

Số: 37/2015/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 18 tháng 12 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; công nhận quyền sử dụng đất; 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 nông nghiệp xen kẹt trong khu dân cư sang đất ở trên địa bàn thành phố Hà Nội

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 18/6/2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Thủ đô ngày 21 tháng 11 năm 2012;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 về đăng ký giao dịch bảo đảm; số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2013; số 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; 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; số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; số 121/2013/NĐ-CP ngày 13/10/2013 về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng, kinh doanh bất động sản, khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng, quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật, quản lý phát triển nhà ở và công sở;

Căn cứ các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ: số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 và số 140/2008/QĐ-TTg ngày 21/10/2008 về sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước; số 09/2015/QĐ-TTg ngày 25/3/2015 về quy chế thực hiện cơ chế một cửa, cơ chế một cửa liên thông tại cơ quan hành chính nhà nước ở địa phương; số 11/2015/QĐ-TTg ngày 03/4/2015 về miễn, giảm tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất có nguồn gốc được giao (cấp) không đúng thẩm quyền trước ngày 15/10/1993 tại địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn, biên giới, hải đảo;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Tài nguyên và Môi trường: 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; số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 quy định về hồ sơ giao đất, cho

thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất; số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ;

Căn cứ Thông tư liên tịch: số 20/2011/TTLT-BTP-BTNMT ngày 18/11/2011 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; số 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ Nội vụ - Bộ Tài chính hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức và cơ chế hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ các 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; số 134/2015/TT-BTC ngày 28/8/2015 hướng dẫn một số Điều của Quyết định số 11/2015/QĐ-TTg ngày 03/4/2015 của Thủ tướng Chính phủ;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 5864/TTr-STNMT-ĐKTK ngày 17/9/2015; Báo cáo thẩm định số 2566/STP-VBPQ ngày 31/8/2015 và đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình bổ sung số 7632/TTr-STNMT-ĐKTKĐĐ ngày 12/11/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; công nhận quyền sử dụng đất; 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 nông nghiệp xen kẹt trong khu dân cư sang đất ở trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế các Quyết định: số 24/2014/QĐ-UBND ngày 20/6/2014 và số 94/2014/QĐ-UBND ngày 24/12/2014 của UBND 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;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: TN&MT, XD, TP, TC;
- Thường trực Thành ủy;
- Đ/c Chủ tịch UBND Thành phố;
- Thường trực HĐND Thành phố;
(để báo cáo)
- Các PCTUBND Thành phố;
- Cục Kiểm tra VBQPPL (Bộ TP);
- Văn phòng Thành ủy;
- Văn phòng HĐND&ĐDBQHNN;
- Website Chính phủ;
- Công giao tiếp điện tử Hà Nội;
- VPUBTP: các PCVP, TH, các Phòng CV; Trung tâm TH và công báo;
- Lưu: VT, TNth.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Vũ Hồng Khanh

QUY ĐỊNH

Về việc đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; công nhận quyền sử dụng đất; 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 nông nghiệp xen kẹt trong khu dân cư sang đất ở trên địa bàn thành phố Hà Nội
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 37/2015/QĐ-UBND ngày 18/12/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)

Chương 1 QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định những 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; công nhận quyền sử dụng 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 nông nghiệp xen kẹt trong khu dân cư 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 công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận

Thực hiện theo Điều 98 Luật Đất đai năm 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. Nộp hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính về đất



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 ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Đối với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội có trụ sở riêng thì trực tiếp thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ, trả kết quả và thu các khoản nghĩa vụ tài chính tại trụ sở Chi nhánh. Đối với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chưa có trụ sở riêng, UBND cấp huyện có trách nhiệm bố trí, sắp xếp vị trí, chỗ ngồi thuận lợi cho cán bộ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội trực tiếp tiếp nhận hồ sơ, trả kết quả và thu các khoản nghĩa vụ tài chính tại Bộ phận “một cửa”.

Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm thông báo cụ thể về địa chỉ tiếp nhận hồ sơ, trả kết quả để các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân biết, liên hệ giao dịch.

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, nếu cần phải bổ sung, hoàn thiện hồ sơ thì phải thông báo bằng văn bản cho người nộp hồ sơ biết.

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 công nhận quyền sử dụng đất và 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 quyết định công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận lần đầu 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 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong dự án phát triển nhà ở, mua nhà ở tái định cư, mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước; cấp Giấy chứng nhận cho cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Hà Nội.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận trong các trường hợp: tách thửa, hợp thửa đất; khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất; bổ sung tài sản vào giấy chứng nhận đã cấp mà phải cấp mới giấy chứng nhận; cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận (trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này).

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân sau khi thực hiện xong việc dồn điền đổi thửa đất sản xuất nông nghiệp theo chủ trương chung về “dồn điền đổi thửa”; cấp bổ sung diện tích đất trên Giấy chứng nhận.

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, cung cấp bản sao Giấy chứng nhận cho các cơ quan quản lý nhà nước sau khi cấp theo quy định tại Điều 22 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Điều 31 Quy định này.

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, Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 và Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014; Điều 6 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

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

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

Chương 2

ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT; CÔNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG 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 01/01/2018.

Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sử dụng đất đã được cấp một trong các loại giấy chứng nhận: 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 sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì 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. Các trường hợp không chấp hành việc đăng ký đất đai thì bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 của Chính phủ.

Điều 11. Các 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. Thực hiện theo Điều 99 Luật Đất đai năm 2013.

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

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

2. Các trường hợp cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê đất với thời hạn thuê hàng năm để sử dụng tạm thời theo hiện trạng thì không cấp Giấy chứng nhận.

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

Thực hiện theo Điều 104 Luật Đất đai năm 2013; Luật Nhà ở năm 2014; Luật Xây dựng năm 2014; các Điều 31, 32, 33, 34, 35 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; Điều 6 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ; Điều 7 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

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; 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, tự ý chuyển mục đích sử dụng đất trước khi công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận

1. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm: thanh tra, kết luận, khắc phục vi phạm, xử lý trách nhiệm đối với tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc lấn chiếm đất đai, để xảy ra lấn chiếm đất đai, giao, cấp đất không đúng thẩm

quyền trong thời gian từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014 trước khi xem xét công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận.

Việc xử lý, khắc phục vi phạm về đất đai đối với các trường hợp tự ý chuyển mục đích sử dụng đất đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp trước ngày 01/7/2014 thực hiện theo quy định của pháp luật và quy định tại Khoản 4 Điều 35 Quy định này.

2. Các trường hợp vi phạm trước đây đã được cấp có thẩm quyền thanh tra, kết luận, xử lý theo quy định của pháp luật và các tổ chức, cá nhân có liên quan đã thực hiện xong nội dung kết luận thanh tra, quyết định xử lý kỷ luật, khắc phục vi phạm theo quy định của pháp luật thì Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo thực hiện việc công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận theo quy định và không tổ chức thanh tra lại theo quy định tại khoản 1 Điều này.

Mục 2

MỘT SỐ QUY ĐỊNH CỤ THỂ KHI CÔNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN LẦN ĐẦU

Điều 17. Công nhận quyền sử dụng đất, 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 theo quy định của pháp luật

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 năm 2013, Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ, Điều 15 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, các giấy tờ khác về quyền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường, thì được công nhận quyền sử dụng đất, 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 công nhận quyền sử dụng đất, 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 nếu được cơ quan Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận thì chỉ phải nộp 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, chứng thực hoặc chỉ có giấy tờ viết tay đều phải nộp thuế thu nhập cá nhân cho từng lần chuyển nhượng.

3. Khi công nhận quyền sử dụng đất, 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 phải thu hồi theo quy hoạch và đã có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền).

4. 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 đã được thi hành; theo 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 công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận. Trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định.

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 mà 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 công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận.

Điều 18. Công nhận quyền sử dụng đất, 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 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 và việc sử dụng đất tại thời điểm nộp đủ 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 công nhận đất ở.

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, 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 giao đất ở mới;

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 Khoản này và điểm b khoản 1 Điều 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 vườn, ao liền kề với đất ở và đất vườn, ao xen kẹt trong khu dân cư (không thuộc đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của



phường, xã, thị trấn), thì hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận sử dụng vào mục đích nông nghiệp quy định tại điểm a Khoản này.

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 45, 46 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, xem xét công nhận và không công nhận quyền sử dụng đất, 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, xem xét công nhận quyền sử dụng đất, 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; UBND cấp huyện chỉ được xem xét, quyết định đối với từng trường hợp cụ thể theo quy định tại Khoản 2, 3, 4 Điều này và sau khi đã thực hiện khoản 1 Điều 16 Quy định này.

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 mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thì thực hiện xử lý như sau:

a) Trường hợp đang sử dụng đất nằm trong quy hoạch sử dụng đất cho các mục đích quy định tại Điều 61, 62 Luật Đất đai 2013 thì Nhà nước thu hồi đất trước khi thực hiện dự án, công trình đó. Người đang sử dụng đất vi phạm được tạm thời sử dụng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất, nhưng phải giữ nguyên hiện trạng đang sử dụng đất 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 UBND cấp huyện chỉ đạo rà soát, xử lý, xét công nhận quyền sử dụng đất, 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 đất chưa giao, đất chưa sử dụng 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 công nhận quyền sử dụng đất theo hạn mức quy định; 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 điểm b Khoản 2 Điều này mà không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất 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 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 chế độ như quy định đối với trường hợp tại 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 45, khoản 2 Điều 46, và Điều 48 Quy định này.

5. Trường hợp không đủ điều kiện công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận theo khoản 2 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm lập hồ sơ cho các hộ gia đình, cá nhân thuê đất để sử dụng tạm thời theo hiện trạng; thời hạn thuê đất là hàng năm.

