

Số: 24/2014/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 20 tháng 6 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định các nội dung thuộc thẩm quyền của UBND Thành phố được Luật Đất đai 2013 và các Nghị định của Chính phủ giao về đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; đăng ký biến động về sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài; chuyển mục đích sử dụng đất vườn, ao liền kề và đất vườn, ao xen kẹt trong khu dân cư (không thuộc đất công) sang đất ở trên địa bàn thành phố Hà Nội

CÔNG VĂN BẢN
Số: 4108
Ngày 18/7/2014

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của HĐND và UBND ngày 03/12/2004;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29/11/2005;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 29/6/2006;

Căn cứ Luật Thủ đô ngày 21/11/2012;

Căn cứ Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03/6/2008 và Nghị quyết số 53/2013/QH13 ngày 11/11/2013 của Quốc hội về việc thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam; Nghị định số 51/2009/NĐ-CP ngày 03/6/2009 của Chính phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03/6/2008 của Quốc hội;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Đất đai 2013; số 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản; số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 về đăng ký giao dịch bảo đảm;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất; số 45/2011/NĐ-CP ngày 17/6/2011 và số 23/2013/NĐ-CP ngày 25/3/2013 quy định về lệ phí trước bạ;

Căn cứ Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Thông tư số 08/2014/TT-BXD ngày 23/5/2014 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 188/2013/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 và Thông tư số 03/2014/TT-BXD ngày 20/02/2014 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP; Thông tư số 01/2014/TTLT-NHNN-BXD-BTP-BTNMT ngày 25/4/2014 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam – Bộ Xây dựng – Bộ Tư pháp – Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thủ tục thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP;

Căn cứ Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 và Quyết định số 140/2008/QĐ-TTg ngày 21/10/2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 20/2018/TTLT-BTP-BTNMT ngày 31/01/2008 của liên Bộ: Tư pháp - Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ: số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về hồ sơ địa chính;

Căn cứ Thông tư của Bộ Tài chính: số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; số 124/2011/TT-BTC ngày 31/8/2011 và số 34/2013/TT-BTC ngày 28/3/2013 hướng dẫn về lệ phí trước bạ;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 3196/TTr-STNMT-ĐKTK ngày 19 tháng 6 năm 2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định các nội dung thuộc thẩm quyền của UBND Thành phố được Luật Đất đai 2013 và các Nghị định của Chính phủ giao về đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; đăng ký biến động về sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài; chuyển mục đích sử dụng đất vườn, ao liền kề và đất vườn, ao xen kẹt trong khu dân cư (không thuộc đất công) sang đất ở trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 và thay thế các Quyết định sau:

1. Quyết định số 13/2013/QĐ-UBND ngày 24/4/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; đăng ký biến động về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài trên địa bàn thành phố Hà Nội.

2. Quyết định số 40/2011/QĐ-UBND ngày 20/12/2011 của UBND Thành phố ban hành Quy định về trình tự, thủ tục cho phép hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất vườn, ao liền kề và đất nông nghiệp xen kẹt trong khu dân cư (không thuộc đất công) sang đất ở trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các sở, ban, ngành Thành phố; Chủ tịch UBND các quận, huyện, thị xã và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: ✓

- Như Điều 3;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Thường trực Thành ủy;
- Đ/c Chủ tịch UBND Thành phố,
(để báo cáo)
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: TN&MT, Xây dựng, Tư pháp, Tài chính;
- Các PCTUBND Thành phố ;
- Cục Kiểm tra VBQPPL (Bộ TP);
- Văn phòng Thành ủy;
- Văn phòng HĐND&ĐDBQHNN;
- Website Chính phủ;
- VPUBTP: các PCVP, TH, các Phòng CV; Trung tâm TH và công báo;
- Lưu: VT, TNth.

16.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Vũ Hồng Khanh

QUY ĐỊNH

Các nội dung thuộc thẩm quyền của UBND Thành phố được Luật Đất đai 2013 và các Nghị định của Chính phủ giao về đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; đăng ký biến động về sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài; chuyển mục đích sử dụng đất vườn, ao liền kề và đất vườn, ao xen kẹt trong khu dân cư (không thuộc đất công) sang đất ở trên địa bàn thành phố Hà Nội

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 24/2014/QĐ-UBND ngày 20/6/2014
của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)*

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Ngoài các nội dung được Luật Đất đai 2013 và các Nghị định của Chính phủ quy định, Quy định này quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của UBND Thành phố được Luật Đất đai 2013 và các Nghị định của Chính phủ giao về việc đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất *(sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận)*; đăng ký biến động về sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài; chuyển mục đích sử dụng đất vườn, ao liền kề và đất vườn, ao xen kẹt trong khu dân cư (không thuộc đất công) sang đất ở trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan quản lý nhà nước các cấp thuộc các lĩnh vực có liên quan ;
2. Người sử dụng đất; chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất; tổ chức và cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận

Thực hiện theo Điều 98 Luật Đất đai 2013.

Điều 4. Việc nộp giấy tờ khi thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận

Thực hiện theo quy định tại Điều 11 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Điều 5. Hồ sơ và việc trả kết quả thực hiện thủ tục hành chính

1. Việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính về đất đai thực hiện theo quy định tại Điều 60 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

2. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ ở các cấp có trách nhiệm viết giấy biên nhận hồ sơ cho người nộp hồ sơ; trong thời hạn không quá (03) ngày làm việc phải kiểm tra xong hồ sơ và thông báo bằng văn bản cho người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn thiện hồ sơ nếu còn thiếu.

3. Trường hợp người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất ủy quyền cho người khác nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận hoặc nhận Giấy chứng nhận thì phải có văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật.

Điều 6. Cơ quan cấp Giấy chứng nhận

1. Cơ quan cấp Giấy chứng nhận lần đầu cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

a) Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

b) Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài các trường hợp theo quy định tại Điều 32 bản quy định này; được UBND Thành phố ủy quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Hà Nội và đóng dấu của Sở Tài nguyên và Môi trường.

2. Khi người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền của người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất mà phải cấp mới Giấy chứng nhận; cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận thì cơ quan chức năng cấp Giấy chứng nhận thực hiện theo quy định tại Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Điều 7. Sao Giấy chứng nhận để lưu, cung cấp bản sao Giấy chứng nhận cho các cơ quan quản lý nhà nước sau khi cấp

Trước khi trao Giấy chứng nhận cho người được cấp, Văn phòng đăng ký đất đai sao, quét (scan) Giấy chứng nhận để cung cấp bản sao Giấy chứng nhận cho các cơ quan quản lý nhà nước theo quy định tại Điều 22 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Điều 8. Mẫu đơn, mẫu tờ khai đề nghị đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động, mẫu Giấy chứng nhận, cách thể hiện nội dung thông tin trên Giấy chứng nhận

Thực hiện theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT và Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014.

Điều 9. Quản lý, sử dụng phôi Giấy chứng nhận

1. Thực hiện theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014, Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 và hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND các quận, huyện, thị xã chịu trách nhiệm trước UBND Thành phố về công tác quản lý, sử dụng phôi Giấy chứng nhận.

Định kỳ ngày 15 tháng 12 hằng năm, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp tình hình quản lý, sử dụng phôi Giấy chứng nhận, báo cáo UBND Thành phố.

Chương II

ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Mục 1

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 10. Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất

1. Việc đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo quy định tại Điều 95 Luật Đất đai năm 2013.

2. Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận phải thực hiện đăng ký đất đai (lần đầu) trước ngày 01/7/2015; kể từ ngày 01/7/2015 mà chưa đăng ký đất đai thì bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai theo quy định.

Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận theo Luật Đất đai 1993, Luật Đất đai 2003 và Luật Đất đai 2013 không phải thực hiện thủ tục đăng ký đất đai lần đầu; việc đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm chỉ đạo các phòng ban chuyên môn, Ủy ban nhân dân cấp xã tuyên truyền, tổ chức thực hiện việc đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định.

Điều 11. Trường hợp sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Nhà nước cấp Giấy chứng nhận cho những trường hợp sử dụng đất theo quy định tại Điều 99 Luật Đất đai 2013 mà chưa được cấp Giấy chứng nhận.

2. Trường hợp sau 03 năm kể từ ngày có thông báo thu hồi đất mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

Điều 12. Các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Thực hiện theo Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Điều 13. Quy định về chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

Thực hiện theo Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Điều 14. Căn cứ xác định việc sử dụng đất ổn định

Thực hiện theo Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Điều 15. Hạn mức giao đất ở mới, hạn mức công nhận đất ở, kích thước, diện tích đất ở tối thiểu được phép tách thửa và được cấp Giấy chứng nhận và việc cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu

Thực hiện theo Quyết định số 22/2014/QĐ-UBND ngày 20/6/2014 của UBND thành phố Hà Nội.

Điều 16. Thanh tra các trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc do lấn, chiếm, được giao trái thẩm quyền trước khi cấp Giấy chứng nhận

1. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm thanh tra, kiểm tra, kết luận đối với các trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 19 và Điều 20 Quy định này mà khu vực bị lấn, chiếm, giao đất trái thẩm quyền có dưới 5 hộ gia đình, cá nhân.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường thanh tra, kiểm tra, kết luận, báo cáo UBND Thành phố chỉ đạo xử lý đối với các trường hợp còn lại.

Mục 2

MỘT SỐ QUY ĐỊNH CỤ THỂ KHI CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN LẦN ĐẦU

Điều 17. Cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai 2013, Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ thì được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan nhưng đến trước ngày 01/7/2014 chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nay được UBND cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất.

Các trường hợp trên nếu nhận chuyển nhượng từ ngày 01/7/1994 đến trước ngày 01/01/2009 nay nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận thì chỉ thu một lần thuế thu nhập cá nhân của lần chuyển nhượng cuối cùng, các lần chuyển nhượng trước đó không thực hiện truy thu thuế. Trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất từ ngày 01/01/2009 trở về sau thì thực hiện theo Luật thuế thu nhập cá nhân; cá nhân chuyển nhượng bất động sản có hợp đồng công chứng hoặc chỉ có giấy tờ viết tay đều phải nộp thuế thu nhập cá nhân cho từng lần chuyển nhượng.

3. Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành thì được cấp Giấy chứng nhận; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

4. Khi cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp có giấy tờ về sử dụng đất quy định tại khoản 1, 2 Điều này thì không phải xem xét đến điều kiện về quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt tại khu vực, trừ trường hợp đất thuộc khu vực đã có thông báo thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền.

5. Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; đất nông nghiệp quy định tại khoản 3 Điều 131 của Luật Đất đai 2013 và đất đó không có tranh chấp, được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng thì được cấp Giấy chứng nhận.

Điều 18. Cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 17 Quy định này và không vi phạm pháp luật đất đai

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định từ trước ngày 15/10/1993 không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều 17 Quy định này, không vi phạm pháp luật đất đai và không thuộc trường hợp quy định tại Điều 19, 20, 21 Quy định này mà có nhà ở, công trình xây dựng khác được xây dựng từ trước ngày 15/10/1993, nay được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp sử dụng đất; việc sử dụng đất tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận là phù hợp với quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đã sử dụng đất từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch thì được công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở thì được công nhận quyền sử dụng đất ở theo hạn mức quy định tại Quyết định số 22/2014/QĐ-UBND ngày 20/6/2014 của UBND thành phố Hà Nội.

b) Đối với thửa đất có công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp thì công nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo diện tích thực tế đã xây dựng công trình đó; hình thức sử dụng đất được công nhận như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài;

c) Đối với thửa đất có cả nhà ở và công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì diện tích đất ở được công nhận theo quy định tại điểm a khoản này; phần diện tích còn lại đã xây dựng công trình sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp thì được công nhận theo quy định tại điểm b khoản này;

d) Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định tại các điểm a, b và c khoản này thì được xác định là đất nông nghiệp và được công nhận theo quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều 17 Quy định này, không vi phạm pháp luật đất đai và không thuộc trường hợp quy định tại Điều 19, 20, 21 Quy định này mà có nhà ở, công trình xây dựng khác được xây dựng trong thời gian từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004; nay được UBND cấp xã xác nhận là không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đất đã sử dụng từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch; chưa có thông báo, quyết định thu hồi đất đối với trường hợp phải thu hồi thì được công nhận quyền sử dụng đất như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở thì được công nhận quyền sử dụng đất ở theo hạn mức quy định tại Quyết định số 22/2014/QĐ-UBND ngày 20/6/2014 của UBND thành phố Hà Nội.

b) Đối với thửa đất có công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp thì công nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều này;

c) Đối với thửa đất có cả nhà ở và công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức giao đất ở mới xác định theo mức tối đa thì công nhận diện tích đất ở, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại điểm a, b Khoản này;

d) Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định tại các điểm a, b và c khoản này thì được xác định là đất nông nghiệp và được công nhận theo quy định tại khoản 3 Điều này.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp từ trước ngày 01/7/2004, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận như sau:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được cấp Giấy chứng nhận theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 129 Luật Đất đai 2013 và Quyết định số 22/2014/QĐ-UBND ngày 20/6/2014 của UBND thành phố Hà Nội; diện tích đất nông nghiệp còn lại (nếu có) phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước;

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được cấp Giấy chứng nhận theo hình thức thuê đất của Nhà nước đối với

diện tích đất đang sử dụng; thời hạn thuê đất thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 126 và Khoản 4 Điều 210 Luật Đất đai 2013;

c) Đối với đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở, công trình xây dựng khác mà không được công nhận là đất phi nông nghiệp quy định tại khoản 1, 2 Điều này thì hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo mục đích hiện trạng đang sử dụng như trường hợp quy định tại điểm a Khoản này; nếu người sử dụng đất đề nghị chuyển sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Việc thu tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp quy định tại Điều này thực hiện theo quy định tại các Điều 46, 47 Quy định này.

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trong các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2, 3 Điều này mà không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận thì được tạm thời sử dụng đất theo hiện trạng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất và phải đăng ký đất đai theo quy định.

