

**Đăng ký biến động đất đai** là **THỦ TỤC** pháp lý **bắt buộc** theo quy định tại **Luật Đất đai 2013** khi thuộc các **trường hợp luật định**. Tuy nhiên, **thủ tục đăng ký** khá phức tạp và được quy định tại nhiều văn bản pháp luật. Do đó, đây là một vấn đề rất được mọi người quan tâm. Vậy, thủ tục ra sao? Trường hợp nào phải đăng ký? Xin mời mọi người cùng theo dõi bài biết dưới đây của chúng tôi.



Đăng ký biến động đất đai

Các trường hợp phải tiến hành đăng ký biến động đất đai

Căn cứ theo quy định tại Khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai 2013 gồm các trường hợp sau:

- Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất (QSDĐ), tài sản gắn liền với đất; thế chấp, góp vốn bằng QSDĐ, tài sản gắn liền với đất;
- Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được phép đổi tên;
- Có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích, số hiệu, địa chỉ thửa đất;
- Có thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký;
- Chuyển mục đích sử dụng đất;
- Có thay đổi thời hạn sử dụng đất;
- Chuyển từ hình thức giao đất, thuê đất;
- Chuyển QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của vợ hoặc của chồng thành QSDĐ chung, quyền sở hữu tài sản chung của vợ và chồng;
- Chia tách QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của tổ chức hoặc của hộ gia đình hoặc của vợ và chồng hoặc của nhóm người sử dụng đất chung, nhóm chủ sở hữu tài sản chung gắn liền với đất;
- Thay đổi QSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;
- Xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề;
- Có thay đổi về những hạn chế quyền của người sử dụng đất.

Thời hạn phải đăng ký biến động đất đai  
Theo Khoản 40 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP thì tùy vào các trường hợp biến động đất đai sẽ có quy định về thời gian đăng ký biến động khác nhau. Thời gian dao động từ **05 ngày đến 30 ngày** làm việc.

Thủ tục đăng ký biến động đất đai Chuẩn bị hồ sơ đăng ký

<b>Độc lập - Tự do - Hạnh phúc</b> *****	<b>SƠ</b>
<b>ĐƠN ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG</b> <b>ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT</b>	Đã kiểm tra nội dung đơn đầy đủ, rõ ràng, thống nhất với giấy tờ xuất trình.
Kính gửi: .....	Vào sổ tiếp nhận hồ sơ số: .....
	Quyển .....
	Ngày ...../...../.....
	Người nhận hồ sơ (Ký và ghi rõ họ, tên)
 <b>LONG PHAN PMT</b>	
<b>TRÌNH TỰ ĐĂNG KÝ</b>	
<b>Tổng Đài Tư Vấn Pháp Luật : 1900.63.63.87</b>	
1. Người có quyền đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất, người quản lý đất	
1.1. Tên (viết chữ in hoa):	

Thành phần hồ sơ (Khoản 4 Điều 7 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT):

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 09/ĐK;
- Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;
- Một trong các giấy tờ liên quan đến nội dung biến động.

>>> Xem thêm: [Mẫu đơn đăng ký biến động đất đai](#)

Trình tự đăng ký

Bước 1: Nộp hồ sơ đăng ký biến động (Khoản 1 Điều 85 Nghị định 43/2014/NĐ-CP)

- Người có trách nhiệm nộp hồ sơ: Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ (khoản 1 Điều 85 Nghị định 43/2014/NĐ-CP);
- Nơi nộp hồ sơ: Theo quy định tại Khoản 2 Điều 60 Nghị định 43/2014/NĐ-CP thì người có trách nhiệm nộp hồ sơ nộp hồ sơ đến cơ quan tiếp nhận hồ sơ, cụ thể như sau:
- Văn phòng đăng ký đất đai;
- Nơi chưa có văn phòng đăng ký đất đai thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh tiếp nhận hồ sơ đối với tổ chức, 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; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện tiếp nhận hồ sơ đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam;
- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư có nhu cầu nộp hồ sơ tại UBND cấp xã thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả. Trường hợp

đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất; cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, UBND cấp xã phải chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai.

Bước 2: Văn phòng đăng ký đất đai, hoặc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ (Khoản 2 Điều 85 Nghị định 43/2014/NĐ-CP);

Bước 3: Văn phòng đăng ký đất đai, hoặc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các thủ tục đăng ký biến động đất đai sau đây (Khoản 2 Điều 85 Nghị định 43/2014/NĐ-CP):

- Trích đo địa chính thửa đất đối với trường hợp có thay đổi về diện tích thửa đất, tài sản gắn liền với đất hoặc trường hợp đã cấp Giấy chứng nhận nhưng chưa có bản đồ địa chính, chưa trích đo địa chính thửa đất;
- Gửi thông tin địa chính cho cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính phải nộp, các nghĩa vụ tài chính bao gồm:
- Nộp lệ phí trước bạ khi thực hiện việc đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
- Nộp lệ phí 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, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai xác nhận vào Giấy chứng nhận đã cấp (Điểm c Khoản 3 Điều 84 Nghị định 43/2014/NĐ-CP);

Chi phí phát sinh khi đăng ký biến động đất đai



Chi phí phát sinh khi đăng ký biến động đất đai

Việc đăng ký biến động đất thực hiện đối với khá nhiều trường hợp, mỗi một trường hợp hợp sẽ có các chi phí phát sinh khác nhau. Tuy nhiên, về cơ bản việc đăng ký biến động đất đai sẽ có các chi phí chính như sau:

- Thuế thu nhập cá nhân: 2% tính theo khoản thu nhập của cá nhân có được (thường là giá ghi trên hợp đồng);

- Lệ phí trước bạ: 0,5% được tính dựa trên so sánh giữa giá bán ghi trên hợp đồng với giá của nhà nước quy định tính theo giá đất cụ thể của bảng giá đất. Giá nào cao hơn thì sẽ áp giá đó để tính lệ phí trước bạ;
- Và một số chi phí phát sinh khác như: phí công chứng, phí thẩm định hồ sơ, phí địa chính đo đạc, phí là giấy chứng nhận...

Trên đây là tư vấn của chúng tôi, nếu còn vướng mắc, chưa rõ hoặc cần hỗ trợ các vấn đề pháp lý khác hoặc cần [Tư vấn Luật đất đai](#) bạn vui lòng liên hệ với chúng tôi qua tổng đài điện thoại: **1900.63.63.87** để được giải đáp. Rất mong nhận được sự hợp tác!

Nguồn: Thủ Tục Hành Chính Đất Đai – Luật Long Phan PMT  
<https://luatlongphan.vn/thu-tuc-dang-ky-bien-dong-dat-dai-2>