Điều 20. Việc công nhận quyền sử dụng đất, 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 được UBND cấp xã, hợp tác xã, thôn, người đứng đầu điểm dân cư giao đất trước ngày 01/7/2014; 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 để sử dụng làm trụ sở làm việc, cơ sở sản xuất, kinh doanh nhưng tự chia cho hộ gia đình cán bộ, công nhân viên sử dụng làm nhà ở trước ngày 01/7/2014.

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 công nhận quyền sử dụng đất, 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 công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 18 Quy định này.

Việc công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp được giao đất không đúng thẩm quyền từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014 được xem xét, quyết định đối với từng trường hợp cụ thể sau khi đã thanh tra, kết luận 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 công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 2, 3 Điều này phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Điều 47 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 01/7/2014, nếu không

phù hợp với quy hoạch khu dân cư thì không được công nhận quyền sử dụng đất, không cấp Giấy chứng nhận, nhưng được tạm thời sử dụng đất theo hiện trạng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định. Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã có trách nhiệm lập hồ sơ cho các hộ gia đình, cá nhân thuê đất để sử dụng tạm thời theo hiện trạng; thời hạn thuê đất là hàng năm.

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 cho cán bộ, công nhân viên của tổ chức làm nhà ở trước ngày 01/7/2014 thì việc xét công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận như sau:

a) Trường hợp đã bố trí làm nhà ở trước ngày Luật Đất đai năm 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 cơ quan đơn vị đó có trách nhiệm bàn giao nhà đất cho địa phương quản lý để được xem xét công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận và thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 47 Quy định này.

b) 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 bàn giao nhà đất, xét công nhận và 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.

c) Việc sử dụng nhà, đất không đủ điều kiện để công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quy định tại điểm a khoản này thì thủ trưởng cơ quan, đơn vị phải lập phương án và tổ chức thực hiện việc 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. Công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận cho một số trường hợp sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất 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 tại 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 ngay 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) Khi thực hiện điểm a, b Điều này, diện tích đất chưa nộp tiền sử dụng đất hoặc chưa nộp đủ tiền sử dụng đất thì phải nộp đủ tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 44, Điều 47 Quy định này.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng nhà 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 Sở Xây dựng phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện tiếp nhận quản lý và làm thủ tục bán nhà, cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

4. Đối với đất khu nhà ở gia đình quân đội, công an nằm trong khu đất đã cấp Giấy chứng nhận cho đơn vị quốc phòng, an ninh sử dụng thì đơn vị đó phải có trách nhiệm báo cáo Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đề nghị chuyển cho địa phương quản lý. Sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, đơn vị có trách nhiệm bàn giao cho địa phương quản lý để được xem xét công nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình theo quy định tại Quy định này.

Đất khu nhà ở gia đình quân đội, công an đã được Thủ tướng Chính phủ quyết định bàn giao cho địa phương quản lý hoặc đã được Bộ Quốc phòng, Bộ Công an cho phép chuyển đổi sang mục đích đất ở để giao cho cán bộ tự làm nhà ở trước ngày 01/7/2014, thì Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện xét, công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Quy định này.

Trường hợp đất không phù hợp với quy hoạch thì không công nhận quyền sử dụng đất, nhưng hộ gia đình, cá nhân được tạm thời sử dụng đất theo hiện trạng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định. Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã có trách nhiệm lập hồ sơ cho các hộ gia đình, cá nhân thuê đất để sử dụng tạm thời theo hiện trạng; thời hạn thuê đất là hàng năm.

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 công nhận quyền sử dụng đất theo quy định; các trường hợp xác lập quyền sử dụng đất ở gồm:

a) Các trường hợp thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH ngày 20/8/1998 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà được xác lập trước ngày 01/7/1991; Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc hội về nhà đất do nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách về quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01/7/1991; Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02/4/2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định việc giải quyết đối với một số trường hợp cụ thể về nhà đất trong quá trình thực hiện các chính sách về quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01/7/1991; Nghị định số 127/2005/NĐ-CP ngày 10/10/2005 của Chính phủ về hướng dẫn thực hiện Nghị quyết số 23/2003/QH11 của Quốc hội.

b) Các trường hợp nhà xây dựng trên đất quản lý theo Thông tư số 73/TTg ngày 07/7/1962 của Thủ tướng Chính phủ.

c) Các trường hợp nhà xây dựng trên đất trống hoặc các trường hợp là diện tích nhà tự xây dựng trên diện tích nhà mà Nhà nước đã quản lý trong khuôn viên nhà thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định số 127/2005/NĐ-CP ngày 10/10/2005 của Chính phủ về hướng dẫn thực hiện Nghị quyết số 23/2003/QH11 của Quốc hội.

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 hoặc nằm trong danh mục biệt thự cũ ban hành theo Nghị quyết số 24/2013/NQ-HĐND ngày 31/12/2013 của HĐND Thành phố thì việc công nhận, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo đúng Quy chế, Nghị quyết và Quy định này.

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 đất đó 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 công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất.

8. Các trường hợp vi phạm mà UBND Thành phố, UBND cấp huyện đã có quyết định thu hồi đất trước ngày 01/7/2004 nhưng chưa thực hiện thì xử lý như sau :

a) Trường hợp cá nhân, hộ gia đình vẫn đang sử dụng đất ổn định, phù hợp với quy hoạch, không có tranh chấp khiếu kiện:

- Đối với trường hợp quyết định thu hồi do UBND Thành phố ban hành thì UBND cấp huyện báo cáo, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, rà soát, đề xuất báo cáo UBND Thành phố xem xét bãi bỏ quyết định thu hồi đất và chỉ đạo việc công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Quy định này.

- Đối với các trường hợp quyết định thu hồi do UBND cấp huyện ban hành thì UBND cấp huyện kiểm tra, rà soát, xem xét, nếu đủ điều kiện thì bãi bỏ quyết định thu hồi đất, xét công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Quy định này.

b) 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 Bản án của Toà án nhân dân trong đó tuyên thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai trước ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành (ngày 01/7/2004) nhưng đến nay chưa thi hành án, hộ gia đình, cá nhân đó vẫn đang sử dụng đất ổn định, phù hợp với quy hoạch, không có tranh chấp, khiếu kiện thì UBND cấp huyện có trách nhiệm báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp báo cáo UBND Thành phố để trao đổi, thống nhất với Toà án nhân dân cấp có thẩm quyền và cơ quan Thi hành án dân sự về việc thực hiện thu hồi đất theo bản án hoặc xét xử theo trình tự giám đốc thẩm đối với phần thu hồi đất theo quy định của pháp luật để làm căn cứ thực hiện quản lý Nhà nước về đất đai.

10. Trường hợp người nhận chuyển quyền sử dụng đất hoặc nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở đã được sử dụng ổn định trước ngày 01/7/2004 mà chưa được cấp Giấy chứng nhận, nhưng có giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01/01/2008, có chữ ký của bên chuyển quyền (không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về việc chuyển quyền), thì không phải thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất; người nhận chuyển quyền nộp hồ sơ theo quy định tại Điều 29 Quy định này để được xét công nhận quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận theo quy định. Các trường hợp trên nếu được công nhận quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Quy định này; trường hợp nhận chuyển nhượng từ ngày 01/7/1994 đến trước ngày 01/01/2008 còn phải nộp 01 lần thuế thu nhập cá nhân của lần chuyển nhượng cuối cùng (thay cho người chuyển quyền sử dụng đất), và lệ phí trước bạ theo quy định.

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 quy định tại khoản 1 Điều 17 Quy định này, nay phù hợp với quy hoạch được duyệt và không có tranh chấp, khiếu kiện được UBND cấp xã xác nhận thì được công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận và phải nộp 100% tiền sử dụng đất; diện tích được công nhận là đất ở 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; 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 43 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 sở hữu 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, Điều 186 Luật Đất đai 2013.

Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài nếu không được nhập cảnh vào Việt Nam mà được tặng cho hoặc được thừa kế nhà ở tại Việt Nam thì không được công nhận quyền sở hữu nhà ở mà phải thực hiện quy định tại các Khoản 2, 3, 4 và 5 Điều 78 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

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 công nhận quyền sử dụng đất, 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 tự chuyển sang làm nhà ở trước ngày 01/7/2014 được UBND cấp xã xác nhận, nếu phù hợp với quy hoạch đất ở thì được công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận và phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 44 Quy định này.

13. Các trường hợp thuê đất và các trường hợp thuê, nhận khoán kinh doanh nhà, ki ốt không được xét công nhận quyền sử dụng đất, 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 đất tại thời điểm quyết định bán quy định tại điểm b, c khoản 5 Điều 43 Quy định này.

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 và tại mỗi tầng được thiết kế, xây dựng có từ hai căn hộ trở lên theo kiểu khép kín (có phòng ở riêng, khu bếp riêng, nhà vệ sinh, nhà tắm riêng), có diện tích sàn tối thiểu mỗi căn hộ từ 30 m² trở lên và nhà ở này đáp ứng các điều kiện về nhà chung cư quy định tại Khoản 2 Điều 46 của Luật Nhà ở năm 2014.

2. Căn hộ của nhà chung cư mini được xây dựng theo Giấy phép xây dựng của cơ quan có thẩm quyền cấp, đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, đảm bảo phòng cháy, chữa cháy 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 đúng quy định của pháp luật về xây dựng thì được cấp Giấy chứng nhận.

3. Hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà chung cư mini để bán có trách nhiệm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở; trường hợp người mua nhà ở tự nguyện làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận thì hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà chung cư mini phải cung cấp hồ sơ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến nhà ở mua bán, thuê mua cho người mua nhà ở.

4. Trường hợp công trình xây dựng không có Giấy phép hoặc xây dựng sai phép thì công trình đó phải được xử lý theo quy định tại Nghị định số 121/2013/NĐ-CP ngày 13/10/2013 của Chính phủ. Sau khi xử lý, nếu công trình được phép tồn tại và đã thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước đối với diện tích xây dựng sai phép, không phép thì được xét cấp Giấy chứng nhận.