Điều 19. Việc xử lý, cấp Giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01/7/2014

1. Việc xử lý, cấp Giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01/7/2014 thực hiện theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

2. Trường hợp lấn, chiếm đất chưa sử dụng hoặc tự ý chuyển mục đích sử dụng đất thuộc trường hợp phải xin phép theo quy định của pháp luật về đất đai mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thì xử lý như sau:

a) Trường hợp đang sử dụng đất thuộc quy hoạch sử dụng đất cho các mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai 2013 thì được tạm thời sử dụng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất, nhưng phải giữ nguyên hiện trạng và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định;

b) Trường hợp đang sử dụng đất không thuộc trường hợp quy định tại điểm a Khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo rà soát, xử lý, xét cấp Giấy chứng nhận đối với từng trường hợp cụ thể.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang mà đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền duyệt, không có tranh chấp thì được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hạn mức quy định tại Quyết định số 22/2014/QĐ-UBND ngày 20/6/2014 của UBND Thành phố; diện tích vượt hạn mức phải chuyển sang thuê đất.

4. Người đang sử dụng đất ổn định trong các trường hợp quy định tại Khoản 1, 2 Điều này mà không có tranh chấp thì được công nhận và cấp Giấy chứng nhận như sau:

a) Trường hợp thửa đất có nhà ở thì diện tích đất ở được công nhận và cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 18 Quy định này;

b) Trường hợp thửa đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở thì được công nhận và cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm b khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 18 Quy định này;

c) Đối với phần diện tích đất đang sử dụng được xác định là đất nông nghiệp thì được công nhận và cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 18 Quy định này;

d) Người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quy định tại Khoản này phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định tại khoản 2 Điều 46, khoản 2 Điều 47 và Điều 49 Quy định này.

5. Việc cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nguồn gốc do lấn, chiếm từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014 chỉ được xem xét, quyết định đối với từng trường hợp cụ thể sau khi đã thanh tra, kiểm tra, làm rõ và xử lý trách nhiệm đối với tổ chức, cá nhân lấn chiếm và để xảy ra lấn, chiếm theo quy định của pháp luật.

Điều 20. Việc cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đã được giao đất không đúng thẩm quyền

1. Đất giao không đúng thẩm quyền cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại Điều này bao gồm các trường hợp: UBND cấp xã, hợp tác xã, thôn, người đứng đầu điểm dân cư, giao đất không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2014.

Đất giao không đúng thẩm quyền cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại Điều này bao gồm cả các trường hợp giao đất ngoài danh sách các hộ được giao đất ở giãn dân, ngoài diện tích giao đất ở giãn dân được cấp có thẩm quyền phê duyệt; các trường hợp tổ chức được giao đất không thu tiền sử dụng đất, được thuê đất tự chia cho hộ gia đình cán bộ, công nhân viên sử dụng làm nhà ở.

2. Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất đã được giao theo quy định tại khoản 1 Điều 18 Quy định này.

3. Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2014, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 18 Quy định này.

Việc cấp Giấy chứng nhận cho trường hợp được giao đất không đúng thẩm quyền từ sau ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2014 được xem xét, quyết định đối với từng trường hợp cụ thể sau khi đã thanh tra, kiểm tra, làm rõ và xử lý trách nhiệm đối với người giao đất không đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

4. Người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều này phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo Điều 48 Quy định này.

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do UBND cấp xã, hợp tác xã, thôn giao làm nhà ở không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2004, nếu không phù hợp với quy hoạch khu dân cư thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp theo khoản 3 Điều 18 Quy định này.

6. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do tổ chức sử dụng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước cho thuê đất nhưng tổ chức sử dụng đất tự chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất ở và phân phối, giao, cấp đất ở đó cho cán bộ, công nhân viên của tổ chức làm nhà ở trước ngày 01/7/2014 thì việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định sau:

a) Trường hợp đã bố trí làm nhà ở trước ngày Luật Đất đai 2013 có hiệu lực thi hành (ngày 01/7/2014) mà khu đất đã bố trí làm nhà ở là một khuôn viên độc lập hoặc có thể tách biệt khỏi khuôn viên, có lối đi riêng, không che chắn mặt tiền, không ảnh hưởng đến không gian, cảnh quan xung quanh; cơ quan hành chính, đơn vị sự nghiệp, tổ chức kinh tế không có nhu cầu sử dụng lại thể hiện trong phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất của đơn vị được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, không tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất ở tại địa phương đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì UBND cấp huyện xem xét cấp Giấy chứng nhận và thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 48 Quy định này.

Trường hợp đơn vị thuộc đối tượng sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 và Quyết định số 140/2008/QĐ-TTg ngày 21/10/2008 của Thủ tướng Chính phủ thì việc cấp Giấy chứng nhận cho các hộ gia đình, cá nhân được căn cứ theo phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất của đơn vị được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Trường hợp đất sử dụng có nguồn gốc do UBND Thành phố giao, cho thuê thì phải được UBND Thành phố cho phép trước khi cấp Giấy chứng nhận.

b) Việc sử dụng nhà, đất không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này thì Thủ trưởng cơ quan hành chính, đơn vị sự nghiệp, tổ chức kinh tế phải thực hiện di dời các hộ gia đình, cá nhân ra khỏi khuôn viên cơ sở nhà, đất. Việc thu hồi nhà đất, bồi thường, hỗ trợ đối với hộ gia đình, cá nhân phải di dời do cơ quan, đơn vị đó thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 21. Xử lý, cấp Giấy chứng nhận cho một số trường hợp cụ thể

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2014 mà chưa được cấp Giấy chứng nhận thì được cấp Giấy chứng nhận. Trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính với Ngân sách Nhà nước thì phải thực hiện theo Quy định này trước khi cấp Giấy chứng nhận.

2. Cán bộ, công nhân viên được cơ quan, tổ chức giao đất làm nhà ở hoặc bàn giao nhà ở sau khi thực hiện dự án xây dựng nhà ở cho cán bộ, công nhân viên trên đất được UBND Thành phố giao trước ngày 01/7/2004 mà chưa được cấp Giấy chứng nhận thì được cấp theo quy định sau:

a) Trường hợp hiện trạng sử dụng đất đúng bản vẽ quy hoạch mặt bằng được phê duyệt (không vi phạm quy hoạch mặt bằng xây dựng) và phù hợp với quyết định giao đất của UBND Thành phố thì được cấp Giấy chứng nhận.

b) Trường hợp vi phạm quy hoạch mặt bằng xây dựng và đã xây dựng nhà ở kiên cố thì Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét từng dự án cụ thể, nếu đảm bảo công tác phòng cháy, chữa cháy, giao thông, đủ mặt bằng bố trí hạ tầng kỹ

thuật trong nội bộ khu dân cư thì thực hiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định nhưng không vi phạm chỉ giới đường đỏ đã được công bố, cắm mốc. Trường hợp vi phạm chỉ giới đường đỏ thì chỉ cấp Giấy chứng nhận cho diện tích đất, diện tích công trình xây dựng bên ngoài chỉ giới đường đỏ.

c) Việc thu tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận cho các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất theo quy định tại Khoản này thực hiện như sau:

- Trường hợp đã nộp tiền sử dụng đất thì không phải nộp tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận.

- Trường hợp chưa nộp tiền sử dụng đất hoặc chưa nộp đủ tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 45, Điều 48 Quy định này khi cấp Giấy chứng nhận.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng nhà và đất do các cơ quan, tổ chức tự quản, nhưng nay các cơ quan, tổ chức đã giải thể, không còn đầu mối quản lý hoặc đã để các hộ tự quản tại một khu vực riêng biệt, đã sử dụng ổn định, không tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì UBND cấp huyện phối hợp với Sở Xây dựng tiếp nhận và làm thủ tục bán nhà, cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

4. Đất khu nhà ở gia đình quân đội do Cục Doanh trại (Bộ Quốc phòng) quản lý thì UBND cấp huyện thực hiện cấp Giấy chứng nhận theo sự thống nhất giữa UBND Thành phố và Bộ Quốc phòng và hướng dẫn của Cục Doanh trại (Bộ Quốc phòng) và Sở Tài nguyên và Môi trường.

5. Đất ở thuộc các trường hợp được Sở Xây dựng xác lập quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật thì UBND cấp huyện căn cứ quyết định xác lập của Sở Xây dựng để thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

6. Trường hợp nhà nằm trong khuôn viên đất nhà biệt thự thuộc danh mục quản lý theo quy chế quản lý nhà biệt thự xây dựng từ trước năm 1954 do UBND Thành phố ban hành thì thực hiện theo Quy chế đó. Sau khi xác lập quyền sở hữu nhà ở thì thực hiện cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

7. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở mà trước ngày 18/12/1980 Nhà nước đã có quyết định quản lý trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước, nhưng thực tế Nhà nước chưa quản lý và hộ gia đình, cá nhân đó vẫn đang quản lý, sử dụng thì hộ gia đình, cá nhân đó được tiếp tục sử dụng, được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất.

8. Các trường hợp mà UBND Thành phố, UBND cấp huyện đã có quyết định xử lý vi phạm, thu hồi đất trước ngày 01/7/2004 nhưng chưa thực hiện, cá nhân, hộ gia đình vẫn đang sử dụng đất ổn định, phù hợp với quy hoạch, không có tranh chấp khiếu kiện, thì xử lý như sau:

- Các trường hợp do UBND Thành phố quyết định thu hồi thì UBND cấp huyện kiểm tra, rà soát, nếu đủ điều kiện thì báo cáo, đề xuất UBND Thành phố (qua Sở Tài nguyên và Môi trường) xem xét, chỉ đạo việc xét cấp Giấy chứng nhận và phải nộp tiền sử dụng đất Quy định này.

- Các trường hợp do UBND cấp huyện quyết định thu hồi thì UBND cấp huyện kiểm tra, rà soát, xem xét, nếu đủ điều kiện thì xét cấp Giấy chứng nhận và phải nộp tiền sử dụng đất theo mức quy định tại Quy định này.

- Các trường hợp sử dụng đất không phù hợp với quy hoạch thì UBND cấp huyện phải tổ chức thực hiện quyết định thu hồi đất theo quy định.

9. Trường hợp đã có Kháng nghị thu hồi đất của Viện Kiểm sát nhân dân, Quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân xử lý thu hồi đất trước ngày Luật Đất đai 2003 có hiệu lực thi hành (ngày 01/7/2004) nhưng đến nay chưa thi hành, hộ gia đình, cá nhân vẫn đang sử dụng thì UBND cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra, rà soát, trao đổi, thống nhất với Viện Kiểm sát nhân dân, Tòa án nhân dân về phương án xử lý thu hồi hoặc công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận, báo cáo UBND Thành phố, chỉ đạo giải quyết.

10. Trường hợp người mua, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ngày 01/01/2008 đến trước ngày 01/7/2014 nhưng bên bán, chuyển nhượng không có Giấy chứng nhận hoặc một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 17 Quy định này, nếu đất này người chuyển nhượng đã sử dụng trước ngày 01/7/2004, nay phù hợp với quy hoạch được duyệt và không có tranh chấp, khiếu kiện được chính quyền địa phương xác nhận thì được cấp Giấy chứng nhận và phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Bảng giá đất đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở mới xác định theo mức tối đa; đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở (nếu có), phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại điểm b, c khoản 5 Điều 44 Quy định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất.

11. Việc xử lý quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với người nhận thừa kế là người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở thực hiện theo quy định tại Điều 22 Nghị quyết số 1037/2006/NQ-UBTVQH11 ngày 27/7/2006 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Điều 186 Luật Đất đai 2013.

12. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được UBND cấp xã, Hợp tác xã bán nhà, bán ki ốt để sử dụng vào mục đích kinh doanh phi nông nghiệp nhưng đã tự chuyển sang làm nhà ở trước ngày 15/10/1993 được UBND cấp xã xác nhận, nếu phù hợp với quy hoạch đất ở thì được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất; trường hợp được UBND cấp xã, Hợp tác xã bán nhà, bán ki ốt để sử dụng vào mục đích kinh doanh phi nông nghiệp từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 và hộ gia đình, cá nhân đã chuyển sang làm nhà ở, được UBND cấp xã xác nhận nếu phù hợp với quy hoạch đất ở thì được cấp Giấy chứng nhận và phải nộp tiền sử dụng đất bằng chênh lệch giữa giá đất ở và giá đất kinh doanh phi nông nghiệp cùng vị trí.

13. Các trường hợp thuê đất và các trường hợp thuê, nhận khoán kinh doanh nhà, ki ốt không được xét cấp Giấy chứng nhận. Ủy ban nhân dân cấp xã, Hợp tác xã có trách nhiệm thu hồi lại khi hết thời hạn để quản lý theo quy hoạch. Trường hợp phù hợp với quy hoạch đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi

nông nghiệp và người đang thuê có nhu cầu thì UBND cấp huyện xem xét, quyết định bán cho người đang thuê theo giá thị trường tại thời điểm quyết định bán.

Điều 22. Cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở chung cư mini

1. Nhà chung cư mini là nhà ở do hộ gia đình, cá nhân xây dựng có từ hai tầng trở lên mà tại mỗi tầng có từ hai căn hộ trở lên và mỗi căn hộ được thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín (có phòng ở riêng, khu bếp riêng, nhà vệ sinh, nhà tắm riêng, diện tích sàn xây dựng mỗi căn hộ tối thiểu là 30 m² và đáp ứng các quy định về nhà chung cư theo quy định tại Điều 70 của Luật Nhà ở).

2. Căn hộ của nhà chung cư mini được xây dựng theo Giấy phép của cơ quan có thẩm quyền cấp, đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng và quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 hoặc quy hoạch xây dựng đô thị đối với khu vực đã có quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng thì được cấp Giấy chứng nhận với hình thức sử dụng đất là sử dụng chung. Trường hợp công trình xây dựng không có Giấy phép hoặc xây dựng sai phép thì hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà chung cư mini không được cấp Giấy chứng nhận.

3. Hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà chung cư mini thay mặt người mua căn hộ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với các căn hộ đó khi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở theo quy định.

