểm tra tính đầy đủ và hợp pháp của từng loại giấy tờ có trong hồ sơ. Nếu hồ sơ đầy đủ và hợp pháp thì tiếp nhận và ghi vào Sổ giao nhận hồ sơ. Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ và chưa hợp pháp thì trả lại cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất bổ sung tiếp.

2. Trong thời hạn không quá năm (5) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ bộ hồ sơ của người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến, cơ quan Thuế thực hiện:

a) Xác định và ghi đầy đủ các khoản nghĩa vụ tài chính mà người sử dụng đất phải thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành; thủ trưởng cơ quan Thuế ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu vào tờ "Thông báo nộp tiền nghĩa vụ tài chính" ban hành kèm theo Thông tư này gồm:

- Thông báo nộp lệ phí trước bạ;

- Thông báo nộp thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất.

Thông báo nộp tiền phải lập thành hai (03) bản chính: Một (01) bản chuyển cho Văn phòng đăng ký đất đai, 01 bản chuyển Tổ chức hành nghề công chứng để trao cho người sử dụng đất, một (01) bản lưu vào bộ hồ sơ của người sử dụng đất.

b) Mở sổ theo dõi và báo cáo định kỳ hàng tháng về tiến độ thực hiện nộp các khoản nghĩa vụ tài chính theo thông báo nộp tiền để xác định số tiền đã nộp ngân sách nhà nước và số tiền người sử dụng đất còn nợ trong kỳ.

c) Thực hiện lưu trữ hồ sơ của người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính để làm căn cứ kiểm tra và giải quyết khiếu nại (nếu có).

**Điều 10. Giải quyết tại Cơ quan thu tiền thực hiện nghĩa vụ tài chính**

1. Việc nộp nghĩa vụ tài chính được lựa chọn thực hiện tại một trong các địa điểm sau:

- Nộp cho cán bộ được ủy nhiệm thu tại Văn phòng Đăng ký đất đai khi nhận Giấy chứng nhận. Chi Cục Thuế ký hợp đồng ủy nhiệm thu với Văn phòng đăng ký đất đai để tổ chức triển khai thực hiện.

- Nộp tại Kho bạc Nhà nước cấp huyện.

- Nộp tại các Ngân hàng Thương mại được Cơ quan Thuế ủy nhiệm thu.

Việc nộp nghĩa vụ tài chính có thể do cá nhân, tổ chức, hộ gia đình tự thực hiện hoặc ủy quyền cho Tổ chức hành nghề công chứng thực hiện.

2. Tổ chức hành nghề công chứng hoặc cá nhân, tổ chức, hộ gia đình sử dụng đất sau khi nhận được "Thông báo nộp tiền" có nghĩa vụ mang "Thông báo nộp tiền" đó đến cơ quan thu tiền theo địa chỉ, thời hạn nộp tiền ghi trong "Thông báo nộp tiền" để nộp tiền vào ngân sách nhà nước. Cơ quan thu tiền có trách nhiệm: Thực hiện thu tiền theo "Thông báo nộp tiền" của cơ quan Thuế do người sử dụng đất hoặc Tổ chức hành nghề công chứng mang đến. Khi thu tiền, cơ quan thu tiền phải lập chứng từ thu tiền: "Giấy nộp tiền" nếu cơ quan Kho bạc nhà nước thu, "Biên lai thu tiền" nếu cơ quan Thuế thu và thực hiện luân chuyển chứng từ thu tiền theo đúng qui định của pháp luật hiện hành.

Sau khi nộp đủ tiền vào ngân sách nhà nước theo "Thông báo nộp tiền" của cơ quan Thuế, Tổ chức hành nghề công chứng hoặc người sử dụng đất mang chứng từ đã nộp tiền đến cơ quan nhận hồ sơ thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**Điều 11. Thời hạn**

1. Công chứng hợp đồng, giao dịch: Không quá 02 ngày làm việc; riêng các trường hợp phức tạp không quá 10 ngày làm việc. Trong đó, các hoạt động xác minh, giám định, niêm yết việc thụ lý công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản, văn bản khai nhận di sản, dịch văn bản, đợi Văn phòng đăng ký cung cấp số liệu đo đạc tách thửa, hợp thửa không tính vào thời hạn công chứng.

2. Chậm nhất trước 05 ngày làm việc tính từ thời điểm nhận được phiếu đề nghị xác nhận tình trạng đất đai, tài sản gắn liền với đất, các cơ quan liên quan có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho Tổ chức hành nghề công chứng.

3. Thời gian đo đạc thực địa (đối với trường hợp thực hiện quyền đối với một phần thửa đất), tối đa là 07 ngày làm việc kể từ khi nhận được yêu cầu đo đạc tách thửa, hợp thửa của Tổ chức hành nghề công chứng, Văn phòng đăng ký đất đai phải hoàn tất thủ tục tách thửa, hợp thửa gửi số liệu đo đạc đến Tổ chức hành nghề công chứng để bổ sung vào hợp đồng, giao dịch trước khi chứng nhận hợp đồng, giao dịch.

4. Thời gian Tổ chức hành nghề công chứng chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký: Nếu hợp đồng, giao dịch công chứng xong trước 15 giờ thì thực hiện luân chuyển hồ sơ cùng ngày. Nếu hồ sơ công chứng xong sau 15 giờ thì thực hiện chuyển hồ sơ trong ngày hôm sau.