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

Thực hiện theo quy định tại Điều 157 Luật Đất đai năm 2013, Điều 56 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Điều 24. Công nhận quyền sử dụng đất, 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

1. Việc công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp đang sử dụng đất trong phạm vi (khu vực) bảo vệ di tích lịch sử văn hóa, danh lam thắng cảnh thực hiện theo quy định tại Điều 158 Luật Đất đai năm 2013; Điều 22, 27 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

2. Trường hợp đang sử dụng đất do lấn, chiếm phạm vi (khu vực) bảo vệ di tích sau khi Nhà nước đã xác định, cắm mốc phạm vi (khu vực) bảo vệ di tích thì Nhà nước thu hồi đất để trả lại cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư trực tiếp quản lý di tích, mà không công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất đã lấn, chiếm.

3. Trường hợp đang sử dụng đất không phải do lấn, chiếm phạm vi (khu vực) bảo vệ di tích, nhưng nằm trong phạm vi (khu vực) bảo vệ di tích và sử dụng đất từ trước ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định, cắm mốc phạm vi (khu vực) bảo vệ di tích thì được xem xét công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận theo quy định và ghi chú trên Giấy chứng nhận về việc nhà, đất nằm trong phạm vi (khu vực) bảo vệ di tích.

4. Trường hợp đang sử dụng đất không phải do lấn, chiếm phạm vi (khu vực) bảo vệ di tích, nhưng nằm trong phạm vi (khu vực) bảo vệ di tích và sử dụng đất từ sau ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định, cắm mốc phạm vi (khu vực) bảo vệ di tích thì không được công nhận quyền sử dụng đất, không cấp Giấy chứng nhận.

5. Trường hợp tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ đề nghị công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận đã có điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà diện tích đất lấn, chiếm không còn thuộc phạm vi (khu vực) bảo vệ di tích và phù hợp với quy hoạch điều chỉnh thì người đang sử dụng đất được xem xét công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

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

Thực hiện theo quy định tại Khoản 4 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

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

1. Quyền và nghĩa vụ về sử dụng đất ở tại Việt Nam của người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện theo quy định tại Điều 186 Luật Đất đai năm 2013.

2. Đối tượng và điều kiện sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được thực hiện theo quy định tại Điều 7, 8 Luật Nhà ở năm 2014.

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

1. Đối tượng và điều kiện sở hữu nhà ở tại Việt Nam của cá nhân nước ngoài thực hiện theo quy định tại Điều 159, 160 Luật Nhà ở năm 2014. Giấy tờ chứng minh đối tượng, điều kiện cá nhân nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thực hiện theo quy định tại Điều 5, 74 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu nhà ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, trừ khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Mục 4

HỒ SƠ, TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, CÔNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN LẦN ĐẦU .

Điều 28. 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, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm thực hiện các công việc theo quy định tại Điều 29 Quy định này.

Điều 29. Hồ sơ và trình tự, thủ tục công nhận quyền sử dụng đất và cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất

1. Hồ sơ: Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đề nghị công nhận quyền sử dụng đất nộp (01) bộ hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thủ tục hành chính thuộc UBND cấp xã hoặc Văn phòng UBND cấp huyện (nơi có đất), hồ sơ gồm:

a) Đơn xin giao đất hoặc đơn xin thuê đất (nếu thuộc trường hợp thuê đất) và 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 tại Việt Nam theo quy định tại Luật Nhà ở năm 2014 và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ. Đối với cộng đồng dân cư phải có giấy xác định tên cộng đồng dân cư và cử người đại diện cộng đồng dân cư giải quyết thủ tục hành chính (do cộng đồng dân cư tự lập, được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận).

c) Bản sao chứng thực giấy tờ về quyền sử dụng đất; giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất (nếu có);

d) 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);

đ) 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) - (bản sao chứng thực);

e) Sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng (trừ trường hợp trong giấy tờ về tài sản gắn liền với đất đã có sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng);

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

h) Văn bản uỷ quyền nộp hồ sơ, nhận quyết định công nhận quyền sử dụng đất (nếu có);

i) Đơn xin ghi nợ tiền sử dụng đất, ghi nợ lệ phí trước bạ đã được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận (nếu hộ gia đình, cá nhân khó khăn về tài chính, có nguyện vọng ghi nợ) – (bản chính)

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 số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ, cụ thể như sau:

- Đối chiếu với hồ sơ quản lý đất đai, quy hoạch và quy định tại Quy định này để kiểm tra, xác nhận về nguồn gốc sử dụng đất; thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích hiện trạng; 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 (nếu có);

- 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 tiền sử dụng đất, ghi nợ lệ phí trước bạ.

- 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 người đề nghị công nhận quyền sử dụng đất liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội (nơi có đất) để trích đo bản đồ địa chính thửa đất, sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng hoặc kiểm tra trích đo bản đồ 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 công nhận quyền sử dụng đất);

- 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 công nhận quyền sử dụng đất trong thời gian 15 ngày; trường hợp đang sử dụng nhà đất theo 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 công nhận quyền sử dụng đất; 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 công nhận quyền sử dụng đất);

- 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 Phòng Tài nguyên và Môi trường) đề nghị công nhận quyền sử dụng đất;

- 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 công nhận quyền sử dụng đất biết.

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

b1) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư nộp hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thủ tục hành chính thuộc Văn phòng UBND cấp huyện, thì trong thời hạn (01) ngày làm việc kể từ khi nhận được hồ sơ, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ đến UBND cấp xã nơi có đất 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; thẩm tra, xác định hồ sơ đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất;

- Trường hợp đủ điều kiện công nhận quyền sử dụng đất thì lập Tờ trình, dự thảo Quyết định của UBND cấp huyện, trình UBND cấp huyện ký Quyết định công nhận quyền sử dụng đất.

- Trường hợp không đủ điều kiện công nhận quyền sử dụng đất thì thông báo bằng văn bản cho UBND cấp xã và người đề nghị công nhận quyền sử dụng đất biết. Trường hợp thuộc diện cho thuê đất hàng năm để sử dụng tạm thời theo hiện trạng thì hướng dẫn hộ gia đình, cá nhân làm thủ tục thuê đất theo quy định.

Thời gian thực hiện các công việc tại Phòng Tài nguyên và Môi trường là không quá (07) ngày làm việc kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ từ UBND cấp xã.

c) 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.

d) Sau khi UBND cấp huyện ký Quyết định công nhận quyền sử dụng đất, trong thời hạn không quá (01) ngày làm việc Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi số liệu địa chính đến Chi cục Thuế để xác định nghĩa vụ tài chính (đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính) hoặc xác định đơn giá thuê đất (đối với trường hợp thuê đất).

đ) Trong thời hạn không quá (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được phiếu chuyển số liệu địa chính, Chi cục Thuế có trách nhiệm: xác định nghĩa vụ tài chính và gửi lại cho Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thủ tục hành chính thuộc Văn phòng UBND cấp huyện; hoặc xác định đơn giá thuê đất và gửi lại cho Phòng Tài nguyên và Môi trường để ký hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp thuê đất).

e) Trong thời hạn không quá (01) ngày làm việc kể từ khi nhận được thông báo xác định nghĩa vụ tài chính của Chi cục Thuế, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thủ tục hành chính thuộc Văn phòng UBND cấp huyện có trách nhiệm thu phí, lệ phí theo quy định và trao Quyết định công nhận quyền sử dụng đất, thông báo xác định nghĩa vụ tài chính của Chi cục Thuế cho người sử dụng đất.

3. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu xin cấp ngay Giấy chứng nhận, thì trong thời hạn 02 ngày kể từ ngày thực hiện xong điểm d khoản 1 Điều này, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm luân chuyển hồ sơ công nhận quyền sử dụng đất (bản chính) cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội (nơi có đất) để lập Tờ trình, dự thảo Quyết định (kèm theo Giấy chứng nhận đã viết) trình UBND cấp huyện quyết định cấp Giấy chứng nhận trong thời hạn 05 ngày (kể từ ngày nhận được hồ sơ) và chuyển lại hồ sơ và kết quả giải

quyết thủ tục hành chính cho Phòng Tài nguyên và Môi trường sau 02 ngày kể từ ngày UBND cấp huyện ký quyết định cấp Giấy chứng nhận.

Điều 30. Hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trúng đấu giá mua nhà đất

1. Người sử dụng đất nộp (01) bộ hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội (nơi có đất), 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 có đủ điều kiện theo quy định được sở hữu nhà ở tại Việt Nam;

c) Quyết định giao đất; hoặc quyết định cho thuê đất; hoặc quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; hoặc quyết định công nhận quyền sử dụng đất; hoặc quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá nhà đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (bản sao chứng thực);

d) Trích lục bản đồ thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất (bản chính) ;

đ) Hợp đồng thuê đất (nếu thuộc đối tượng thuê đất) (bản sao chứng thực);

e) Các giấy tờ liên quan đến việc hoàn thành thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, trúng đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá nhà đất theo quy định của pháp luật (bản sao chứng thực).

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng đất, được cấp Giấy chứng nhận, được Nhà nước giao đất tái định cư phải nộp tiền sử dụng đất mà có Đơn xin ghi nợ tiền sử dụng đất đã được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận thì không phải nộp giấy tờ theo quy định tại điểm này;

g) Văn bản xác nhận đã nộp đủ suất đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật (đối với trường hợp được thuê đất, giao đất Nhà nước đã đầu tư xây dựng hạ tầng);

h) Biên bản bàn giao mốc giới do Phòng Tài nguyên và Môi trường lập (nếu thuộc đối tượng được thuê đất, giao đất mới) (bản sao chứng thực nếu có);

i) 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) - (bản sao chứng thực).

k) Sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng (trừ trường hợp trong giấy tờ về tài sản gắn liền với đất đã có sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng);

l) Văn bản ủy quyền nộp hồ sơ hoặc nhận Giấy chứng nhận (nếu có);

m) Tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất (theo mẫu).