Điều 23. Cấp giấy chứng nhận cho các trường hợp sử dụng đất nằm trong hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng

Đất trong hành lang an toàn công trình nhưng có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật Đất đai 2013 thì được cấp Giấy chứng nhận, trừ trường hợp đã có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất.

Người được cấp Giấy chứng nhận chỉ được sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 56 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Điều 24. Cấp Giấy chứng nhận đối với đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được UBND Thành phố quyết định bảo vệ

Thực hiện theo quy định tại Điều 27 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Điều 25. Cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp cá nhân sử dụng đất đã chết trước khi trao Giấy chứng nhận

Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận chết trước khi được trao Giấy chứng nhận thì người được thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thừa kế nộp bổ sung giấy tờ về thừa kế theo quy định để được cấp Giấy chứng nhận.

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện xác nhận thừa kế vào Giấy chứng nhận đã ký hoặc lập hồ sơ để trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người được thừa kế theo quy định. Người được thừa kế có trách

nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trong theo quy định của pháp luật.

Mục 3

QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI, NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI SỞ HỮU NHÀ TẠI VIỆT NAM

Điều 26. Quyền sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài

Thực hiện theo quy định tại Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai 2013 ; Điều 66, 67,72 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ và Điều 19 Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng.

Điều 27. Quyền sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài

Thực hiện theo quy định tại Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03/6/2008 của Quốc hội và Nghị định số 51/2009/NĐ-CP của Chính phủ.

Điều 28. Công khai trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài và cá nhân nước ngoài được sở hữu một nhà ở tại Việt Nam

Thực hiện theo quy định tại Điều 68 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP của Chính phủ và Điều 23 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Mục 4

HỒ SƠ, TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN LẦN ĐẦU

Điều 29. Hồ sơ, trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất

1. Hồ sơ, trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định tại Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ, Điều 8 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Khi người sử dụng đất thực hiện đăng ký đất đai lần đầu, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm cấp Giấy xác nhận đăng ký đất đai cho người sử dụng đất theo hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường.

3. Trường hợp người sử dụng đất đã đăng ký đất đai mà nay có nhu cầu được cấp Giấy chứng nhận thì nộp Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận (theo mẫu) và Giấy xác nhận đăng ký đất đai. Sau khi nhận được Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện các công việc theo quy định tại Điều 30 Quy định này.

Điều 30. Hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất (thực hiện chi tiết Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ)

1. Hồ sơ: Hộ gia đình, cá nhân đề nghị cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm nộp tại UBND cấp xã nơi có đất hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện (01) bộ hồ sơ gồm:

- a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận (theo mẫu);
- b) Bản photocopy sổ hộ khẩu, giấy chứng minh nhân dân. Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải có bản sao giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng và đủ điều kiện được sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở tại Việt Nam theo quy định tại Điều 66, 67 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ;
- c) Bản sao chứng thực giấy tờ về quyền sử dụng đất (nếu có) ;
- d) Bản sao chứng thực giấy tờ về tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Quy định này (nếu có tài sản và có yêu cầu chứng nhận quyền sở hữu) ;
- đ) Sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng (trừ trường hợp trong giấy tờ quy định tại điểm d khoản này đã có sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng) ;
- e) Văn bản uỷ quyền nộp hồ sơ hoặc nhận Giấy chứng nhận (nếu có) ;
- f) Bản sao các giấy tờ liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật (nếu có) ;
- g) Tờ khai nộp lệ phí trước bạ nhà, đất (theo mẫu);
- h) Đơn đề nghị được ghi nợ tiền sử dụng đất, ghi nợ lệ phí trước bạ (đối với trường hợp chưa có khả năng tài chính để nộp tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ).

2. Trình tự và thời gian giải quyết:

a) Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện các công việc theo quy định tại khoản 2 Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ như sau:

- Đối chiếu với hồ sơ quản lý đất đai, quy hoạch và Quy định này để kiểm tra, xác nhận vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận về nguồn gốc sử dụng đất; thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích hiện nay; nguồn gốc tạo lập tài sản; thời điểm hình thành tài sản; tình trạng tranh chấp về đất đai, tài sản gắn liền với đất; sự phù hợp với quy hoạch; sự phù hợp quy định về hành lang bảo vệ an toàn các công trình công cộng; di tích lịch sử văn hoá, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng;

- Xác nhận và đề nghị được ghi nợ tiền sử dụng đất, ghi nợ lệ phí trước bạ đối với các trường hợp có đơn đề nghị được ghi nợ;

- Trích lục bản đồ thửa đất (đối với khu vực đã hoàn thành công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính); đối với khu vực chưa hoàn thành công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính hoặc trường hợp chưa có sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng thì trước khi thực hiện, UBND cấp xã thông báo cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện và người đề nghị cấp Giấy chứng nhận thực hiện trích đo địa chính thửa đất, sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng hoặc kiểm tra bản trích đo địa chính thửa đất, sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng do người sử dụng đất nộp (nếu có) - (thời gian trích đo hoặc kiểm tra bản trích đo không quá (10) ngày làm việc và không tính vào thời gian giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận);

- Thông báo công khai kết quả kiểm tra tại trụ sở UBND cấp xã và tổ dân phố, khu dân cư nơi có thửa đất đối với trường hợp xét thấy đủ điều kiện để trình UBND cấp huyện cấp Giấy chứng nhận trong thời gian 15 ngày; trường hợp đang sử dụng nhà, đất theo tại quy định tại khoản 5, 6 Điều 21 Quy định này thì phải thực hiện thông báo công khai kết quả kiểm tra tại biển số nhà có hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận; xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai (thời gian công khai kết quả kiểm tra không tính vào thời gian giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận) ;

- Lập biên bản kết thúc công khai; sau thời gian thông báo công khai nếu không phát sinh khiếu kiện thì lập Tờ trình kèm theo hồ sơ gửi UBND cấp huyện (qua Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện) đề nghị cấp Giấy chứng nhận ;

- Thời gian giải quyết của UBND cấp xã không quá (15) ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ ;

- Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện hoặc cần giải trình, bổ sung hồ sơ thì trong thời gian (03) ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, UBND cấp xã ra thông báo bằng văn bản trong đó nêu rõ lý do cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận biết.

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

b1) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện thì trong thời hạn 01 ngày làm việc, Văn phòng có trách nhiệm gửi hồ sơ đến UBND cấp xã để lấy ý kiến xác nhận và công khai kết quả theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều này;

b2) Tiếp nhận hồ sơ từ UBND cấp xã và thực hiện các công việc sau:

- Kiểm tra hồ sơ, xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết; xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được chứng nhận quyền sử dụng đất, chứng nhận quyền sở hữu tài sản vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

- Trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì chuẩn bị hồ sơ, dự thảo Tờ trình của Phòng Tài nguyên và Môi trường, dự thảo Quyết định của UBND cấp huyện, viết Giấy chứng nhận và gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường để kiểm tra;

- Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận có thông báo gửi UBND cấp xã và người đề nghị cấp Giấy chứng nhận biết.

Thời gian thực hiện các công việc tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện là không quá (07) ngày làm việc kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ từ UBND cấp xã.

c) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

- Tiếp nhận hồ sơ từ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện; thực hiện kiểm tra hồ sơ và trình UBND cấp huyện ký Quyết định công nhận quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận;

- Trường hợp thuê đất thì trình UBND cấp huyện quyết định cho thuê đất; ký hợp đồng thuê đất và trình UBND cấp huyện ký, cấp Giấy chứng nhận sau khi người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Thời gian thực hiện các công việc tại Phòng Tài nguyên và Môi trường là không quá (03) ngày làm việc kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ từ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện.

d) Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện các công việc sau:

Trong thời hạn (03) ngày làm việc kể từ khi nhận được hồ sơ, Tờ trình của Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện có trách nhiệm xem xét, ký Quyết định công nhận quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận.

đ) Sau khi UBND cấp huyện ký Quyết định công nhận quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận, trong thời hạn không quá (02) ngày làm việc, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm: Gửi số liệu địa chính, tài sản gắn liền với đất đến Chi cục Thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính. Trong thời hạn không quá (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được phiếu gửi số liệu địa chính và tài sản gắn liền với đất, Chi cục Thuế có trách nhiệm xác định nghĩa vụ tài chính gửi lại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện để thông báo cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận thực hiện nghĩa vụ tài chính (thời gian người xin cấp Giấy chứng nhận thực hiện nghĩa vụ tài chính không tính vào thời gian giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận).

- Sau khi Chi cục Thuế có thông báo xác định nghĩa vụ tài chính, trong thời hạn không quá (02) ngày làm việc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm: vào sổ cấp Giấy chứng nhận, sao Giấy chứng nhận để lưu và gửi các cơ quan quản lý nhà nước về tài sản gắn liền với đất; đồng thời gửi thông báo xác định nghĩa vụ tài chính của Chi cục Thuế cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận biết, thực hiện nghĩa vụ tài chính.

e) Trong thời hạn không quá (01) ngày làm việc sau khi người được cấp Giấy chứng nhận nộp đủ chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm thu lệ phí cấp Giấy chứng nhận, thu giấy tờ gốc về đất, tài sản gắn liền với đất và trao Quyết định công nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận cho người được cấp.

Điều 31. Hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị định số 34/2013/NĐ-CP

1. Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước do đơn vị quản lý, vận hành nhà nộp thay người mua nhà ở bộ hồ sơ tại Phòng Tài nguyên và môi trường cấp huyện. Hồ sơ bao gồm:

- Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận (theo mẫu);

- Bản sao chứng minh thư nhân dân hoặc hộ chiếu hoặc chứng minh thư quân đội (sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân viên quốc phòng) của người đề nghị mua nhà ở; trường hợp là vợ chồng đề nghị được đứng tên trong

Giấy chứng nhận phải có một trong các giấy tờ chứng minh quan hệ vợ chồng (hộ khẩu gia đình có thể hiện quan hệ vợ chồng; bản sao giấy đăng ký kết hôn hoặc đơn có xác nhận Ủy ban nhân dân cấp xã);

- Hợp đồng mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước (kèm bản vẽ thể hiện diện tích nhà, đất) (01 bản chính);

- Chứng từ chứng minh đã nộp đủ tiền mua nhà vào ngân sách Nhà nước (01 bản sao công chứng hoặc chứng thực);

- Tờ khai lệ phí trước bạ đã có chữ ký của người mua nhà;

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm thực hiện, cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian 30 ngày kể từ ngày tiếp nhận đầy đủ hồ sơ; chỉ đạo Chi cục Thuế cấp huyện thu lệ phí trước bạ; thu lệ phí cấp Giấy chứng nhận và trả Giấy chứng nhận cho người mua nhà; sao Giấy chứng nhận gửi Sở Xây dựng, đơn vị quản lý vận hành nhà ở để theo dõi, quản lý.

3. Đối với nhà biệt thự thuộc đối tượng quản lý của Quy chế quản lý, sử dụng nhà biệt thự cũ được xây dựng từ trước năm 1954, phần ghi chú trên Giấy chứng nhận được ghi với nội dung: “Nhà biệt thự được quản lý, sử dụng theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà biệt thự cũ được xây dựng từ trước năm 1954”.

4. Người mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước có thể trực tiếp nộp hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều này tại Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện để được cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

Điều 32. Hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong dự án phát triển nhà ở

1. Thực hiện theo quy định tại Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở; thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng của chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở theo quy định tại Điều 37 và 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Thời gian thực hiện không quá 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ; Trường hợp cần bổ sung hồ sơ thì trong thời hạn (10) ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường ra thông báo bằng văn bản trong đó nêu rõ lý do bổ sung cho chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở biết.

Trường hợp cần thiết thì Sở Tài nguyên và Môi trường gửi văn bản lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng; trong thời hạn không quá (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản lấy ý kiến, cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho Sở Tài nguyên và Môi trường.

2. Trường hợp chủ đầu tư dự án có vi phạm pháp luật về đất đai, xây dựng, nhà ở thì Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, kết luận hoặc chủ trì cùng với các sở, ngành liên quan, UBND cấp huyện kiểm tra, kết luận báo cáo UBND Thành phố xử lý theo quy định của pháp luật trước khi cấp Giấy chứng nhận.

3. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong dự án phát triển nhà ở có thể nộp trực tiếp hồ sơ theo quy định tại khoản 3 Điều 72 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ tại Sở Tài nguyên và Môi trường để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo Quy định này.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm: vào sổ cấp Giấy chứng nhận, sao Giấy chứng nhận để lưu và gửi cơ quan quản lý nhà nước về tài sản gắn liền với đất; thu lệ phí cấp Giấy chứng nhận, thu giấy tờ gốc về đất, tài sản gắn liền với đất và trao Giấy chứng nhận cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận hoặc trao Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở để trả cho người được cấp, đồng thời xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở.

Điều 33. Hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở tái định cư là hộ gia đình, cá nhân

1. Đơn vị được Nhà nước giao nhiệm vụ bán nhà tái định cư có trách nhiệm nộp thay người mua nhà (01) bộ hồ sơ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường, hồ sơ gồm:

- Các giấy tờ liên quan đến chủ đầu tư và dự án khu tái định cư theo quy định tại khoản 1 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường;

- Các giấy tờ liên quan đến người đề nghị cấp Giấy chứng nhận thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

2. Trình tự và thời gian giải quyết:

a) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm định hồ sơ:

- + Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì phải gửi thông báo cho đơn vị được Nhà nước giao nhiệm vụ bán nhà tái định cư để thông báo cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận biết; Thời gian thực hiện không quá (07) ngày làm việc, kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ;

- + Trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì gửi hồ sơ kèm theo Tờ trình đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện ký cấp Giấy chứng nhận.

Thời gian thực hiện không quá (15) ngày làm việc kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ.