5. Thời gian tiếp nhận, giải quyết thủ tục tại Văn phòng đăng ký đất đai: tối đa 05 ngày làm việc đối với thủ tục chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (không thay đổi thửa đất); tối đa 10 ngày làm việc đối với thủ tục chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, góp vốn (có thay đổi thửa đất).

6. Tối đa 03 ngày làm việc đối với thủ tục chuyển đổi đất nông nghiệp và thủ tục đăng ký thế chấp, đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký. Trường hợp hồ sơ đăng ký thế chấp hợp lệ có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm giải quyết hồ sơ đăng ký ngay trong ngày nhận hồ sơ đăng ký hợp lệ; nếu nhận hồ sơ sau 15 giờ thì hoàn thành việc đăng ký ngay trong ngày làm việc tiếp theo.

7. Thời gian giải quyết thủ tục về nghĩa vụ thuế tại Cơ quan thuế: Không quá 05 ngày làm việc đối với hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính.

8. Tùy thuộc tình hình thực tế, từng địa phương có thể quy định cụ thể thời gian giải quyết liên thông các thủ tục hành chính cho phù hợp song không vượt quá thời gian tối đa theo quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 Điều này.

9. Trong trường hợp cá nhân, tổ chức có yêu cầu nhận kết quả từng loại thủ tục trực tiếp tại cơ quan có thẩm quyền giải quyết, khi nộp hồ sơ Tổ chức hành nghề công chứng phải yêu cầu cụ thể để ghi vào phiếu hẹn, cá nhân, tổ chức sẽ được trực tiếp nhận hồ sơ trực tiếp tại các cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

**Chương III**

**TRÁCH NHIỆM TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 12. Trách nhiệm của Bộ Tư pháp**

1.Chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính, Bộ Xây dựng chỉ đạo triển khai thực hiện Thông tư liên tịch này và hướng dẫn nghiệp vụ thực hiện liên thông các thủ tục công chứng, đăng ký biến động đất đai, tài sản găn liền với đất và thuế.

2. Chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính, Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành có liên quan trong kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện liên thông các thủ tục hành chính; kịp thời tháo gỡ khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình triển khai thực hiện.

**Điều 13. Trách nhiệm của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính, Bộ Xây dựng**

1. Chỉ đạo, hướng dẫn triển khai thực hiện liên thông các thủ tục hành chính trong phạm vi do ngành mình quản lý, đồng thời chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan kịp thời tháo gỡ khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình triển khai, thực hiện;

2. Phối hợp thực hiện kiểm tra liên ngành việc triển khai liên thông các thủ tục hành chính trên thực tế, làm cơ sở cho việc đề xuất các biện pháp chấn chỉnh hoặc tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc phát sinh;

3. Thực hiện báo cáo đột xuất theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.

**Điều 14. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh**

1. Chỉ đạo, hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp huyện triển khai thực hiện Thông tư này.

2. Tổ chức tập huấn, hướng dẫn nghiệp vụ thực hiện thủ tục liên thông.

3. Kiểm tra việc thực hiện, tìm biện pháp tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện liên thông các thủ tục hành chính.

**Điều 15. Trách nhiệm của Tổ chức hành nghề công chứng**

1. Là đầu mối tiếp nhận hồ sơ thực hiện liên thông thủ tục về công chứng, đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất, thuế.

2. Kiểm tra, xác minh tính xác thực và tính hợp pháp của hợp đồng, giao dịch. Tổ chức cho đương sự ký kết hợp đồng, giao dịch; thực hiện công chứng hợp đồng.

3. Chuyển hồ sơ tới Văn phòng đăng ký đất đai để làm thủ tục Đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất. Lập và chuyển phiếu yêu cầu đo đạc thực địa đến Văn phòng đăng ký đất đai đối với trường hợp thực hiện quyền đối với một phần thửa đất.

5. Nộp thuế thay cá nhân, tổ chức khi được ủy quyền.

6. Trả kết quả giải quyết thủ tục cho người dân.

7. Bố trí người có đủ trình độ, năng lực thực hiện việc liên thông các thủ tục hành chính. Đầu tư trang thiết bị, cơ sở vật chất bảo đảm đáp ứng yêu cầu của nhiệm vụ được giao và công khai quy trình, thủ tục liên thông.

**Chương III**

**ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 16. Hiệu lực thi hành**

Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày…tháng….năm 2015.

**Điều 17. Trách nhiệm thi hành**

1. Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính, Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm tổ chức thi hành Thông tư liên tịch này.

2. Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc, các cơ quan có trách nhiệm phải ánh tới liên Bộ để kịp thời có biện pháp tháo gỡ, giải quyết./.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **BỘ TRƯỞNG**  **BỘ TÀI CHÍNH**  **BỘ TRƯỞNG**  **BỘ XÂY DỰNG** |  | **BỘ TRƯỞNG**  **BỘ TÀI NGUYÊN VÀ**  **MÔI TRƯỜNG**  **BỘ TRƯỞNG**  **BỘ TƯ PHÁP** |

***Nơi nhận:***

- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ (để b/c);

- Văn phòng Quốc hội;

- Văn phòng Chủ tịch nước;

- Văn phòng Chính phủ;

- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;

- Toà án nhân dân Tối cao;

- Viện Kiểm sát nhân dân Tối cao;

- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;

- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;

- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;

- Các Sở: Tư pháp; Tài nguyên và Môi trường; Cơ quan thuế;

- Công báo;

- Các đơn vị thuộc Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường; Bộ Tài chính;

- Lưu: VT Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính, Xây dựng.