2. Trình tự và thời gian giải quyết được quy định như sau:



a) Trong thời hạn (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm thẩm định hồ sơ, lập Tờ trình, viết Giấy chứng nhận trình UBND cấp huyện (nơi có đất) ký Quyết định và Giấy chứng nhận.

Trường hợp hồ sơ chưa 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, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội ra thông báo bằng văn bản trong đó nêu rõ lý do cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận biết.

Trường hợp có yêu cầu chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, nhưng không có giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, không có giấy phép xây dựng hoặc xây dựng sai phép (đối với khu vực phải cấp phép xây dựng) thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai gửi phiếu lấy ý kiến của Phòng Quản lý đô thị (nơi có đất); 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 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

b) Trong thời hạn (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Tờ trình của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, UBND cấp huyện có trách nhiệm xem xét, ký Quyết định cấp Giấy chứng nhận và ký Giấy chứng nhận.

c) Trong thời hạn không quá (02) ngày làm việc kể từ ngày UBND cấp huyện ký Quyết định và Giấy chứng nhận, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm: gửi số liệu địa chính, tài sản gắn liền với đất, nội dung đề nghị ghi nợ nghĩa vụ tài chính (đối với trường hợp có đơn đề nghị được ghi nợ nghĩa vụ tài chính), đến Chi cục Thuế (nơi có đất) để xác định nghĩa vụ tài chính và lập hồ sơ theo dõi nợ nghĩa vụ tài chính (nếu có) đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

d) Trong thời hạn không quá (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được phiếu chuyển 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 cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội để thông báo cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận biết, thực hiện nghĩa vụ tài chính.

đ) Sau khi Chi cục Thuế có thông báo nghĩa vụ tài chính, trong thời hạn không quá (02) ngày làm việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm: vào sổ cấp Giấy chứng nhận, xác nhận bổ sung nội dung nợ nghĩa vụ tài chính vào Giấy chứng nhận (đối với trường hợp được ghi nợ nghĩa vụ tài chính), 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 được cấp Giấy chứng nhận biết, thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định (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).

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 hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm

✓

thu lệ phí cấp Giấy chứng nhận, thu giấy tờ gốc về đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định, trao Quyết định và Giấy chứng nhận cho người được cấp.

Trường hợp sau khi nhận được thông báo xác định nghĩa vụ tài chính của Chi cục Thuế, hộ gia đình, cá nhân mới có đề nghị được ghi nợ tiền sử dụng đất, ghi nợ lệ phí trước bạ thì trong thời hạn không quá (01) ngày làm việc sau khi nhận được đơn đề nghị của người được cấp Giấy chứng nhận, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm thu lệ phí cấp Giấy chứng nhận, thu giấy tờ gốc về đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định và trao Quyết định và Giấy chứng nhận (đã xác nhận bổ sung nội dung nợ nghĩa vụ tài chính vào Giấy chứng nhận) cho người được cấp, đồng thời gửi thông tin đến Chi cục Thuế để cập nhật sổ ghi nợ tiền sử dụng đất, ghi nợ lệ phí trước bạ.

Điều 31. Hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước do đơn vị quản lý nhà nộ thay người mua nhà ở bộ hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội (nơi có nhà, đất), hồ sơ 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 (sổ 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), đồng thời vợ và chồng phải cùng đứng tên trên đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận;

- Hợp đồng mua bán nhà ở 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 chứng thực);

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

2. Trình tự và thời gian giải quyết:

a) Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm tiếp nhận, thẩm tra hồ sơ, trình Sở Tài nguyên và Môi trường (qua Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội) xem xét, ký Quyết định cấp Giấy chứng nhận và ký Giấy chứng nhận cho người mua nhà theo quy định.

b) Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm gửi quyết định kèm theo danh sách người mua nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận và một (01) bản sao Giấy chứng nhận cho Sở Xây dựng và đơn vị quản lý, vận hành nhà lưu để theo dõi.

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 trước năm 1954, phân 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”.

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, mua nhà ở tái định cư

1. Kiểm tra hồ sơ pháp lý phục vụ công tác đăng ký, cấp Giấy chứng nhận tại dự án phát triển nhà ở (không bao gồm các dự án nhà ở tái định cư).

a) Sau khi hoàn thành công trình (từng tòa nhà hoặc toàn bộ các tòa nhà của dự án), trong thời hạn không quá 30 ngày, chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở có trách nhiệm gửi Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội các giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

b) Trong thời gian không quá 30 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều này, Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm kiểm tra hiện trạng sử dụng đất và công trình xây dựng, các điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở của chủ đầu tư dự án.

Trường hợp hồ sơ cần phải giải trình, bổ sung thì trong thời hạn (10) ngày làm việc kể từ khi nhận hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội ra thông báo bằng văn bản, trong đó nêu rõ lý do cho chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở biết.

Trường hợp cần thiết, trong thời hạn 15 ngày làm việc, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội báo cáo 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.

Sau khi hoàn thành kiểm tra, Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm gửi thông báo cho chủ đầu tư dự án về kết quả kiểm tra; trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận, Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội hướng dẫn chủ đầu tư làm thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho bên mua theo quy định tại khoản 2 Điều này.

c) Căn cứ kết quả thông báo của Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì Chủ đầu tư có trách nhiệm xây dựng kế hoạch, tiến độ thực hiện nội dung trên và thông báo cho Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội và công khai cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng để phối hợp, kiểm tra, đôn đốc thực hiện.

d) 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 thanh tra, kết luận hoặc đề xuất thành lập Đoàn Thanh tra liên ngành (đối với các trường hợp vi phạm nghiêm trọng, liên

quan đến các lĩnh vực khác) tiến hành thanh tra, kết luận báo cáo UBND Thành phố xử lý theo quy định của pháp luật trước khi cấp Giấy chứng nhận.

Thời gian thanh tra, kết luận tại điểm này không tính vào thời gian thực hiện các nội dung tại điểm b khoản 1 Điều này.

2. 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;

a) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được kết quả kiểm tra của Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội theo quy định tại khoản 1 Điều này, Chủ đầu tư dự án nhà ở có trách nhiệm nộp (01) bộ hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận thay cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng hoặc cung cấp hồ sơ cho bên mua để tự đi đăng ký, làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 3 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

b) Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội tổ chức tiếp nhận hồ sơ, thẩm định hồ sơ và làm thủ tục trình Sở Tài nguyên và Môi trường ký Quyết định và Giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong dự án phát triển nhà ở.

Thời gian thực hiện nội dung trên không quá (30) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ; trường hợp cần giải trình, bổ sung hồ sơ (ngoài các nội dung đã kiểm tra tại khoản 1 Điều này) thì trong thời hạn (10) ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội ra thông báo bằng văn bản trong đó nêu rõ lý do cho chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở, người mua nhà ở biết.

c) Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong dự án phát triển nhà ở có thể trực tiếp nộp hồ sơ theo quy định tại khoản 3 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ tại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo trình tự quy định tại điểm a, b nêu trên.

d) Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội 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 (đối với trường hợp đã cấp Giấy chứng nhận).

3. Trường hợp chủ đầu tư thực hiện việc chuẩn bị hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều này cùng với việc lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận cho các hộ gia đình, cá nhân tại khoản 2 Điều này thì Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội thực hiện đồng thời các nội dung trên. Thời gian thực hiện cho cả hai nội dung không quá 45 ngày.

4. Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà, công trình xây dựng cho người mua hoặc kể từ ngày hết hạn thuê mua, chủ đầu tư kinh doanh bất động sản phải làm thủ tục để cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua, trừ trường hợp bên mua, bên thuê mua có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận.

Trường hợp chủ đầu tư, các cơ quan, cá nhân có liên quan vi phạm quy định trong việc 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 sẽ bị xử phạt theo quy định tại Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 17/11/2014 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

5. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân mua nhà ở tái định cư.

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 theo quy định tại khoản 3 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ tại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà; trình tự thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này. Trường hợp người mua nhà tái định cư trực tiếp nộp hồ sơ thì thực hiện theo điểm c) khoản 2 Điều này.

6. Xử lý các trường hợp người mua nhà đã mua bán, chuyển nhượng.

a) Trường hợp nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai sau ngày Nghị định số 71/2010/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì phải có: Hợp đồng mua bán nhà ở được ký giữa chủ đầu tư với bên mua nhà ở lần đầu; văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở đã được cơ quan công chứng chứng nhận và chủ đầu tư xác nhận; biên lai nộp thuế thu nhập hoặc giấy tờ xác nhận được miễn thuế thu nhập theo quy định.

b) Việc xử lý các trường hợp phát sinh trước ngày Nghị định số 71/2010/NĐ-CP có hiệu lực thi hành (ngày 08/8/2010) như sau:

- Trường hợp đã nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trước ngày 08/8/2010 thì người nhận chuyển nhượng phải có văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở của các lần chuyển nhượng đã được công chứng, chứng thực theo quy định. Trường hợp văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở chưa được công chứng, chứng thực theo quy định thì phải có xác nhận của UBND xã, phường, thị trấn nơi có dự án nhà ở về việc đã thông báo công khai việc lập hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận trong thời hạn ba mươi (30) ngày tại trụ sở UBND xã, phường, thị trấn, tổ dân phố, khu dân cư và tại biển số nhà có hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận và sau thời gian thông báo công khai không có tranh chấp, khiếu kiện.

Người nhận chuyển nhượng quyền nộp giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định tại mục này và các giấy tờ quy định tại khoản 3 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ

tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội để làm thủ tục xét cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Quy định này mà không phải thực hiện lại các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở.