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện các công việc sau:

Trong thời hạn (03) ngày làm việc kể từ khi nhận được hồ sơ, Tờ trình của Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm xem xét, ký Giấy chứng nhận.

c) Sau khi UBND cấp huyện ký Giấy chứng nhận, trong thời hạn không quá (02) ngày làm việc, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm: Gửi số liệu địa chính và tài sản gắn liền với đất đến Chi cục Thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định. Trong thời hạn không quá (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được phiếu gửi số liệu địa chính và tài sản gắn liền với đất, Chi cục Thuế có trách nhiệm xác định nghĩa vụ tài chính gửi lại Phòng Tài nguyên và Môi trường và thông báo cho đơn vị được Nhà nước giao nhiệm vụ bán nhà tái định cư để thông báo cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp nghĩa vụ tài chính (thời gian người đề nghị cấp Giấy chứng nhận thực hiện nghĩa vụ tài chính không tính vào thời gian giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận).

Trong thời hạn không quá (01) ngày làm việc sau khi người đề nghị cấp Giấy chứng nhận hoặc đơn vị được Nhà nước giao nhiệm vụ bán nhà tái định cư nộp đủ chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính của người đề nghị cấp Giấy chứng nhận, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm: vào sổ cấp Giấy chứng nhận, sao Giấy chứng nhận để lưu và gửi cơ quan quản lý nhà nước về tài sản gắn liền với đất; thu lệ phí cấp Giấy chứng nhận, thu giấy tờ gốc về đất, tài sản gắn liền với đất và trao Giấy chứng nhận cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận hoặc trao Giấy chứng nhận cho đơn vị được Nhà nước giao nhiệm vụ bán nhà tái định cư để trả cho người được cấp, đồng thời xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp cho đơn vị được Nhà nước giao nhiệm vụ bán nhà tái định cư (nếu có Giấy chứng nhận).

Trường hợp mất giấy tờ gốc về đất, tài sản gắn liền với đất (như hợp đồng mua bán nhà, hóa đơn mua bán) thì phải có giấy cam kết của người đề nghị cấp giấy chứng nhận (về việc không sử dụng các giấy tờ này để thực hiện các hành vi trái quy định của pháp luật) và giấy xác nhận của đơn vị được Nhà nước giao nhiệm vụ bán nhà tái định cư về việc mua bán, bên mua đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với bên bán.

3. Người mua nhà tái định cư có thể nộp trực tiếp hồ sơ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

Điều 34. Hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà chung cư mini do cá nhân, hộ gia đình đầu tư xây dựng

1. Hồ sơ: Hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà chung cư có trách nhiệm nộp thay hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà (01) bộ hồ sơ tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện nơi có đất, hồ sơ gồm:

a) Các giấy tờ liên quan đến hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà gồm:

- Giấy chứng nhận hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều 17 Quy định này kèm theo Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền;

- Xác nhận của cơ quan Thuế đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính khi được chuyển mục đích sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây dựng

nhà ở bán; Văn bản được miễn, chậm nộp nghĩa vụ tài chính của cơ quan có thẩm quyền;

- Bản sao chứng thực Giấy phép xây dựng (kèm theo bản vẽ được duyệt);

- Bản vẽ mặt bằng xây dựng ngôi nhà chung cư phù hợp với hiện trạng sử dụng đất; bản vẽ mặt bằng của tầng có căn hộ; trường hợp bản vẽ mặt bằng của tầng có căn hộ không thể hiện rõ kích thước của căn hộ thì phải có bản vẽ mặt bằng của căn hộ, trong đó thể hiện rõ kích thước của căn hộ .

- Đối với nhà chung cư mini có tổng diện tích sàn xây dựng từ 1.000 m² trở lên hoặc có chiều cao từ sáu tầng trở lên (tính cả tầng hầm) thì bổ sung thêm bản sao chứng thực Giấy chứng nhận bảo đảm an toàn chịu lực do đơn vị có chức năng cấp.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà chung cư nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận đồng thời cho nhiều chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng thì chỉ nộp (01) bộ đối với các giấy tờ quy định tại điểm a) khoản này và danh mục căn hộ, công trình xây dựng và các phần sở hữu riêng khác đề nghị cấp giấy chứng nhận.

b) Các giấy tờ liên quan người đề nghị cấp Giấy chứng nhận:

- Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận (theo mẫu);

- Bản photocopy sổ hộ khẩu, giấy chứng minh thư nhân dân;

- Tờ khai nộp lệ phí trước bạ nhà, đất (theo mẫu);

- Hợp đồng mua bán nhà ở, công trình xây dựng đã được công chứng, chứng thực theo quy định (bản chính);

- Bản sao chứng từ chứng minh việc bên mua đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với bên bán; hoặc giấy xác nhận của bên bán về việc bên mua đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với bên bán;

- Biên bản bàn giao nhà ở, công trình xây dựng (nếu đã bàn giao) và biên bản thanh lý hợp đồng mua bán nhà ở, công trình xây dựng (nếu có);

- Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải có bản sao giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng và đủ điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định tại Điều 66, 67 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP của Chính phủ và Điều 19 Thông tư số 16/2010/TT-BXD của Bộ Xây dựng.

2. Trình tự và thời gian giải quyết:

a) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm:

Thẩm tra hồ sơ, kiểm tra hiện trạng sử dụng đất; trường hợp cần thiết, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có thể gửi phiếu lấy ý kiến của Phòng Quản lý đô thị; trong thời hạn không quá (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến, Phòng Quản lý đô thị có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất.

+ Trường hợp hiện trạng sử dụng đất không phù hợp với hồ sơ thiết kế xây dựng và Giấy phép xây dựng thì gửi kết quả kiểm tra đến Phòng Quản lý đô thị để xử lý theo quy định của pháp luật, đồng thời thông báo cho hộ gia đình, cá

nhân bán nhà biết; thời hạn giải quyết các công việc này không quá (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

+ Trường hợp hiện trạng sử dụng đất phù hợp với hồ sơ thiết kế xây dựng và Giấy phép xây dựng thì chuẩn bị hồ sơ kèm theo trích lục bản đồ, viết Giấy chứng nhận gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra.

Thời hạn giải quyết các công việc này của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện không quá (20) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện hoặc cần bổ sung hồ sơ thì trong thời hạn (10) ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện ra thông báo bằng văn bản trong đó nêu rõ lý do cho hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà để thông báo cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận biết.

b) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

Tiếp nhận hồ sơ từ Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện; thực hiện thẩm định hồ sơ, Giấy chứng nhận do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện viết.

+ Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận phải có văn bản thông báo cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện và hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà chung cư, người đề nghị cấp Giấy chứng nhận biết; Thời gian giải quyết không quá (07) ngày làm việc, kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ từ Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện;

+ Trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì gửi hồ sơ kèm theo Tờ trình đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện ký cấp Giấy chứng nhận.

Thời gian thực hiện các công việc này không quá (10) ngày làm việc kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ từ Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện.

c) Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện các công việc sau:

Trong thời hạn (05) ngày làm việc kể từ khi nhận được hồ sơ, Tờ trình của Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm xem xét, ký Giấy chứng nhận.

d) Sau khi Ủy ban nhân dân cấp huyện ký Giấy chứng nhận, trong thời hạn không quá (02) ngày làm việc, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm: Gửi số liệu địa chính và tài sản gắn liền với đất đến Chi cục Thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định. Trong thời hạn không quá (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được phiếu gửi số liệu địa chính và tài sản gắn liền với đất, Chi cục Thuế có trách nhiệm xác định nghĩa vụ tài chính gửi lại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện để thông báo cho hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà chung cư và người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp nghĩa vụ tài chính (thời gian người đề nghị cấp Giấy chứng nhận thực hiện nghĩa vụ tài chính không tính vào thời gian giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận).

Trong thời hạn không quá (01) ngày làm việc sau khi hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà chung cư nộp đủ chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm: vào sổ cấp Giấy chứng nhận, sao Giấy chứng nhận để lưu và gửi cơ quan quản lý nhà nước; thu lệ phí cấp Giấy chứng nhận, thu giấy tờ gốc về đất, tài sản gắn liền với đất và trao Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà chung cư để trả cho người được cấp, đồng thời xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp cho hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà chung cư (nếu có Giấy chứng nhận).

Trường hợp mất giấy tờ gốc về đất, tài sản gắn liền với đất (như hợp đồng mua bán nhà, hóa đơn mua bán) thì phải có giấy cam kết của người đề nghị cấp giấy chứng nhận (về việc không sử dụng các giấy tờ này để thực hiện các hành vi trái quy định của pháp luật) và giấy xác nhận của hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà chung cư về việc mua bán và việc bên mua đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với bên bán.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà chung cư mini nộp hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều này thì trình tự giải quyết thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này.

Chương III

CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT VƯỜN, AO LIỀN KÈ VÀ ĐẤT VƯỜN, AO XEN KẸT TRONG KHU DÂN CƯ SANG ĐẤT Ở

Mục 1

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 35. Loại đất được xem xét và không được xem xét chuyển mục đích sử dụng

1. Loại đất được xem xét, cho phép chuyển mục đích sử dụng theo quy định tại Quy định này gồm: đất vườn, ao liền kề với đất ở và đất vườn, ao xen kẹt trong khu dân cư (không thuộc đất công).

2. Loại đất không được xem xét cho phép chuyển mục đích sử dụng gồm: đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích; đất 5%, 10% giao cho hộ gia đình, cá nhân làm kinh tế vườn; diện tích đất nông nghiệp thuộc các xã ven đô đã có quy hoạch phát triển đô thị mà chưa thực hiện giao đất nông nghiệp theo Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ; diện tích đất nông nghiệp giao theo Nghị định số 64/CP của Chính phủ; đất nông nghiệp do Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn, các hợp tác xã, các tổ chức khác đang quản lý, sử dụng.

Điều 36. Giải thích từ ngữ

1. Đất vườn, ao liền kề với đất ở: là diện tích đất nằm trong cùng một thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư và được xác định là đất nông nghiệp (chưa được

công nhận là đất ở) khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét cấp Giấy chứng nhận.

2. Đất vườn, ao xen kẹt trong khu dân cư: là diện tích đất không nằm trong cùng một thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư, được xác định là đất nông nghiệp khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét cấp Giấy chứng nhận, nằm trong phạm vi khu dân cư đã được xác định ranh giới theo quy định (thuộc thửa đất lớp thứ 2 kể từ ranh giới ngoài cùng của khu dân cư trở vào trong trung tâm khu dân cư).

3. Ranh giới của khu dân cư: được xác định theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt; trường hợp khu dân cư chưa có quy hoạch được xét duyệt thì xác định theo ranh giới của thửa đất ở có nhà ở hợp pháp ngoài cùng của khu dân cư hiện có.

4. Thửa đất lớp thứ 2 kể từ ranh giới ngoài cùng của khu dân cư trở vào trong trung tâm khu dân cư: là thửa đất có ranh giới thửa không trùng với ranh giới của khu dân cư và nằm trong phạm vi khu dân cư đã được xác định ranh giới theo quy định.

5. Nhà ở hợp pháp: là nhà ở có giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp theo quy định tại Điều 18 Nghị định số 43/2013/NĐ-CP ngày 15/5/2013 của Chính phủ.

Điều 37. Căn cứ để quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

Căn cứ để quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gồm:

1. Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được UBND Thành phố phê duyệt, trong đó vị trí, ranh giới, diện tích đất thể hiện tại Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 hoặc Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; Đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất vườn, ao liền kề với đất ở (trong cùng một thửa đất), thể hiện tại trích lục bản đồ địa chính khu đất.

2. Nhu cầu sử dụng đất được thể hiện trong đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân, có ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp xã (nơi có đất) xác nhận về nhu cầu sử dụng đất của người xin chuyển mục đích sử dụng.

3. Căn cứ nhu cầu sử dụng đất của người xin chuyển mục đích sử dụng, UBND cấp xã có trách nhiệm tổng hợp, báo cáo UBND cấp huyện để lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện trình cấp thẩm quyền phê duyệt và công khai theo quy định để làm căn cứ quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm hướng dẫn thực hiện.

Điều 38. Điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân xin chuyển mục đích sử dụng đất phải thuộc đối tượng được xét cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 11 Quy định này hoặc có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 3 Điều 17 Quy định này.

2. Hộ gia đình, cá nhân từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất không bị cơ quan nhà nước lập biên bản hoặc có văn bản xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực

đất đai theo quy định. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân vi phạm về quản lý, sử dụng tại thửa đất khác thì phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thanh tra, kết luận và hộ gia đình đó phải thực hiện xong nội dung kết luận, xử lý vi phạm theo kết luận thanh tra.

3. Hộ gia đình, cá nhân xin chuyển mục đích sử dụng đất phải có văn bản cam kết về những nội dung chính sau:

a) Chấp hành các quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với phần diện tích nằm trong phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng, đê, sông, kênh, mương, di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, công trình an ninh, quốc phòng, quy hoạch thoát lũ theo quy định;

b) Bàn giao cho Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn diện tích nằm trong phạm vi chỉ giới mở đường quy hoạch và lối đi sử dụng chung của khu vực khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định.

c) Nộp đủ nghĩa vụ tài chính về đất và các nghĩa vụ tài chính khác đúng thời hạn theo quy định khi được phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 39. Thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất

1. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được Ủy ban nhân dân cấp huyện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất vườn, ao liền kề với đất ở và đất vườn, ao xen kẹt trong khu dân cư sang đất ở thì thời hạn sử dụng đất đối với diện tích được chuyển mục đích sử dụng sang đất ở là lâu dài.

Điều 40. Việc xác định diện tích trong hạn mức để tính tiền sử dụng đất

1. Hạn mức để tính tiền sử dụng đất là hạn mức giao đất ở mới (xác định theo mức tối đa) do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định tại Quyết định số 22/2014/QĐ-UBND ngày 20/6/2014.

2. Trường hợp được phép chuyển mục đích sử dụng đất vườn, ao liền kề sang đất ở thì diện tích trong hạn mức để tính tiền sử dụng đất là diện tích đất ở được xác định theo quy định tại Điều 4 Quyết định số 22/2014/QĐ-UBND ngày 20/6/2014 của UBND Thành phố) cộng thêm một lần hạn mức giao đất ở mới (xác định theo mức tối đa) do UBND Thành phố quy định tại Điều 3 Quyết định số 22/2014/QĐ-UBND ngày 20/6/2014.

3. Trường hợp người sử dụng đất chỉ xin chuyển mục đích sử dụng đối với phần diện tích đất trong hạn mức để tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 2 Điều này thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất do UBND Thành phố quy định. Căn cứ quy định về giá các loại đất tại Bảng giá đất, Ủy ban nhân dân cấp huyện xác định cụ thể giá đất tính thu tiền sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất theo quy định vào quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và thực hiện luôn các bước tiếp theo mà không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất sau khi quyết định cho phép chuyển mục

đích sử dụng đất. Căn cứ quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

Mục 2

HỒ SƠ, TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 41. Hồ sơ, trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà chưa được cấp Giấy chứng nhận

1. Hồ sơ: Hộ gia đình, cá nhân xin chuyển mục đích sử dụng đất nộp (01) bộ hồ sơ tại UBND cấp xã hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi có đất, hồ sơ gồm:

- a) Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất (theo mẫu);
- b) Trích sao Kế hoạch sử dụng đất cấp huyện hằng năm đã được cấp thẩm quyền phê duyệt đối với hộ gia đình, cá nhân, trong đó vị trí, ranh giới, diện tích đất thể hiện tại Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 hoặc Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc trích lục bản đồ địa chính khu đất đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất vườn, ao liền kề với đất ở (trong cùng một thửa đất).
- c) Giấy cam kết về việc lựa chọn thửa đất để xác định diện tích trong hạn mức đất ở (theo mẫu) và Giấy cam kết thực hiện các nội dung quy định tại khoản 3 Điều 38 Quy định này (bản chính);
- d) Giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 Điều 17 Quy định này (bản chính);
- đ) Sổ hộ khẩu và chứng minh nhân dân của người xin chuyển mục đích sử dụng đất (bản sao chứng thực);
- e) Văn bản ủy quyền nộp hồ sơ hoặc nhận kết quả (nếu có).
- f) Bản sao các giấy tờ liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật (nếu có).
- g) Tờ khai nộp lệ phí trước bạ nhà, đất và nộp tiền sử dụng đất (theo mẫu);
- h) Đơn đề nghị được ghi nợ tiền sử dụng đất, ghi nợ lệ phí trước bạ (đối với trường hợp chưa có khả năng tài chính để nộp tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ).

2) Trình tự và thời gian giải quyết

- a) Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện các công việc sau:
 - Xem xét, xác nhận nhu cầu sử dụng đất vào đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất; xác nhận việc chấp hành pháp luật đất đai ở địa phương vào Bản cam kết của hộ gia đình, cá nhân xin chuyển mục đích sử dụng đất;
 - Xác nhận và đề nghị được ghi nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ đối với các trường hợp có đơn đề nghị được ghi nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ;

- Trích lục bản đồ thửa đất xin chuyển mục đích sử dụng (đối với khu vực đã hoàn thành công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính); đối với khu vực chưa hoàn thành công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính hoặc trường hợp xin chuyển mục đích một phần thửa đất thì Ủy ban nhân dân cấp xã đề nghị Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện lập bản trích đo địa chính thửa đất;

- Thông báo công khai tại trụ sở UBND và tổ dân phố, khu dân cư nơi có thửa đất đối với trường hợp xét thấy đủ điều kiện để trình Ủy ban nhân dân cấp huyện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong thời gian (15) ngày;

- Lập biên bản kết thúc công khai; sau thời gian thông báo công khai nếu không phát sinh khiếu kiện thì lập Tờ trình kèm theo hồ sơ gửi UBND cấp huyện đề nghị cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Nội dung tờ trình phải nêu rõ các nội dung về người sử dụng đất, nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất, quy hoạch, nhu cầu sử dụng đất, việc chấp hành pháp luật đất đai của người xin chuyển mục đích sử dụng đất và xác nhận đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất theo các nội dung quy định tại Điều 37, 38 Quy định này;

Thời gian giải quyết của Ủy ban nhân dân cấp xã không quá (10) ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ; Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện hoặc cần bổ sung hồ sơ thì trong thời gian (03) ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, UBND cấp xã ra thông báo bằng văn bản trong đó nêu rõ lý do gửi cho người xin chuyển mục đích sử dụng đất biết.

b) Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện các công việc sau:

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thì trong thời hạn (01) ngày làm việc, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ đến Ủy ban nhân dân cấp xã để lấy ý kiến xác nhận và công khai kết quả theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều này. Trường hợp tiếp nhận hồ sơ do UBND cấp xã chuyển đến thì thực hiện các công việc sau:

- Thẩm định sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thẩm tra các điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 38 Quy định này; kiểm tra hiện trạng sử dụng đất (đối với trường hợp cần phải kiểm tra);

Trường hợp thửa đất xin chuyển mục đích sử dụng nằm liền kề khu vực đô, sông, kênh, mương; di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; công trình an ninh, quốc phòng, công trình hạ tầng kỹ thuật như đường điện, cấp thoát nước thì Phòng Tài nguyên và Môi trường chuyển trích lục bản đồ thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất (có tọa độ) kèm theo văn bản đề nghị thẩm định sang cơ quan có chức năng như Phòng Kinh tế, Phòng Văn hóa và Thông tin, Ban Chỉ huy quân sự, Công an cấp huyện hoặc các cơ quan quản lý chuyên ngành để được cung cấp thông tin về phạm vi hành lang bảo vệ an toàn.

- Tổng hợp ý kiến góp ý của các cơ quan có liên quan; nếu hồ sơ đủ điều kiện thì lập Tờ trình và dự thảo Quyết định trình Ủy ban nhân dân cấp huyện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và phân công trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan thực hiện quyết định; nếu hồ sơ không đủ điều kiện thì ra thông báo bằng văn bản trong đó nêu rõ lý do gửi cho Ủy ban nhân dân cấp xã và người xin chuyển mục đích sử dụng đất biết;

Trường hợp khu đất có phần diện tích nằm trong phạm vi chỉ giới mở đường quy hoạch, hành lang bảo vệ an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật, đê, sông, kênh, mương; di tích lịch sử-văn hóa, danh lam thắng cảnh; công trình an ninh, quốc phòng thì Phòng Tài nguyên và Môi trường đề xuất Ủy ban nhân dân cấp huyện quy định hộ gia đình, cá nhân chỉ được sử dụng phần diện tích đó theo hiện trạng không được xây dựng công trình, khi Nhà nước thu hồi phải bàn giao lại theo quy định và quy định trách nhiệm cho địa phương, cơ quan chuyên ngành quản lý theo quy định.

c) Thời gian giải quyết của các phòng, ban được quy định như sau:

Trong thời gian (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ do UBND cấp xã chuyển đến, Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện các công việc nêu tại điểm b khoản 2 Điều này; trường hợp xét thấy hồ sơ đủ điều kiện thì thực hiện các bước tiếp theo; trường hợp xét thấy hồ sơ không đủ điều kiện thì ra thông báo bằng văn bản trong đó nêu rõ lý do gửi UBND cấp xã và người xin chuyển mục đích sử dụng đất biết.

Trong thời gian (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được trích lục bản đồ thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất (có tọa độ) kèm theo văn bản xin ý kiến của Phòng Tài nguyên và Môi trường, các phòng, ban chuyên môn cấp huyện cung cấp thông tin theo quy định nêu tại điểm b khoản 2 Điều này và chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND cấp huyện và các quy định của pháp luật về thời hạn cung cấp thông tin.

Trường hợp có văn bản yêu cầu hộ gia đình, cá nhân xin chuyển mục đích sử dụng đất giải trình, bổ sung hồ sơ thì trong thời gian (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được trích lục bản đồ thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất (có tọa độ) kèm theo văn bản xin ý kiến của Phòng Tài nguyên và Môi trường, các phòng, ban chuyên môn cấp huyện phải có văn bản gửi hộ gia đình, cá nhân xin chuyển mục đích sử dụng đất đề yêu cầu giải trình, bổ sung hồ sơ theo quy định, đồng thời gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường 01 bản để tổng hợp.

Trong thời hạn (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ văn bản cung cấp thông tin của các phòng, ban chuyên môn cấp huyện, Phòng Tài nguyên và Môi trường tổng hợp các ý kiến đóng góp; trường hợp đủ điều kiện thì lập tờ trình dự thảo quyết định trình Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; trường hợp không đủ điều kiện thì thông báo bằng văn bản nêu rõ lý do gửi Ủy ban nhân dân cấp xã và người xin chuyển mục đích sử dụng đất biết.

Thời gian giải quyết công việc quy định tại điểm c khoản 2 Điều này không kể thời gian hộ gia đình, cá nhân xin chuyển mục đích sử dụng đất giải trình, bổ sung hồ sơ theo yêu cầu của các phòng, ban chuyên môn cấp huyện.

d) Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện các công việc sau:

Trong thời hạn (05) ngày làm việc kể từ khi nhận được hồ sơ, Tờ trình của Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện có trách nhiệm xem xét, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, quy định về nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, quy định cụ thể về quản lý đất đai và quản lý đầu tư

xây dựng sau khi chuyển mục đích sử dụng đất; phân công trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện quyết định.

Điều 42. Hồ sơ, trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà đã được cấp Giấy chứng nhận

1. Hồ sơ: Hộ gia đình, cá nhân xin chuyển mục đích sử dụng đất nộp (01) bộ hồ sơ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường gồm các giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều 41 Quy định này.

2) Trình tự và thời gian giải quyết

a) Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện các công việc sau:

Thẩm tra hồ sơ, xác minh thực địa, thực hiện các công việc theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 41 Quy định này (đối với trường hợp phải kiểm tra);

Trường hợp hồ sơ đủ điều kiện thì lập Tờ trình và dự thảo Quyết định trình Ủy ban nhân dân cấp huyện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và phân công trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan thực hiện quyết định; trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện thì ra thông báo bằng văn bản trong đó nêu rõ lý do gửi cho UBND cấp xã và người xin chuyển mục đích sử dụng đất biết.

Trường hợp khu đất có phần diện tích nằm trong phạm vi chỉ giới mở đường quy hoạch, hành lang bảo vệ an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật, đê, sông, kênh, mương; di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; công trình an ninh, quốc phòng thì Phòng Tài nguyên và Môi trường đề xuất UBND cấp huyện quy định hộ gia đình, cá nhân chỉ được sử dụng phần diện tích đó theo hiện trạng không được xây dựng công trình, khi Nhà nước thu hồi phải bàn giao lại theo quy định và quy định trách nhiệm cho địa phương, cơ quan chuyên ngành quản lý theo quy định.

b) Thời gian giải quyết của các phòng, ban chuyên môn cấp huyện thực hiện theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 41 Quy định này.

c) Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện các công việc sau:

Trong thời hạn (05) ngày làm việc kể từ khi nhận được hồ sơ, Tờ trình của Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện có trách nhiệm xem xét, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, quy định về nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, quy định về quản lý đất đai và quản lý đầu tư xây dựng sau khi chuyển mục đích sử dụng đất; giao nhiệm vụ cho tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện quyết định.

Điều 43. Xử lý đối với trường hợp đã tự ý chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày 01/7/2014, nhưng nay phù hợp với quy hoạch sử dụng đất

Các trường hợp đã tự ý chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày 01/7/2014, nhưng đến nay phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt và từ thời điểm bắt đầu tự chuyển mục đích sử dụng đất, người sử dụng đất không bị cơ quan nhà nước lập biên bản hoặc có văn bản xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai nay đã quá thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính thì UBND cấp huyện kiểm tra xem xét từng trường hợp

cụ thể, xử lý cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 41, 42 Quy định này. Các trường hợp không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt phải xử lý giải tỏa, khôi phục lại tình trạng sử dụng đất ban đầu theo quy định của pháp luật.

Chương IV

THU NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH KHI CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 44. Nghĩa vụ tài chính khi được cấp Giấy chứng nhận, chuyển mục đích sử dụng đất, xác nhận biến động về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất

1. Nghĩa vụ tài chính khi được cấp Giấy chứng nhận hoặc được xác nhận biến động về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất gồm: lệ phí cấp Giấy chứng nhận, lệ phí trước bạ, lệ phí đăng ký giao dịch bảo đảm, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, thuế thu nhập từ việc chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, các loại phí, lệ phí khác theo quy định.

2. Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các loại thuế có liên quan đến đất đai và lệ phí trước bạ (sau đây gọi là nghĩa vụ tài chính) do cơ quan Thuế xác định. Cơ quan Tài nguyên và môi trường hoặc Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thông tin địa chính cho cơ quan Thuế đối với các trường hợp đủ điều kiện và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

3. Cơ quan Thuế có trách nhiệm thông báo việc thực hiện nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được số liệu địa chính.

4. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ xác định phí và lệ phí có liên quan đến quản lý, sử dụng đất đai, trừ lệ phí trước bạ quy định tại khoản 2 Điều này mà người sử dụng đất phải nộp khi thực hiện thủ tục hành chính về quản lý, sử dụng đất; thông báo và hướng dẫn cho người sử dụng đất nộp theo quy định của pháp luật.

5. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất:

a) Giá đất theo Bảng giá đất do UBND Thành phố quy định áp dụng trong trường hợp hộ gia đình, cá nhân được công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất ở trong hạn mức.

Việc xác định diện tích đất trong hạn mức tại Điểm này phải đảm bảo nguyên tắc mỗi hộ gia đình (bao gồm cả hộ gia đình hình thành do tách hộ theo quy định của pháp luật), cá nhân chỉ được xác định diện tích đất trong hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận đất ở một lần và trong phạm vi Thành phố.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhiều thửa đất trong phạm vi Thành phố thì hộ gia đình, cá nhân đó được cộng dồn diện tích đất của các thửa đất để xác định diện tích đất trong hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận đất ở

nhưng tổng diện tích đất lựa chọn không vượt quá hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận đất ở tại địa phương nơi lựa chọn.