- Các trường hợp 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 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, chứng thực hoặc chỉ có giấy tờ viết tay đều phải nộp thuế thu nhập cá nhân cho từng lần chuyển nhượng.

c) 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 xác nhận của cơ quan Công an về việc mất giấy tờ hoặc giấy xác nhận của chủ đầu tư về việc mua bán, bên mua hoàn thành nghĩa vụ với bên bán và 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), giấy xác nhận của chủ đầu tư về việc mua bán, bên mua đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với bên bán.

Điều 33. 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 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (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 quyền sử dụng đất (bản chính); Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền (nếu có);

- Xác nhận của cơ quan Thuế đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính khi được chuyển mục đích sử dụng đất hoặc nhận chuyển 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 (nếu thuộc trường hợp phải nộp nghĩa vụ tài chính);

- 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 đến 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 của Chính phủ và Bộ Xây dựng về hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở năm 2014.

2. Trình tự và thời gian giải quyết:

a) Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm:

Thẩm tra hồ sơ, kiểm tra hiện trạng sử dụng đất; trường hợp có vướng mắc về quy hoạch, xây dựng thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội 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 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội.

+ Trường hợp công trình 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 và người đề nghị cấp Giấy chứng nhận 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, lập Tờ trình, dự thảo quyết định trình Sở Tài nguyên và Môi trường (qua Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội) ký Quyết định và Giấy chứng nhận.

Thời hạn giải quyết các công việc này của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội 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, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội 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) Trong thời hạn (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Tờ trình của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm xem xét, ký Quyết định cấp Giấy chứng nhận và ký Giấy chứng nhận.

c) Sau khi Sở Tài nguyên và Môi trường ký Quyết định và Giấy chứng nhận, trong thời hạn không quá (02) ngày làm việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm: gửi số liệu địa chính, tài sản gắn liền với đất, nội dung đề nghị ghi nợ nghĩa vụ tài chính (đối với trường hợp có đơn đề nghị được ghi nợ nghĩa vụ tài chính), đến Chi cục Thuế để xác định nghĩa vụ tài chính và lập hồ sơ theo dõi nợ nghĩa vụ tài chính (nếu có) đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

d) Trong thời hạn không quá (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được phiếu chuyển 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 cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội để thông báo cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận biết, thực hiện nghĩa vụ tài chính.

đ) Sau khi Chi cục Thuế có thông báo xác định nghĩa vụ tài chính, trong thời hạn không quá (02) ngày làm việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm: vào sổ cấp Giấy chứng nhận, xác nhận bổ sung nội dung nợ nghĩa vụ tài chính vào Giấy chứng nhận (đối với trường hợp được ghi nợ nghĩa vụ tài chính), 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 theo quy định (thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính không tính vào thời gian giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận).

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, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội 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 và Giấy chứng nhận cho người được cấp.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân mua nhà chung cư mini trực tiếp 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.

4. Trường hợp cá nhân, hộ gia đình xây dựng nhà chung cư mini chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì việc cấp Giấy chứng nhận cho các hộ gia đình, cá nhân mua nhà được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này sau khi cá nhân, hộ gia đình xây dựng nhà chung cư mini được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 29 Quy định này.

Chương 3

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

Mục 1 QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 34. Xác định các loại đất: đất vườn, ao liền kề với đất ở; đất vườn, ao xen kẹt trong khu dân cư; đất nông nghiệp được giao nằm xen kẹt trong khu dân cư

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

2. Đất vườn, ao xen kẹt trong khu dân cư: là diện tích đất nông nghiệp; không nằm trong cùng một thửa đất có đất ở và nằm trong phạm vi khu dân cư đã được xác định ranh giới khu dân cư 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) và không thuộc loại đất nông nghiệp quy định tại khoản 3 Điều này và khoản 3 Điều 35 Quy định này.

Trường hợp thửa đất vườn, ao nằm ở phía ngoài cùng của ranh giới khu dân cư mà có 3 mặt tiếp giáp với đất ở có nhà ở hợp pháp đã hình thành từ trước ngày 01/7/2014 thì được xem xét như đất vườn, ao xen kẹt trong khu dân cư.

3. Đất nông nghiệp được giao nằm xen kẹt trong khu dân cư: là đất nông nghiệp được giao theo Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 và Nghị định số 85/1999/NĐ-CP ngày 28/8/1999 của Chính phủ; đất nông nghiệp giao cho hộ gia đình, cá nhân làm kinh tế vườn; đất nông nghiệp thuộc các xã, phường, 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 và Nghị định số 85/1999/NĐ-CP ngày 28/8/1999 của Chính phủ nằm xen kẹt trong khu dân cư (thuộc thửa đất lớp thứ 2 kể từ ranh giới ngoài cùng của khu dân cư trở vào trong trung tâm khu dân cư), không còn phù hợp cho sản xuất nông nghiệp.

4. 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.

5. Nhà ở hợp pháp là nhà ở có giấy tờ chứng minh việc tạo lập theo quy định tại Điều 31 Nghị định số 43/2013/NĐ-CP ngày 15/5/2013 của Chính phủ.

Điều 35. Loại đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân sử dụng được xem xét và không được xem xét chuyển mục đích sử dụng

1. Loại đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân sử dụng được xem xét, cho phép chuyển mục đích sử dụng theo Quy định này gồm:

a) Đất vườn, ao liền kề với đất ở;

b) Đất vườn, ao xen kẹt trong khu dân cư;

c) Đất nông nghiệp được giao nằm xen kẹt trong khu dân cư thuộc các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 34 Quy định này hiện đang sử dụng ổn định, không có tranh chấp, khiếu kiện, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất ở đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và có diện tích đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức công nhận đất ở quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, f khoản 3 Điều 4 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 22/2014/QĐ-UBND ngày 20/6/2014 của UBND Thành phố.

2. Trường hợp khu đất nông nghiệp xen kẹt trong khu dân cư quy định tại điểm c khoản 1 Điều này có quy mô diện tích đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, f khoản 3 Điều 4 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 22/2014/QĐ-UBND ngày 20/6/2014 của UBND Thành phố, nằm xen kẹt trong khu dân cư, không còn phù hợp cho việc sản xuất nông nghiệp, thì Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét thực hiện theo một trong các phương án sử dụng sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch phân khu đô thị, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị đã được cấp thẩm quyền đề thu hồi đất sử dụng cho mục đích công cộng của địa phương hoặc tổ chức xây dựng hạ tầng kỹ thuật, bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định;

b) Hướng dẫn hộ gia đình, cá nhân thành lập doanh nghiệp, hợp tác xã hoặc góp vốn thành lập doanh nghiệp, hợp tác xã hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đơn vị có nhu cầu sử dụng đất theo quy hoạch, báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt, đúng quy định của pháp luật.

3. Loại đất nông nghiệp xen kẹt trong khu dân cư không được xem xét, cho phép chuyển mục đích sử dụng theo Quy định này gồm: đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của phường, xã, thị trấn; đất nông nghiệp do hợp tác xã và các tổ chức đang quản lý giao cho các hộ gia đình xã viên sử dụng; đất nông nghiệp thuộc quy hoạch sử dụng đất cho các mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62 Luật Đất đai năm 2013; đất nằm trong quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đã được cấp thẩm quyền phê duyệt cho các hạng mục, dự án theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuộc các trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này nhưng đã tự ý chuyển mục đích sử dụng sang đất ở, đất sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp trước ngày 01/7/2014, thì Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm thanh tra, kết luận, xử lý vi phạm về quản lý, sử dụng đất; xử lý trách nhiệm đối với tổ chức, cá nhân vi

phạm và để xảy ra vi phạm theo quy định của pháp luật. Việc xử lý về quản lý, sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 42 Quy định này.

5. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều này có diện tích lớn hơn 450 m² mà có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng sang đất ở, đất sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp thì Ủy ban nhân dân cấp huyện hướng dẫn người sử dụng thực hiện theo điểm b khoản 2 Điều này.

Điều 36. Căn cứ để quyết định cho phép hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất

1. Căn cứ nhu cầu của người đề nghị 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 UBND Thành phố phê duyệt và công khai theo quy định để làm căn cứ quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

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

a) Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được UBND Thành phố phê duyệt.

b) 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.

Điều 37. Điều kiện để được xét chuyển mục đích sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân có đơn đề nghị 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 có đơn 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, muông, di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, công trình an ninh, quốc phòng, quy hoạch thoát lũ (nếu có) theo quy định;

b) Bàn giao cho UBND cấp xã quản lý diện tích nằm trong phạm vi chỉ giới mở đường quy hoạch và lối đi sử dụng chung của khu vực;

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

1. Hạn mức để tính tiền sử dụng đất là một lần hạn mức giao đất ở mới (xác định theo mức tối đa) do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định.

2. Trường hợp người sử dụng đất đề nghị 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 1 Điều này thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là bảng giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định.

Căn cứ quy định về giá các loại đất tại Bảng giá đất, UBND 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; người sử dụng đất liên hệ trực tiếp với Kho bạc nhà nước để nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

Điều 39. Thẩm quyền cho phép hộ gia đình, cá nhân 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 nông nghiệp quy định tại điểm a, b, c khoản 1 Điều 35 Quy định này 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.

Mục 2

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

Điều 40. Hồ sơ, trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ao, đất vườn liền kề với đất ở (thuộc các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 34 Quy định này)

1. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trong đó có đất ở và đất vườn ao liền kề trong cùng một thửa đất).