Hộ gia đình, cá nhân thực hiện cam kết và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, chính xác của việc kê khai diện tích thửa đất trong hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận đất ở được áp dụng tính thu tiền sử dụng đất khi nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận, chuyển mục đích sử dụng đất theo hướng dẫn của Cục Thuế Hà Nội - Sở Tài nguyên và Môi trường. Trường hợp thực hiện kê khai không đúng thì bị truy thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai và bị xử phạt theo quy định của pháp luật về thuế.

b) Giá đất cụ thể được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ áp dụng trong trường hợp: hộ gia đình, cá nhân được công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất vượt hạn mức mà diện tích đất ở vượt hạn mức có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên.

c) Giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng trong trường hợp: hộ gia đình, cá nhân được công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất vượt hạn mức mà diện tích đất ở vượt hạn mức có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng.

d) Giá đất tính thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân đã nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận, xin chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành nhưng nay mới xác định tiền sử dụng đất:

- Đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở mới, giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất quy định tại Bảng giá đất.

- Đối với diện tích ngoài hạn mức giao đất ở mới: Trường hợp nộp hồ sơ hợp lệ trước ngày 01/3/2011, giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất do UBND Thành phố quy định tại Bảng giá đất. Trường hợp nộp hồ sơ hợp lệ từ ngày 01/3/2011 đến trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành, giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất quy định tại Bảng giá đất nhân (x) với Hệ số điều chỉnh giá đất.

6. Hàng năm, UBND Thành phố quy định hệ số điều chỉnh giá đất để áp dụng cho các trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này.

7. Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất.

Điều 45. Thu tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận cho người đang sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2014 mà chưa nộp tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 20 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ khi được cấp Giấy chứng nhận.

2. Trường hợp chưa nộp đủ tiền sử dụng đất thì phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất theo nguyên tắc sau: số tiền sử dụng đất đã nộp được quy đổi tương ứng ra mức tỷ lệ % diện tích đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất tại thời điểm người sử dụng đất đã nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước; đối với tỷ lệ % diện tích đất còn lại phải nộp tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 46. Thu tiền sử dụng đất khi cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất đã sử dụng từ trước ngày 15/10/1993 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1, 2 Điều 17 Quy định này

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác từ trước ngày 15/10/1993; tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất không có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 19 Quy định này, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì thu tiền sử dụng đất như sau:

a) Trường hợp đất có nhà ở thì người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở đang sử dụng trong hạn mức công nhận đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân; đối với diện tích đất ở vượt hạn mức công nhận đất ở (nếu có) thì phải nộp tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại điểm b, c khoản 5 Điều 44 Quy định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Trường hợp sử dụng đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở, nếu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp như hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng lâu dài thì không phải nộp tiền sử dụng đất.

2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để ở mà tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 19 Quy định này, nhưng nay nếu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở thì phải nộp 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở mới (xác định theo mức tối đa) theo giá đất quy định tại Bảng giá đất; nộp 100% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất vượt hạn mức giao đất ở mới (xác định theo mức tối đa) theo giá đất quy định tại điểm b, c khoản 5 Điều 44 Quy định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp sử dụng đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở, nếu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng lâu dài thì phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại điểm b, c khoản 5 Điều 44 Quy định này của loại đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp có thời hạn sử dụng đất cao nhất quy định tại Khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai 2013 tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 47. Thu tiền sử dụng đất khi cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất đã sử dụng từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004, không có giấy tờ quy định tại khoản 1, 2 Điều 17 Quy định này

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất và tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất không có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 19 Quy định này, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì thu tiền sử dụng đất như sau:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở thì phải nộp tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở mới xác định theo mức tối đa theo giá đất quy định tại Bảng giá đất; đối với diện tích đất ở vượt hạn mức (nếu có) thì phải nộp bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định điểm b, c khoản 5 Điều 44 Quy định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Trường hợp sử dụng đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở, nếu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng lâu dài thì phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại điểm b, c khoản 5 Điều 44 Quy định này của loại đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp có thời hạn sử dụng đất cao nhất quy định tại Khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai 2013 tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở mà tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 19 Quy định này nhưng nay nếu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Bảng giá đất đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở mới xác định theo mức tối đa; đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở (nếu có), phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại điểm b, c khoản 5 Điều 44 Quy định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp sử dụng đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở, nếu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng lâu dài thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại điểm b, c khoản 5 Điều 44 Quy định này của loại đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp có thời hạn sử dụng đất cao nhất quy định tại khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai 2013 tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 48. Thu tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền

1. Đối với đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2004

a) Trường hợp sử dụng đất có nhà ở ổn định, khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thì thu tiền sử dụng đất như sau:

a.1) Trường hợp sử dụng đất có nhà ở từ trước ngày 15/10/1993 và có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất thì khi được cấp Giấy chứng nhận không phải nộp tiền sử dụng đất.

a.2) Trường hợp sử dụng đất có nhà ở ổn định trong khoảng thời gian từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 và có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất, thì thu tiền sử dụng đất như sau:

- Nếu giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất theo đúng mức thu quy định của pháp luật đất đai năm 1993 thì không thu tiền sử dụng đất;

- Nếu giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất thấp hơn mức thu quy định của pháp luật đất đai năm 1993 thì phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất theo nguyên tắc quy định tại khoản 2 Điều 45 Quy định này.

a.3) Trường hợp sử dụng đất có nhà ở ổn định trước ngày 01/7/2004 và không có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất, khi được cấp Giấy chứng nhận thì thu tiền sử dụng đất như sau:

- Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15/10/1993 thì thu tiền sử dụng đất bằng 40% tiền sử dụng đất theo giá đất ở đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở mới xác định theo mức tối đa theo giá đất quy định tại Bảng giá đất; bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất ở đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở mới xác định theo mức tối đa theo giá đất quy định tại điểm b, c khoản 5 Điều 44 Quy định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở mới xác định theo mức tối đa theo giá đất quy định tại Bảng giá đất; bằng 100% tiền sử dụng đất đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở mới xác định theo mức tối đa theo giá đất quy định tại điểm b, c khoản 5 Điều 44 Quy định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất.

a.4) Giấy tờ chứng minh đã nộp tiền sử dụng đất, là một trong các loại sau đây:

- Biên lai, phiếu thu, hóa đơn thu tiền để được sử dụng đất, thu tiền đền bù đất đai theo Quyết định số 186/HĐBT ngày 31/5/1990 của Hội đồng Bộ trưởng về đền bù thiệt hại đất nông nghiệp, đất có rừng khi chuyển sang sử dụng vào mục đích khác;

- Biên lai, phiếu thu, hóa đơn thu tiền theo Thông tư số 60/TC-TCT ngày 16/7/1993 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý thu đối với việc bán nhà thuộc sở hữu nhà nước, việc cấp quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở và công trình;

- Biên lai, phiếu thu, hóa đơn hoặc các loại giấy tờ khác chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất của Ủy ban nhân dân các cấp hoặc của cơ quan, tổ chức giao đất không đúng thẩm quyền.

a.5) Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã nộp tiền sử dụng đất mà giấy tờ chỉ còn lưu tại cơ quan, tổ chức đã thu tiền hoặc cơ quan, tổ chức khác có liên quan thì cơ quan, tổ chức đó có trách nhiệm cung cấp các giấy tờ đang lưu giữ hoặc căn cứ giấy tờ, sổ sách đang lưu giữ để xác nhận số tiền sử dụng đất đã nộp cho người sử dụng đất hoàn thiện hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận.

b) Thu tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở có nguồn gốc do tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất nhưng đã cho cán bộ, công nhân viên mượn đất để ở hoặc phân phối (cấp) trái thẩm quyền cho cán bộ, công nhân viên của tổ chức làm nhà ở trước ngày 01/7/2004 thực hiện theo quy định tại tiết a3 điểm a khoản 1 Điều này.

c) Thu tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở có nguồn gốc do tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, bán thanh lý hoặc hóa giá công trình xây dựng trên đất (không phải là nhà ở) trước ngày 01/7/2004.

c.1) Trường hợp tiền bán thanh lý, hóa giá đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất thì khi được cấp Giấy chứng nhận không phải nộp tiền sử dụng đất.

c.2) Trường hợp tiền bán thanh lý, hóa giá chưa bao gồm giá trị quyền sử dụng đất thì khi cấp Giấy chứng nhận thực hiện thu tiền sử dụng đất như sau:

- Trường hợp sử dụng đất có nhà ở ổn định từ trước ngày 15/10/1993 thì không thu tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở mới xác định theo mức tối đa; đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở mới (nếu có) thu bằng 50% tiền sử dụng đất theo giá đất ở quy định tại điểm b, c khoản 5 Điều 44 Quy định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất;

- Trường hợp sử dụng đất có nhà ở ổn định từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 thì thu bằng 50% tiền sử dụng đất theo giá đất ở quy định tại Bảng giá đất đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở xác định theo mức tối đa; đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở xác định theo mức tối đa (nếu có) thu bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất ở quy định tại điểm b, c khoản 5 Điều 44 Quy định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất.

d) Diện tích đất còn lại không có nhà ở (nếu có) được xác định là đất nông nghiệp theo hiện trạng sử dụng khi cấp Giấy chứng nhận. Nếu người sử dụng đất đề nghị được chuyển sang mục đích đất ở và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở thì phải nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất theo giá đất ở với thu tiền sử dụng đất theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.

2. Đối với đất được giao, được cho thuê không đúng thẩm quyền kể từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014

a) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nguồn gốc được giao, được cho thuê không đúng thẩm quyền kể từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014 nhưng nay phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại điểm b, c khoản 5 Điều 44 Quy định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất.

b) Trường hợp sử dụng đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở, nếu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng lâu dài thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại điểm b, c khoản 5 Điều 44 Quy định này của loại đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp có thời hạn sử dụng đất cao nhất quy định tại khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai 2013 tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất.

c) Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất đối với đất được giao không đúng thẩm quyền kể từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014 là hạn mức giao đất ở mới xác định theo mức tối thiểu.

d) Trường hợp có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất, thì thu tiền sử dụng đất như sau:

d1) Nếu giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất theo đúng mức thu quy định của pháp Luật Đất đai 2003 thì không thu tiền sử dụng đất.

d2) Nếu giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất thấp hơn mức thu theo quy định của pháp Luật Đất đai 2003 thì phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất theo nguyên tắc quy định tại khoản 2 Điều 45 Quy định này.

Điều 49. Thu tiền sử dụng đất khi cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nguồn gốc do lấn, chiếm

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do lấn, chiếm trước ngày 01/7/2004, nếu phù hợp với quy hoạch và đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận, thì thu tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận như sau:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do lấn, chiếm xây dựng nhà ở từ trước ngày 15/10/1993 thì phải nộp 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích trong hạn mức giao đất ở mới theo giá đất quy định tại Bảng giá đất; nộp 100% tiền sử dụng đất đối với diện tích vượt hạn mức giao đất ở mới theo giá đất quy định tại điểm b, c khoản 5 Điều 44 Quy định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp sử dụng đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở, nếu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng lâu dài thì phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại điểm b, c khoản 5 Điều 44 Quy định này của loại đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp có thời hạn sử dụng đất cao nhất quy định tại Khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai 2013 tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do lấn, chiếm xây dựng nhà ở từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004, thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất đối với diện tích trong hạn mức giao đất ở mới theo giá đất quy định tại Bảng giá đất; nộp 100% tiền sử dụng đất đối với diện tích vượt hạn mức giao đất ở mới theo giá đất quy định tại điểm b, c khoản 5 Điều 44 Quy định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp sử dụng đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở, nếu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng lâu dài thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại điểm b, c khoản 5 Điều 44 Quy định này của loại đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp có thời hạn sử dụng đất cao nhất quy định tại khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai 2013 tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do lấn, chiếm kể từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014, nếu phù hợp với quy hoạch và đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận, thì thu tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận như sau:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do lấn, chiếm xây dựng nhà ở thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại điểm b, c khoản 5 Điều 44 Quy định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất.

b) Trường hợp sử dụng đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở, nếu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng lâu dài thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại điểm b, c khoản 5 Điều 44 Quy định này của loại đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp có thời hạn sử dụng đất cao nhất quy định tại khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai 2013 tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất.

3. Hạn mức giao đất ở mới khi xét cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nguồn gốc do lấn, chiếm trước ngày 01/7/2014 là hạn mức giao đất ở mới xác định theo mức tối thiểu.

Điều 50. Thu tiền sử dụng đất đối với các trường hợp khác

1. Trường hợp xây dựng nhà ở trên đất trống trong khuôn viên nhà do Nhà nước quản lý thì áp dụng theo mức thu tiền sử dụng đất khi thực hiện bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho người đang ở thuê.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã kê khai và nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận đối với đất đang sử dụng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền trước ngày 01/3/2011 thì áp dụng thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định số 120/2010/NĐ-CP có hiệu lực.

3. Thu tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp khác thực hiện theo quy định của Chính phủ, Bộ Tài chính.

Điều 51. Thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất

1. Khi được UBND cấp huyện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì hộ gia đình, cá nhân phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định sau:

a) Chuyển từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở theo quy định tại khoản 6 Điều 103 Luật Đất đai 2013 sang làm đất ở; chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền nhà ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính từ trước ngày 01/7/2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Chuyển từ đất nông nghiệp được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

c) Chuyển từ đất vườn, ao xen kẹt trong khu dân cư (không thuộc các loại đất quy định tại điểm d khoản 1 Điều này) sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp.

d) Chuyển mục đích sử dụng đất có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng của người sử dụng đất hợp pháp sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm c, d khoản 1 Điều này; trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất sau ngày 01/7/1994 mà chưa nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất thì phải nộp thuế thu nhập cá nhân thay cho người chuyển quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất được xác định theo quy định tại khoản 5 Điều 44 Quy định này.

Điều 52. Miễn, giảm tiền sử dụng đất

Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 10, 11, 12, 13 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Điều 53. Ghi nợ tiền sử dụng đất

1. Việc ghi nợ tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ổn định trước ngày 15/10/1993, không có giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng còn nợ tiền sử dụng đất, nếu nộp hồ sơ hợp lệ xin thanh toán nợ tiền sử dụng đất kể từ ngày Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ có hiệu lực thi hành thì khi thanh toán nợ phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 46 Quy định này.

3. Thủ tục ghi nợ và thanh toán nợ tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 12 Thông tư số 76/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính.

4. Hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ tiền sử dụng đất khi chuyển nhượng thì phải nộp đủ số tiền sử dụng đất còn nợ. Trường hợp được phép chuyển nhượng một phần thửa đất, trên cơ sở hồ sơ cho phép tách thửa, cơ quan thuế xác định số tiền sử dụng đất tương ứng với phần diện tích chuyển nhượng. Trường hợp khi nhận thừa kế quyền sử dụng đất mà người để lại di sản thừa kế là quyền sử dụng đất chưa trả nợ tiền sử dụng đất thì người nhận thừa kế có trách nhiệm tiếp tục trả nợ theo quy định của pháp luật.

Điều 54. Ghi nợ lệ phí trước bạ

1. Việc ghi nợ lệ phí trước bạ thực hiện theo quy định khoản 5 Điều 1 Nghị định số 23/2013/NĐ-CP ngày 25/3/2013 của Chính phủ và Điều 5 Thông tư số 34/2013/TT-BTC của Bộ Tài chính.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ lệ phí trước bạ nếu chuyển nhượng, chuyển đổi nhà, đất cho tổ chức, cá nhân khác thì phải nộp đủ số lệ phí trước bạ còn nợ trước khi chuyển nhượng, chuyển đổi.

Điều 55. Các trường hợp không phải nộp lệ phí trước bạ

Thực hiện theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 45/2011/NĐ-CP ngày 17/6/2011 và khoản 1, Điều 1 Nghị định số 23/2013/NĐ-CP ngày 25/3/2013 của Chính phủ; Điều 3 Thông tư số 124/2011/TT-BTC ngày 31/8/2011 và khoản 1 Điều 1 Thông tư số 34/2013/TT-BTC ngày 28/3/2013 của Bộ Tài chính.

Điều 56. Miễn lệ phí trước bạ

1. Việc miễn lệ phí trước bạ thực hiện theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 45/2011/NĐ-CP ngày 01/9/2011 của Chính phủ và Điều 8 Thông tư số 124/2011/TT-BTC ngày 31/8/2011 của Bộ Tài chính.

2. Trường hợp không phải nộp lệ phí trước bạ thì chủ tài sản không phải làm thủ tục kê khai lệ phí trước bạ với cơ quan Thuế trước khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Trường hợp được miễn lệ phí trước bạ thì chủ tài sản phải làm thủ tục kê khai lệ phí trước bạ với cơ quan Thuế trước khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 57. Xử phạt đối với trường hợp chậm nộp tiền sử dụng đất

1. Trường hợp được cấp Giấy chứng nhận, chuyển mục đích sử dụng đất mà chậm nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước thì người sử dụng đất bị phạt tính trên số tiền sử dụng đất phải nộp; việc xử phạt chậm nộp tiền sử dụng đất thực hiện theo mức quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

2. Việc xử phạt đối với hành vi chậm nộp hồ sơ kê khai thực hiện nghĩa vụ tài chính khi được cấp Giấy chứng nhận, khi được xác nhận biến động về nhà, đất do chuyển nhượng thực hiện theo quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Chương V
DĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG SAU KHI CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN
Mục 1
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 58. Các trường hợp biến động về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài

1. Các trường hợp biến động về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất được xác nhận trên Giấy chứng nhận đã cấp thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện xác nhận biến động về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận đã cấp cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài (kể cả đối với Giấy chứng nhận do UBND Thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành), đồng thời chỉnh lý, cập nhật thay đổi vào hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu địa chính.

Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội xác nhận biến động về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp theo quy định tại Điều 6 bản quy định này.

Trường hợp dính chính nội dung sai sót thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra, ghi nội dung dính chính trên Giấy chứng nhận đề cơ quan cấp Giấy chứng nhận xác nhận theo quy định.

Các trường hợp biến động thuộc thẩm quyền quyết định của Ủy ban nhân dân cấp huyện thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện chỉ được thực hiện xác nhận biến động trên Giấy chứng nhận đã cấp sau khi có quyết định hành chính của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

2. Các trường hợp biến động về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp lại Giấy chứng nhận tại khoản 2 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Điều 59. Xác nhận thay đổi đối với Giấy chứng nhận đã cấp theo mẫu cũ

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 đã cấp trước ngày 10/12/2009 (ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP có hiệu lực) mà có thay đổi trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 58 Quy định này (trừ trường hợp đề nghị chứng nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận đã cấp) thì xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định tại Điều 18, 19, 20 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Điều 60. Thu hồi các loại Giấy chứng nhận đã cấp

Thực hiện theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 106 Luật Đất đai 2013, Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Mục 2

ĐIỀU KIỆN THỰC HIỆN CÁC QUYỀN CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 61. Điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định khi có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013;
- b) Không thuộc diện đang thực hiện thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;
- c) Đất không thuộc khu vực phải thu hồi theo quy hoạch mà đã có thông báo thu hồi đất theo quy định; trừ trường hợp sau 03 năm kể từ ngày có thông báo thu hồi đất mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

d) Hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

2. Ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, người sử dụng đất khi thực hiện các quyền của người sử dụng đất còn phải có đủ điều kiện theo quy định tại các Điều 189, 190, 191, 192, 193 và 194 của Luật Đất đai 2013.

3. Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.

Điều 62. Điều kiện chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất do được Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất do được Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất sau 10 năm kể từ ngày có quyết định giao đất nếu được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không còn nhu cầu sử dụng do chuyển khỏi địa bàn xã, phường, thị trấn nơi cư trú đến nơi khác hoặc do chuyển sang làm nghề khác hoặc không còn khả năng lao động.

2. Tổ chức, cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất do được Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước mà không thuộc trường hợp được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

Mục 3

HỒ SƠ, TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CHO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN

Điều 63. Hồ sơ, trình tự, thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân để thực hiện “đôn điền đổi thửa” đất nông nghiệp

1. Hồ sơ: Hộ gia đình, cá nhân nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện (01) bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Trình tự giải quyết thực hiện theo quy định tại Điều 78 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

3. Thời gian giải quyết: không quá 10 ngày làm việc (không kể thời gian người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định).

Điều 64. Hồ sơ, trình tự, thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân mà không thuộc trường hợp “đôn điền đổi thửa”; chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng

1. Hồ sơ: Hộ gia đình, cá nhân nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện (01) bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Trình tự giải quyết thực hiện theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Trường hợp chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng một phần thửa đất thì người sử dụng đất nộp (01) bộ hồ sơ, gồm: Đơn đề nghị tách thửa đất (theo mẫu) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính).

Trong thời hạn (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm trích đo địa chính thửa đất, kiểm tra điều kiện tách thửa theo quy định; trường hợp không đủ điều kiện tách thửa thì trả lại hồ sơ và có văn bản trả lời cho người sử dụng đất biết; trường hợp đủ điều kiện tách thửa thì có văn bản hướng dẫn người sử dụng đất liên hệ với cơ quan công chứng để làm thủ tục công chứng hoặc chứng thực Hợp đồng giao dịch về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định; sau khi người sử dụng đất nộp bổ sung Hợp đồng giao dịch về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được công chứng hoặc chứng thực, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm thực hiện thủ tục đăng ký biến động cho người sử dụng đất theo quy định.

Quá trình trích đo địa chính thửa đất nếu phát hiện thực tế sử dụng đất có sự sai lệch về hình thể, kích thước, diện tích so với Giấy chứng nhận đã cấp, nếu

được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận sử dụng ổn định, không tranh chấp lấn chiếm, thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm cập nhật, điều chỉnh các thông tin sai lệch đó đồng thời với việc thực hiện thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận.

3. Thời gian giải quyết: không quá 10 ngày làm việc (không kể thời gian người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định).

Điều 65. Hồ sơ, trình tự, thủ tục xóa đăng ký cho thuê, cho thuê lại, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân

1. Hồ sơ: Hộ gia đình, cá nhân nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện (01) bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Trình tự giải quyết thực hiện theo quy định tại Điều 80 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

3. Thời gian giải quyết: không quá 03 ngày làm việc (không kể thời gian người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định).

Điều 66. Hồ sơ, trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trước ngày 01/7/2014 mà bên chuyển quyền đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định

1. Hồ sơ: Hộ gia đình, cá nhân nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện (01) bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 4 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Trình tự giải quyết thực hiện theo quy định tại Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

3. Thời gian giải quyết: không quá 15 ngày làm việc (không kể thời gian người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định; thời gian thông báo cho bên chuyển quyền và niêm yết tại trụ sở UBND cấp xã nơi có đất về việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển quyền).

Điều 67. Hồ sơ, trình tự, thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; xử lý nợ hợp đồng thế chấp, góp vốn; kê biên, đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để thi hành án; thỏa thuận hợp nhất hoặc phân chia quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, của vợ và chồng, của nhóm người sử dụng đất

1. Hồ sơ: Hộ gia đình, cá nhân nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện (01) bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 5 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Trình tự giải quyết thực hiện theo quy định tại Điều 84 Nghị định số

43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

3. Thời gian giải quyết: không quá 15 ngày làm việc (không kể thời gian người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định).

Điều 68. Hồ sơ, trình tự, thủ tục đăng ký biến động về sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân do thay đổi thông tin về người được cấp Giấy chứng nhận; giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên; thay đổi về hạn chế quyền sử dụng đất; thay đổi về nghĩa vụ tài chính; thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký, cấp Giấy chứng nhận

1. Hồ sơ: Hộ gia đình, cá nhân nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện (01) bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 6 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Trình tự giải quyết thực hiện theo quy định tại Điều 85 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

3. Thời gian giải quyết: không quá 15 ngày làm việc (không kể thời gian người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định).

Điều 69. Hồ sơ, trình tự, thủ tục đổi với trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần hoặc từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất

1. Hồ sơ: Hộ gia đình, cá nhân nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện (01) bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 7 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Trình tự giải quyết thực hiện theo quy định tại Điều 85 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

3. Thời gian giải quyết: không quá 15 ngày làm việc (không kể thời gian người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định).

Điều 70. Hồ sơ, trình tự, thủ tục đăng ký xác lập quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề sau khi được cấp Giấy chứng nhận lần đầu và đăng ký thay đổi, chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề đối với hộ gia đình, cá nhân

1. Hồ sơ: Hộ gia đình, cá nhân nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện (01) bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 8 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Trình tự giải quyết thực hiện theo quy định tại Điều 73 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

3. Thời gian giải quyết: không quá 10 ngày làm việc (không kể thời gian người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định).

Điều 71. Hồ sơ, trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ngoài khu công nghệ cao, khu công nghiệp, cụm công nghiệp

1. Hồ sơ: Hộ gia đình, cá nhân nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện (01) bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 9 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Trình tự giải quyết thực hiện theo quy định tại Điều 74 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

3. Thời gian giải quyết: không quá 15 ngày làm việc (không kể thời gian người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định).

Điều 72. Hồ sơ, trình tự, thủ tục xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân khi hết hạn sử dụng đất đối với trường hợp có nhu cầu

1. Hồ sơ: Hộ gia đình, cá nhân nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện (01) bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 10 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Trình tự giải quyết thực hiện theo quy định tại Điều 74 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

3. Thời gian giải quyết: không quá 10 ngày làm việc.

Điều 73. Hồ sơ, trình tự, thủ tục tách thửa hoặc hợp thửa đất cho hộ gia đình, cá nhân

1. Hồ sơ: Hộ gia đình, cá nhân nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện (01) bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 11 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Trình tự giải quyết thực hiện theo quy định tại Điều 75 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

3. Thời gian giải quyết: không quá 20 ngày làm việc (không kể thời gian người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định).

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã nhận chuyển nhượng đất của các hộ gia đình, cá nhân và đã mua nhà và được cấp Giấy chứng nhận theo Nghị định số 61/CP và Nghị định số 34/2013/NĐ-CP của Chính phủ, nay có nhu cầu xin quy về một thửa đất và cấp đổi Giấy chứng nhận thì được xem xét, giải quyết theo trình tự sau:

a) Đơn vị được Nhà nước giao nhiệm vụ bán nhà xác định phần diện tích nhà đã bán và chưa bán (nếu có), phần diện tích đất đã thu đủ tiền sử dụng đất, phần diện tích đất chưa thu tiền sử dụng đất (chưa bán) hoặc có thu tiền sử dụng đất nhưng chưa thu hết theo phân bổ (nếu có), báo cáo Sở Xây dựng kiểm tra, báo cáo, đề xuất UBND Thành phố theo từng trường hợp cụ thể.

b) Trường hợp đã bán hết diện tích nhà và thu tiền sử dụng đất thì Sở Xây dựng ra thông báo gửi cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận làm thủ

tục cấp đổi Giấy chứng nhận. Trường hợp chưa bán hết diện tích nhà và chưa thu đủ tiền sử dụng đất thì Sở Xây dựng báo cáo UBND Thành phố chỉ đạo việc bán nhà và thu tiền sử dụng đất trước khi cho phép quy về một thửa đất và cấp đổi Giấy chứng nhận.