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) 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 37 Quy định này (bản chính);

c) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính);

d) Bản vẽ chỉ giới đường đỏ do Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội cấp (chỉ áp dụng đối với đất tại khu vực đô thị và thửa đất tại khu dân cư nông thôn nằm ven các trục đường giao thông từ đường liên xã trở lên);

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);

g) 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);

h) Tờ khai nộp lệ phí trước bạ nhà, đất và nộp tiền sử dụng đất (theo mẫu);

i) Đơn xin ghi nợ tiền sử dụng đất, ghi nợ lệ phí trước bạ đã được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận (nếu khó khăn về tài chính, có nguyện vọng ghi nợ) – (bản chính).

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 mà Giấy chứng nhận đã cấp chưa thể hiện sơ đồ thửa đất); 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 và trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp chưa thể hiện sơ đồ thửa đất thì Ủy ban nhân dân cấp xã đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội lập bản trích đo địa chính thửa đất (trường hợp thửa đất đã được xác định chỉ giới đường đỏ theo điểm d khoản 1 Điều này thì không phải thực hiện nội dung này).

- Trường hợp hồ sơ đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất, thì UBND cấp xã lập Tờ trình kèm theo hồ sơ đề nghị UBND cấp huyện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

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 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 nêu rõ lý do 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 thực hiện các nội dung theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều này.

Trường hợp tiếp nhận hồ sơ do UBND cấp xã chuyển đến, Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện các công việc sau:

b1) Trường hợp thửa đất xin chuyển mục đích sử dụng không nằm liền kề với thửa đất sử dụng vào mục đích quy định tại tiết b2 điểm này hoặc trường hợp thửa đất đã được xác định chỉ giới đường đỏ theo điểm d khoản 1 Điều này, thì trong thời gian (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ từ UBND cấp xã, Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện thẩm định hồ sơ, kiểm tra hiện trạng sử dụng đất (đối với trường hợp cần phải kiểm tra); nếu hồ sơ đủ điều kiện thì lập Tờ trình và dự thảo Quyết định trình Ủy ban nhân dân cấp huyện công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; 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.

b2) Trường hợp thửa đất xin chuyển mục đích sử dụng nằm liền kề khu vực đê, 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 trong thời gian (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ từ UBND cấp xã, Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện thẩm định hồ sơ, kiểm tra hiện trạng sử dụng đất (đối với trường hợp cần phải kiểm tra), 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 quản lý chuyên ngành của huyện, Thành phố để được cung cấp thông tin về phạm vi, hành lang bảo vệ an toàn.

Trong thời gian (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản xin ý kiến của Phòng Tài nguyên và Môi trường, các cơ quan quản lý chuyên ngành của huyện, Thành phố có trách nhiệm cung cấp thông tin cho Phòng Tài nguyên và Môi trường; thủ trưởng đơn vị chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố và các quy định của pháp luật về việc không cung cấp thông tin theo thời hạn;

Trong thời hạn (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ văn bản cung cấp thông tin của các cơ quan quản lý chuyên ngành của huyện, Thành phố, Phòng Tài nguyên và Môi trường tổng hợp các ý kiến góp ý; trường hợp đủ điều kiện thì lập tờ trình dự thảo quyết định trình Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; trường hợp không đủ điều kiện thì ra thông báo bằng văn bản trong đó 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 tiết b2 điểm 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 cơ quan quản lý chuyên ngành của huyện, Thành phố.

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 thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất với ngân sách Nhà nước và tổ chức thực hiện quyết định.

Trường hợp thửa đất xin chuyển mục đích sử dụng có phần diện tích nằm trong phạm vi, hành lang bảo vệ các công trình có sử dụng đất vào mục đích quy định tại tiết b2 khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp huyện quy định hộ gia đình,

N

cá nhân chỉ được sử dụng phần diện tích đó theo hiện trạng, 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.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở và đất vườn, ao liền kề trong cùng một thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận thì thực hiện việc công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 29 Quy định này.

Điều 41. Hồ sơ, trình tự, thủ tục cho phép hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất vườn, ao xen kẹt trong khu dân cư; đất nông nghiệp được giao nằm xen kẹt trong khu dân cư.

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) 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 37 Quy định này (bản chính);

c) Giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 Điều 17 Quy định này (bản chính);

d) Thông tin về quy hoạch khu đất trong đó xác định đất phù hợp quy hoạch đất ở (đối với khu vực đô thị do Sở Quy hoạch Kiến trúc cung cấp; đối với khu vực nông thôn do Phòng Quản lý đô thị cung cấp) và Bản vẽ chỉ giới đường đỏ do Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội cấp (chỉ áp dụng đối với đất tại khu vực đô thị và thửa đất tại khu dân cư nông thôn nằm ven các trục đường giao thông từ đường liên xã trở lên);

đ) Bản vẽ Quy hoạch mặt bằng khu đất tỷ lệ 1/500 hoặc tỷ lệ 1/200 được UBND cấp huyện chấp thuận.

e) Sổ hộ khẩu và chứng minh nhân dân của người xin chuyển mục đích sử dụng đất (bản sao chứng thực);

g) Văn bản uỷ quyền nộp hồ sơ hoặc nhận kết quả (nếu có);

h) 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);

i) Tờ khai nộp lệ phí trước bạ nhà, đất và nộp tiền sử dụng đất (theo mẫu);

k) Đơn xin ghi nợ tiền sử dụng đất, ghi nợ lệ phí trước bạ (nếu có khó khăn về tài chính, có nguyện vọng ghi nợ) – (bản chính).

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 khó khăn về tài chính, có nguyện vọng ghi nợ) 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 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội lập bản trích đo địa chính thửa đất (trường hợp thửa đất đã được xác định chỉ giới đường đỏ theo điểm d khoản 1 Điều này thì không phải thực hiện nội dung này).

- Thông báo công khai 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 Ủy ban nhân dân cấp huyện công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong thời gian (15) ngày (trường hợp đất đã được cấp Giấy chứng nhận thì thời gian công khai là 05 ngày); xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai (thời gian công khai không tính vào thời gian giải quyết thủ tục hành chính);

- Lập biên bản kết thúc công khai; sau thời gian thông báo công khai nếu không có khiếu kiện thì lập Tờ trình kèm theo hồ sơ gửi UBND cấp huyện đề nghị công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

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 cho người xin chuyển mục đích sử dụng đất biết.

b) Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện thực hiện các công việc theo quy định tại điểm b, c khoản 2 Điều 40 Quy định này.

Điều 42. 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

1. Các trường hợp sử dụng đất đủ điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 35 Quy định này nhưng đã tự ý chuyển mục đích trước ngày 01/7/2014, đến nay phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt thì UBND cấp huyện tổ chức thanh tra theo quy định tại khoản 4 Điều 35 Quy định này.

Trên cơ sở kết quả thanh tra, 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 40, 41 Quy định này hoặc xét công nhận quyền sử dụng đất (trong đó phải đảm bảo điều kiện về hạ tầng kỹ thuật, phòng cháy, chữa cháy), thu nghĩa vụ tài chính theo định tại Quy định này.

2. Các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 35 Quy định này và đất không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt Ủy ban nhân dân cấp huyện, UBND cấp xã phải xử lý giải tỏa, khôi phục lại tình trạng sử dụng đất ban đầu.

Chương 4

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

Điều 43. Thu 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 có trách nhiệm 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 quy định.

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 công nhận quyền sử dụng đất, 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 vượt hạn mức mà diện tích vượt hạn mức có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng.

d) Đối với hộ gia đình, cá nhân đã nộp đủ hồ sơ hợp lệ (đủ danh mục hồ sơ, tài liệu hợp lệ theo quy định) 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 thì thực hiện như sau:

- 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: nếu nộp hồ sơ hợp lệ trước ngày 01/3/2011 thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất do UBND Thành phố quy định tại Bảng giá đất; nếu hồ sơ hợp lệ nộp từ ngày 01/3/2011 đến trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành thì giá đất 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 44. Thu tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận cho người đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất nhưng chưa hoàn thành nộp nghĩa vụ tài chính

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 công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận.

2. Trường hợp chưa nộp đủ tiền sử dụng đất hoặc mới tạm nộp 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 45. Thu tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất, 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 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 công nhận quyền sử dụng đất, 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 43 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, nếu được công nhận quyền sử dụng đất, 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 công nhận đất ở theo giá đất quy định tại Bảng giá đất; nộp 100% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất vượt hạn mức công nhận đất ở theo giá đất quy định tại điểm b, c khoản 5 Điều 43 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 công nhận quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận cho mục đích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại điểm b, c khoản 5 Điều 43 Quy định này; thời hạn sử dụng đất thực hiện theo khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai 2013 tính từ thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất.

Điều 46. Thu tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất, 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 công nhận quyền sử dụng đất, 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 trong hạn mức giao

đất ở mới 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 43 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 thì phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại điểm b, c khoản 5 Điều 43 Quy định này; thời hạn sử dụng đất thực hiện theo khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai 2013 tính từ thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất.

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 công nhận quyền sử dụng đất, 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 43 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 thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại điểm b, c khoản 5 Điều 43 Quy định này; thời hạn sử dụng đất thực hiện theo khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai 2013 tính từ thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất.

Điều 47. Thu tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất, 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 công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận thì thu tiền sử dụng đất như sau:

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

a.2) Trường hợp được giao đất sử dụng 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 44 Quy định này.

a.3) Trường hợp được giao đất sử dụng 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 công nhận đất ở 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 công nhận đất ở theo giá đất quy định tại điểm b, c khoản 5 Điều 43 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 43 Quy định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất.

a.4) Giấy tờ chứng minh đã nộp tiền 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 374/QĐ-UBND ngày 27/2/1992 của UBND Thành phố thực hiện 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 (trừ biên lai thu tiền đền bù về hoa màu) 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 nhưng tổ chức kinh tế đã bán thanh lý, 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 xác định theo quy định 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 43 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 43 Quy định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất.

d) Diện tích đất vượt hạn mức (nếu có) được xác định theo hiện trạng sử dụng đất. Trường hợp diện tích vượt hạn mức mà các hộ gia đình, cá nhân đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống hoặc người sử dụng đất đề nghị được chuyển sang sử dụng vào mục đích đất ở, thì được xem xét công nhận là đất ở và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định khi được công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận.