Điều 74. Hồ sơ, trình tự, thủ tục thực hiện xác nhận thay đổi cho hộ gia đình, cá nhân đăng ký thế chấp, đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký, xóa đăng ký thế chấp, sửa chữa sai sót nội dung đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Hồ sơ, trình tự, thủ tục thực hiện theo Thông tư liên tịch số 20/2011/TTLT-BTP-BTNMT ngày 31/01/2008 của liên Bộ: Tư pháp - Tài nguyên và Môi trường Hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

2. Trường hợp thuê, thuê lại đất của chủ đầu tư xây dựng hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và người sử dụng đất thuê, thuê lại đã trả tiền thuê đất một lần trước ngày 01/7/2014 thì hồ sơ đăng ký thế chấp phải có giấy tờ chứng minh chủ đầu tư đã nộp vào ngân sách số tiền thuê đất mà bên thuê, thuê lại đất đã trả một lần.

Điều 75. Hồ sơ, trình tự, thủ tục xác nhận thay đổi cho trường hợp đăng ký thế chấp, đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký, xóa đăng ký thế chấp, sửa chữa sai sót nội dung đăng ký thế chấp bằng nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Thông tư số 01/2014/TTLT-NHNN-BXD-BTP-BTNMT ngày 25/4/2014 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam – Bộ Xây dựng – Bộ Tư pháp – Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thủ tục thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

Điều 76. Hồ sơ, trình tự, thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân

1. Hồ sơ: Hộ gia đình, cá nhân nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện (01) bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Trình tự giải quyết thực hiện theo quy định tại Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

3. Thời gian giải quyết: không quá 10 ngày làm việc; trường hợp cấp đổi đồng loạt cho nhiều người sử dụng đất do đo vẽ lại bản đồ là không quá 50 ngày làm việc.

Điều 77. Hồ sơ, trình tự, thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận do bị mất cho hộ gia đình, cá nhân

1. Hồ sơ: Hộ gia đình, cá nhân nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện (01) bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 10 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Trình tự giải quyết thực hiện theo quy định tại Điều 77 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

3. Thời gian giải quyết: không quá 20 ngày làm việc (không kể thời gian 30 ngày ngày niêm yết thông báo mất Giấy chứng nhận tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và đăng tin lần đầu trên Báo Hà Nội mới).

Điều 78. Hồ sơ, trình tự, thủ tục đính chính Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân

1. Hồ sơ: Hộ gia đình, cá nhân nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện (01) bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 3 Điều 10 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Trình tự giải quyết thực hiện theo quy định tại Điều 86 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

3. Thời gian giải quyết: không quá 15 ngày làm việc (không kể thời gian người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật).

Chương VI
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 79. Xử lý chuyển tiếp

1. Trường hợp diện tích đất ở ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp có diện tích nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở theo quy định hiện hành của UBND Thành phố thì người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở khi được phép chuyển mục đích sử dụng đất; phần diện tích đất còn lại vượt hạn mức công nhận đất ở khi được phép chuyển mục đích sử dụng đất, người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành.

2. Việc xác định diện tích đất ở đối với thửa đất có đất ở và đất vườn, ao liền kề đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà trong đó chưa xác định rõ diện tích đất ở, diện tích đất vườn, ao liền kề thì khi thực hiện đăng ký biến động về sử dụng đất, diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại Quyết định số 22/2014/QĐ-UBND ngày 20/6/2014 của UBND Thành phố.

3. Các trường hợp đã nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận hoặc đăng ký biến động về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất, nhưng đến thời điểm Quy định này có hiệu lực thi hành, mà chưa được cấp Giấy chứng nhận hoặc đăng ký biến động về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất, nêu phù hợp với Quy định này thì Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã tiếp tục giải quyết hồ sơ theo Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 13/2013/QĐ-UBND ngày 24/4/2013 của UBND Thành phố.

4. Đến thời điểm Quy định này có hiệu lực thi hành, các trường hợp đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định việc giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đăng ký biến động về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất, mà chưa thực hiện hoàn thành các nghĩa vụ theo quy định, thì

tiếp thực hiện các nghĩa vụ theo Quyết định số 13/2013/QĐ-UBND ngày 24/4/2013 của UBND Thành phố trước khi nhận Giấy chứng nhận.

5. Các trường hợp đã nộp hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất hợp lệ, nhưng đến thời điểm Quy định này có hiệu lực thi hành, mà chưa được Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nếu phù hợp với Quy định này thì Phòng Tài nguyên và Môi trường tổ chức thẩm định trình Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định; nếu không phù hợp với Quy định này thì Phòng Tài nguyên và Môi trường ra văn bản hướng dẫn gửi người xin chuyển mục đích sử dụng đất để bổ sung hồ sơ theo quy định, đồng thời gửi Ủy ban nhân dân cấp xã 01 bản để biết và tổ chức thẩm định theo Quy định này;

6. Đến thời điểm Quy định này có hiệu lực thi hành, các trường hợp đã được UBND cấp huyện quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì được thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định trong thời hạn chậm nhất là (30) ngày làm việc kể từ ngày Quy định này có hiệu lực thi hành. Sau thời hạn (06) tháng kể từ ngày Quy định này có hiệu lực thi hành, nếu người được phép chuyển mục đích sử dụng đất chưa thực hiện nộp tiền sử dụng đất theo quy định thì UBND cấp huyện bãi bỏ quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 80. Trách nhiệm của các Sở, Ngành và Ủy ban nhân dân các cấp

1. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

- a) Tổ chức kiểm tra, đôn đốc thi hành Quy định này;
- b) Hướng dẫn sử dụng các mẫu giấy tờ, thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận và các mẫu sử dụng trong quản lý, phát hành Giấy chứng nhận;
- c) Tổ chức kiểm tra, thanh tra việc cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động tại địa bàn cấp huyện và cấp xã để kịp thời xử lý giải quyết các tồn tại vướng mắc trong quá trình thực hiện;
- d) Xử lý hoặc kiến nghị xử lý những cán bộ, công chức vi phạm quy định của pháp luật về cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động;
- đ) Lập kế hoạch sử dụng phôi Giấy chứng nhận của Thành phố gửi về Tổng cục Quản lý đất đai trước ngày 31 tháng 10 hàng năm;
- e) Tổ chức tiếp nhận, cấp phát phôi Giấy chứng nhận; lập sổ theo dõi việc sử dụng phôi Giấy chứng nhận và tổ chức tiêu hủy phôi Giấy chứng nhận bị hư hỏng;
- f) Hướng dẫn, kiểm tra việc quản lý, sử dụng, tiêu hủy phôi Giấy chứng nhận tại các quận, huyện, thị xã.

2. Sở Xây dựng có trách nhiệm:

- a) Chủ trì phối hợp với các Sở, ngành có liên quan và UBND các quận, huyện, thị xã hướng dẫn xác định về cấp (hạng) nhà, công trình xây dựng để tổ chức thực hiện khi Quyết định này có hiệu lực thi hành;
- b) Hướng dẫn xử lý đề cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động đối với các trường hợp xây dựng không phép, sai phép, không đúng quy hoạch và dự án đầu tư;

c) Xác nhận những đối tượng được phân chia nhà ở thuộc quỹ nhà do Thành phố điều tiết đối tượng mua, số lượng nhà ở thương mại trong mỗi dự án không phải thông qua sàn giao dịch bất động sản;

d) Quản lý, bảo quản bản sao Giấy chứng nhận về sở hữu nhà ở, công trình xây dựng và tổng hợp để phục vụ yêu cầu quản lý nhà nước của ngành;

đ) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện trong việc giải quyết các vướng mắc liên quan đến công tác cấp Giấy chứng nhận cho các hộ gia đình mua nhà ở theo Nghị định 34/2013/NĐ-CP của Chính phủ;

e) Hướng dẫn điều kiện, thủ tục hồ sơ đối với các trường hợp Sở Xây dựng ra quyết định xác lập quyền sở hữu nhà ở;

f) Trả lời bằng văn bản cho Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội trong thời hạn không quá (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được Phiếu lấy ý kiến.

3. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn có trách nhiệm:

a) Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan và UBND quận, huyện, thị xã hướng dẫn về loại cây lâu năm được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu, hướng dẫn quản lý bản sao Giấy chứng nhận về sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng và tổng hợp để phục vụ yêu cầu quản lý nhà nước của ngành;

b) Cung cấp thông tin về phạm vi hành lang bảo vệ đê, sông, kênh, mương thủy lợi, quy hoạch thoát lũ, trả lời trong thời gian (30) ngày kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp huyện có văn bản đề nghị.

4. Sở Quy hoạch - Kiến trúc có trách nhiệm:

a) Tiếp tục công bố và cung cấp hồ sơ quy hoạch xây dựng chi tiết của các quận, huyện, thị xã, phường, xã, thị trấn và các dự án quy hoạch chi tiết đô thị (đối với nơi và khu vực thuộc thẩm quyền do Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt) cho Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân cấp huyện để phục vụ công tác cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động;

b) Công bố và cung cấp thông tin điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết của các quận, huyện, thị xã, phường, xã, thị trấn (nếu có) và các dự án quy hoạch chi tiết đô thị đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt cho Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân cấp huyện;

c) Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan cung cấp thông tin về phạm vi hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật đường giao thông, đường sắt, đường bộ, cầu cống, công trình điện, mương thoát nước và trả lời trong thời gian (30) ngày kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp huyện có văn bản đề nghị.

5. Sở Văn hoá - Thể thao và Du lịch có trách nhiệm:

Cung cấp thông tin về di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh, phạm vi hành lang bảo vệ di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh, trả lời trong thời gian (30) ngày kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp xã có văn bản đề nghị.

Thực hiện chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng và UBND cấp huyện nơi có đất để thẩm định và xác định chỉ giới phạm vi bảo vệ di tích lịch sử văn hoá, danh lam thắng cảnh trên bản đồ và thực địa theo quy định.

6. Bộ Tư lệnh Thủ đô, Công an Thành phố có trách nhiệm: cung cấp thông tin về đất quốc phòng, an ninh, hành lang bảo vệ các công trình an ninh, quốc phòng và trả lời phạm vi hành lang bảo vệ các công trình an ninh, quốc phòng trong thời gian (30) ngày kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp huyện có văn bản đề nghị.

7. Cục Thuế thành phố Hà Nội có trách nhiệm:

a) Hướng dẫn mức nộp nghĩa vụ tài chính về lệ phí cấp Giấy chứng nhận, lệ phí trước bạ, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế thu nhập từ việc chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi cấp Giấy chứng nhận hoặc khi xác nhận biến động về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất;

b) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các sở, ngành có liên quan hướng dẫn trình tự, thủ tục thực hiện nghĩa vụ tài chính khi cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động về sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

c) Chỉ đạo Chi cục Thuế các quận, huyện, thị xã tổ chức thu nghĩa vụ tài chính khi cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động về sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật ;

d) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành hướng dẫn hộ gia đình, cá nhân thực hiện cam kết và chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc kê khai tiền sử dụng đất của từng lần phát sinh khi nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận, chuyển mục đích sử dụng đất.

8. Sở Nội vụ có trách nhiệm lập kế hoạch thanh tra công vụ trong việc chấp hành quy định pháp luật về cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động của cơ quan, đơn vị, cán bộ, công chức; đề xuất xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật.

9. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm:

a) Phân công nhiệm vụ, quy định trách nhiệm cho các phòng, ban và cán bộ, công chức, viên chức trong việc thực hiện Quy định này;

b) Thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn được phân cấp theo quy định hiện hành;

c) Định kỳ hàng quý rà soát toàn bộ công tác cấp Giấy chứng nhận tại các phường, xã, thị trấn; tổng hợp số lượng các trường hợp sử dụng đất chưa kê khai đăng ký và hướng dẫn kê khai; tổng hợp số lượng các trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận;

d) Lập kế hoạch, biện pháp triển khai thực hiện công tác cấp Giấy chứng nhận đảm bảo đến hết năm 2015 cơ bản hoàn thành việc cấp Giấy chứng nhận lần đầu đối với tất cả các loại đất cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn; Chỉ đạo lập dự toán kinh phí hàng năm và bố trí ngân sách để thực hiện công tác này;

đ) Chỉ đạo tổ chức thẩm định hồ sơ và cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Quy định này;

e) Tổ chức kiểm tra, thanh tra việc thực hiện cấp Giấy chứng nhận trên địa bàn và tại các xã, phường, thị trấn, kịp thời giải quyết các vướng mắc trong quá trình thực hiện; xử lý hoặc kiến nghị xử lý những cán bộ, công chức, viên chức vi phạm quy định của pháp luật về cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động.

9. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm:

a) Tổ chức tuyên truyền chủ trương, chính sách về việc cấp Giấy chứng nhận trên địa bàn phường, xã, thị trấn;

b) Thực hiện các công việc theo thẩm quyền quy định tại Quy định này đảm bảo cải cách thủ tục hành chính.

Điều 81. Trách nhiệm của cán bộ, công chức, viên chức thi hành nhiệm vụ trong việc thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận

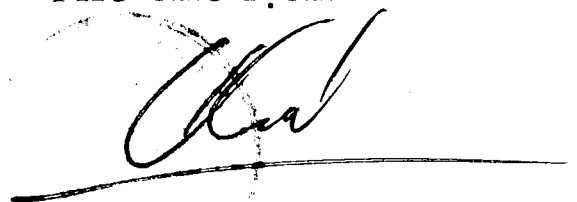
Tuân thủ các quy định tại Quy định này; nếu vì động cơ cá nhân, tư lợi, thiếu tinh thần trách nhiệm mà làm sai lệch hồ sơ, thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 82. Người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Quy định này; thực hiện kê khai chính xác, kịp thời và đầy đủ nội dung theo quy định khi đề nghị cấp Giấy chứng nhận và đăng ký biến động. Mọi trường hợp cản trở việc kê khai, cố tình không kê khai hoặc kê khai không đúng sự thật sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 83. Điều khoản thi hành

Trong quá trình thực hiện Quy định này nếu phát sinh vướng mắc, Ủy ban nhân dân cấp huyện, các Sở, Ban, Ngành có trách nhiệm phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, chỉ đạo giải quyết. /

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH 3/2
PHÓ CHỦ TỊCH 2/2



Vũ Hồng Khanh