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 công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại điểm b, c khoản 5 Điều 43 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 công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận để sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp như hình thức giao đất có thu

tiền sử dụng đất thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại điểm b, c khoản 5 Điều 43 Quy định này; thời hạn sử dụng đất thực hiện theo khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai 2013 tính từ thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất.

Điều 48. Thu tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nguồn gốc do lấn, chiếm đất công, đất chưa sử dụng

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do lấn, chiếm đất công, đất chưa sử dụng trước ngày 01/7/2004, nếu phù hợp với quy hoạch và đủ điều kiện công nhận quyền sử dụng đất, 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 43 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 công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận để sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại điểm b, c khoản 5 Điều 43 Quy định này; thời hạn sử dụng đất thực hiện theo khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai 2013 tính từ thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất.

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 43 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 cho mục đích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại điểm b, c khoản 5 Điều 43 Quy định này; thời hạn sử dụng đất thực hiện theo khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai 2013 tính từ thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất.

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

N

c khoản 5 Điều 43 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 cho mục đích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại điểm b, c khoản 5 Điều 43 Quy định này; thời hạn sử dụng đất thực hiện theo khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai 2013 tính từ thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất.

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

Điều 49. Thu tiền sử dụng đất đối với các trường hợp khác

1. Thu tiền sử dụng đất khi giải quyết bán phần diện tích nhà sử dụng chung và chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích đất liền kề với nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước thực hiện theo quy định tại Điều 71 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

2. 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 50. 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 các trường hợp sau:

a) Chuyển từ đất vườn, ao liền kề đất ở quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 Quy định này sang đất ở; đất vườn, ao liền kề đất ở quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 Quy định này nhưng người sử dụng đất tự 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 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 vườn, ao xen kẹt trong khu dân cư quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35 Quy định này sang đất ở (hoặc đất thương mại, dịch vụ) thì thu tiền sử dụng đất bằng 100% mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở (hoặc giá đất thương mại, dịch vụ) với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp.

c) Chuyển từ đất nông nghiệp được giao nằm xen kẹt trong khu dân cư quy định tại điểm c khoản 1 Điều 35 Quy định này sang đất ở (hoặc đất thương mại, dịch vụ) thì thu bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất ở (hoặc giá đất thương mại, dịch vụ) quy định tại điểm b, c khoản 5 Điều 43 Quy định này tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

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 a, b, c 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 thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng của đất sau khi chuyển mục đích sử dụng, xác định tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

3. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất được xác định theo quy định tại khoản 5 Điều 43 Quy định này.

Điều 51. Miễn, giảm tiền sử dụng đất

Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại các Điều 10, 11, 12, 13 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Quyết định số 11/2015/QĐ-TTg ngày 03/4/2015 của Thủ tướng Chính phủ và các Điều 13, 14 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính.

Điều 52. 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 45 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 53. 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 54. Các trường hợp không phải nộp lệ phí trước bạ

Các trường hợp thuộc diện 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 55. 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 56. Xử phạt đối với trường hợp chậm nộp tiền sử dụng đất

1. Trường hợp được cấp Giấy chứng nhận, chuyên 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 trường hợp chậm nộp tiền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này không áp dụng đối với trường hợp không phải nộp hoặc được miễn hoặc được ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định hiện hành.

3. 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 5

ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG SAU KHI CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

Mục 1

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 57. Xác nhận biến động sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

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

a) Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội (theo phân cấp) xác nhận thay đổi 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 (bao gồm : Giấy chứng nhận do UBND Thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện cấp), đồng thời chỉnh lý, cập nhật thay đổi vào hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu địa chính.

b) Đối với các trường hợp biến động tại dự án phát triển nhà ở: Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội xác nhận thay đổi về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận đã cấp cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong dự án phát triển nhà ở.

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.

3. Trường hợp dính chính nội dung sai sót vào Giấy chứng nhận đã cấp thực hiện theo quy định tại Điều 79 Quy định này.

4. Trường hợp chứng nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận đã cấp, thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội thực hiện tiếp nhận, giải quyết theo quy định tại Điều 80 Quy định này.

5. Các trường hợp biến động thuộc thẩm quyền quyết định của Ủy ban nhân dân cấp huyện (như: chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép; thay đổi thời hạn sử dụng đất; chuyển từ hình thức được Nhà nước cho thuê đất sang hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; thay đổi về nghĩa vụ tài chính mà người sử dụng đất phải thực hiện) thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chỉ được thực hiện xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp sau khi có quyết định hành chính của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

Điều 58. Xác nhận thay đổi trên 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 57 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 thực hiện 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 59. Thu hồi các loại Giấy chứng nhận đã cấp

Việc thu hồi các loại Giấy chứng nhận đã cấp thực hiện theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013, Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định của pháp luật về nhà ở, thi hành án dân sự và hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Mục 2

ĐIỀU KIỆN THỰC HIỆN CÁC QUYỀN CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 60. 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; trừ trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý cho thực hiện quyền bằng văn bản;

c) Đất không thuộc trường hợp đã có thông báo thu hồi theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp có thông báo thu hồi đất, cho phép chuyển mục đích của cấp có thẩm quyền để thực hiện dự án theo quy hoạch nhưng sau 03 năm kể từ ngày ra thông báo mà cấp có thẩm quyền chưa ban hành quyết định thu hồi đất hoặc quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất).

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

đ) Không bị cơ quan nhà nước lập biên bản xử lý hoặc có văn bản xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với thửa đất đề nghị chuyển quyền sử dụng đất. Trường hợp đã có văn bản xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai thì người sử dụng đất chỉ được xem xét, giải quyết thủ tục hành chính về đất đai sau khi đã khắc phục xong vi phạm theo văn bản xử lý vi phạm của cơ quan có thẩm quyền.

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 61. Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng tham gia giao dịch

Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng tham gia giao dịch và điều kiện của các bên tham gia giao dịch về nhà ở, công trình xây dựng thực hiện theo quy định tại Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 118, 119 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 72 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

Nguyên tắc giao dịch, quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch về nhà ở, công trình xây dựng thực hiện theo quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

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 để 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.

3. Tổ chức công chứng, Ủy ban nhân dân cấp xã không được công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất quy định tại Khoản 2 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 “đón điền đổi thửa” đất nông nghiệp

1. Hồ sơ, trình tự giải quyết thực hiện 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, Điều 78 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

2. 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).

Điều 64. Hồ sơ, trình tự, thủ tục đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền

1. Hồ sơ, trình tự giải quyết thực hiện theo quy định tại Điều 11 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. 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).

Điều 65. 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 “đón 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, trình tự giải quyết thực hiện 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, 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).

Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội (theo phân cấp) 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 đất đai Hà Nội hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội thực hiện thủ tục đăng ký biến động cho người sử dụng đất theo quy định.

Quá trình trích đo địa chính thửa đất 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 đất đai Hà Nội hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội 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.

2. Trường hợp đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (trừ trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất) trong dự án phát triển nhà ở thì nộp 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 tại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội.

Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm thẩm định hồ sơ và làm thủ tục xác nhận đăng ký biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp cho người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất (đối với trường hợp xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp) hoặc làm thủ tục trình Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, ký cấp Giấy chứng nhận mới cho người nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (đối với trường hợp đăng ký biến động được cấp mới Giấy chứng nhận).

3. Thời gian giải quyết: Thực hiện theo Điều 61 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ (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 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, trình tự giải quyết thực hiện 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, Điều 80 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

2. 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 67. Hồ sơ, trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với 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, trình tự giải quyết thực hiện 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, Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

2. 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 68. 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, trình tự giải quyết thực hiện 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, Điều 84 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

2. 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 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, trình tự giải quyết thực hiện theo quy định tại khoản 6 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014; khoản 1 Điều 19 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Điều 85 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

2. 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 đối 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, trình tự giải quyết thực hiện 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, Điều 85 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

2. 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 71. 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, trình tự giải quyết thực hiện 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, Điều 73 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

2. 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 72. 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, trình tự giải quyết thực hiện 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, Điều 74 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

2. 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 73. 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, trình tự giải quyết thực hiện 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, Điều 74 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

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

Điều 74. Hồ sơ, trình tự, thủ tục tách thửa hoặc hợp thửa đất cho hộ gia đình, cá nhân

1. Hồ sơ, trình tự giải quyết thực hiện 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, Điều 75 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

2. 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).

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã nhận chuyên nhượng nhà đất của các hộ gia đình, cá nhân 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 như sau:

- Trường hợp đã bán hết diện tích nhà và thu tiền sử dụng đất thì thực hiện theo quy định tại khoản 1, 2 Điều này.

- Trường hợp có diện tích nhà, đất có phần nhà chưa bán, 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) thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai báo cáo Sở Xây dựng kiểm tra, xem xét đề xuất UBND Thành phố giải quyết bán từng trường hợp trước khi làm thủ tục nhập thửa đất.

Điều 75. 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 18/11/2011 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 76. 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.

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

1. Hồ sơ, trình tự giải quyết thực hiện 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, Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

2. 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.

3. Trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận đo đạc xác định lại diện tích, kích thước thửa đất mà có sự chênh lệch giữa số liệu diện tích đo đạc thực tế với số liệu diện tích đã ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp, thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội kiểm tra, thẩm định, trình Sở Tài nguyên và Môi trường (qua Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội) xem xét, giải quyết như sau:

a) Trường hợp số liệu đo đạc thực tế theo đúng quy phạm kỹ thuật về đo đạc địa chính mà diện tích thửa đất nhỏ hơn diện tích ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp thì Giấy chứng nhận được cấp đổi theo số liệu diện tích đo đạc thực tế; người sử dụng đất không được truy nhận số tiền sử dụng đất đã nộp (nếu có) đối với phần diện tích ít hơn so với diện tích đất ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp.

b) Trường hợp số liệu đo đạc thực tế theo đúng quy phạm kỹ thuật về đo đạc địa chính mà diện tích thửa đất lớn hơn diện tích đã ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp thì giải quyết theo quy định sau:

b1) Trường hợp ranh giới thửa đất không thay đổi so với thời điểm ký Giấy chứng nhận đã cấp, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề mà diện tích đo đạc thực tế khi cấp đổi Giấy chứng nhận nhiều hơn diện tích ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp thì Giấy chứng nhận được cấp đổi theo diện tích đo đạc thực tế; người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích nhiều hơn so với diện tích đất ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp;

b2) Trường hợp ranh giới thửa đất có thay đổi so với thời điểm ký Giấy chứng nhận đã cấp mà diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận diện tích nhiều hơn là do khai hoang hoặc nhận chuyển quyền của người sử dụng đất trước đó, đất đã được sử dụng ổn định và không có tranh chấp thì Giấy chứng nhận được cấp đổi cho toàn bộ diện tích đo đạc thực tế của thửa đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với phần diện tích chênh lệch theo quy định của pháp luật về đất đai;

b3) Trường hợp ranh giới thửa đất có thay đổi so với thời điểm ký Giấy chứng nhận đã cấp mà diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận diện tích nhiều hơn là do lấn, chiếm thì xử lý theo quy định sau:

Nếu diện tích đất lấn, chiếm không thuộc quy hoạch sử dụng đất cho các mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai năm 2013 thì Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu tiền sử dụng đất theo quy định;

Nếu diện tích đất lấn, chiếm thuộc quy hoạch sử dụng đất cho các mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai năm 2013 thì Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ xem xét, cấp đổi Giấy chứng nhận theo diện tích trên Giấy chứng nhận đã cấp; người đang sử dụng diện tích đất lấn, chiếm phải giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất cho đến khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất lấn, chiếm và người đang sử dụng đất phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định.

4. Trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận do thay đổi hành lang bảo vệ đê, hành lang bảo vệ công trình công cộng, thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội kiểm tra, thẩm định, trình Sở Tài nguyên và Môi trường (qua Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội) xem xét, giải quyết theo quy định sau:

a) Trường hợp diện tích thửa đất sau khi thay đổi hành lang bảo vệ đê, hành lang bảo vệ công trình công cộng nhỏ hơn diện tích ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp thì việc cấp đổi Giấy chứng nhận được xem xét, giải quyết theo quy định tại khoản 4 Điều 56 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ;

b) Trường hợp diện tích thửa đất sau khi thay đổi hành lang bảo vệ đê, công trình công cộng lớn hơn diện tích ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp mà diện tích tăng thêm đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì Giấy chứng nhận được cấp đổi cho toàn bộ diện tích đo đạc thực tế của thửa đất; khi được cấp đổi Giấy chứng nhận người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với phần diện tích đất tăng thêm theo quy định của pháp luật về đất đai;

Nếu diện tích đất tăng thêm thuộc quy hoạch sử dụng cho các mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62 Luật Đất đai năm 2013 thì Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ xét cấp đổi Giấy chứng nhận theo diện tích trên Giấy chứng nhận đã cấp; người đang sử dụng diện tích đất tăng thêm được tạm thời sử dụng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất, nhưng phải giữ nguyên hiện trạng đang sử dụng đất và phải kê khai đăng ký theo quy định.

Điều 78. Hồ sơ, trình tự, thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận do bị mất cho hộ gia đình, cá nhân

1. Hồ sơ, trình tự giải quyết thực hiện 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, Điều 77 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

2. Thời gian giải quyết: không quá 20 ngày làm việc (không kể thời gian 30 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 hoặc Báo Kinh tế và đô thị).

Điều 79. 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 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội nơi có đất (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.

Trường hợp Giấy chứng nhận do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất trong dự án phát triển nhà ở, thì nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội.

2. Trình tự giải quyết.

a) Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm kiểm tra, lập biên bản kết luận về nội dung và nguyên nhân sai sót, thực hiện giải quyết hồ sơ theo quy định sau:

- Trường hợp người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất không phải nộp bổ sung nghĩa vụ tài chính, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà

✓

Nội thực hiện xác nhận đính chính vào Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót, đồng thời chỉnh lý nội dung sai sót vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

- Trường hợp người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất phải nộp bổ sung nghĩa vụ tài chính, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội lập hồ sơ trình UBND cấp huyện (đối với Giấy chứng nhận do UBND quận, huyện, thị xã cấp) hoặc trình Sở Tài nguyên và Môi trường (đối với Giấy chứng nhận do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp; Giấy chứng nhận do UBND Thành phố cấp cho hộ gia đình, cá nhân trước đây) thực hiện xác nhận đính chính vào Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót; đồng thời chỉnh lý nội dung sai sót tại hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

b) Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm kiểm tra, lập biên bản kết luận về nội dung và nguyên nhân sai sót đối với Giấy chứng nhận do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất trong dự án phát triển nhà ở, đồng thời thực hiện giải quyết hồ sơ theo quy định sau:

- Trường hợp người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất không phải nộp bổ sung nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội thực hiện xác nhận đính chính vào Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót, đồng thời chỉnh lý nội dung sai sót tại hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;

- Trường hợp người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất phải nộp bổ sung nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội lập hồ sơ trình Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện đính chính vào Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót; đồng thời chỉnh lý nội dung sai sót tại hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

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).

Điều 80. Hồ sơ, trình tự, thủ tục chứng nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận đã cấp

1. Hồ sơ: Người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội nơi có đất, gồm:

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

b) Giấy chứng nhận đã cấp (bản chính);

c) Bản sao chứng thực giấy tờ về tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 13 Quy định này;

d) Sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng (trừ trường hợp trong giấy tờ quy định tại Điểm c Khoản này đã có sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng).

2. Trình tự giải quyết

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, kiểm tra hiện trạng sử dụng đất; trường hợp cần thiết, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội 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 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội.

+ Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội ra thông báo bằng văn bản trong đó nêu rõ lý do cho người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất biết.

+ Trường hợp hồ sơ đủ điều kiện, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội lập tờ trình, dự thảo quyết định, ghi nội dung bổ sung tài sản gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc lập tờ trình, dự thảo quyết định, viết Giấy chứng nhận mới (đối với trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận), trình Sở Tài nguyên và Môi trường (qua Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội) xem xét, quyết định chứng nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 7, khoản 15 Điều 18 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 hoặc cấp Giấy chứng nhận mới theo quy định tại khoản 2 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và thu nghĩa vụ tài chính theo quy định.

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 của pháp luật).

Chương 6

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 81. Xử lý chuyển tiếp

Đối với hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất được lập theo quy định tại Quyết định số 24/2014/QĐ-UBND ngày 20/6/2014 của UBND Thành phố, hộ gia đình, cá nhân đã nộp trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục giải quyết hồ sơ theo trình tự, thủ tục quy định tại Quyết định số 24/2014/QĐ-UBND ngày 20/6/2014 của UBND Thành phố. Các trường hợp còn lại thực hiện theo Quy định này.

Điều 82. Trách nhiệm thi hành

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

a) Tổ chức kiểm tra, đôn đốc thi hành Quy định này;

b) Tiếp tục hoàn thiện việc phân cấp giữa Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội; chỉ đạo việc phối hợp giữa Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội với các Phòng Tài nguyên và Môi trường các quận, huyện, thị xã trong giải quyết thủ tục công nhận, cấp Giấy chứng nhận và đăng ký biến động quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đảm bảo cải cách thủ tục hành chính.

c) 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;

d) Tổ chức kiểm tra, thanh tra việc công nhận quyền sử dụng đất, 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;

đ) 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;

e) Quản lý, sử dụng phôi Giấy chứng nhận theo quy định; 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.

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 vi phạm theo quy định tại Nghị định 121/2013/NĐ-CP của Chính phủ để làm căn cứ xét cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động đối với các trường hợp xây dựng không phép, sai phép, không đúng quy hoạch;

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

d) 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;

đ) 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 cấp huyện có văn bản đề nghị.

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

a) Công bố và cung cấp thông tin quy hoạch, 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 (đối với khu vực thuộc thẩm quyền do UBND Thành phố phê duyệt) cho Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND cấp huyện và các tổ chức, cá nhân;

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 đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt cho Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND các quận, huyện, thị xã;

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 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 có trách nhiệm:

a) 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 các phường, xã, thị trấn có văn bản đề nghị;

b) 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 các quận, huyện, thị xã có văn bản đề nghị.

7. Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội có trách nhiệm cung cấp chỉ giới đường đỏ theo quy định.

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

a) Hướng dẫn mức nộp nghĩa vụ tài chính về 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;

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;

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.

9. 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 đối với cơ quan, đơn vị, cán bộ, công chức theo quy định của pháp luật.

10. Sở Tư pháp có trách nhiệm chỉ đạo, hướng dẫn các Phòng Công chứng, Văn phòng công chứng, Ủy ban nhân dân cấp xã trên địa bàn Thành phố thực hiện việc công chứng, chứng thực hợp đồng và các trường hợp không được công chứng, chứng thực theo quy định.

11. Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã 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 các quy định tại 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 công tác công nhận quyền sử dụng đất, 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 công nhận quyền sử dụng đất, 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 công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp đủ điều kiện theo quy định tại Quy định này;

e) Tổ chức kiểm tra, thanh tra việc thực hiện công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận tại địa bàn, 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;

g) Chỉ đạo các phòng, ban chuyên môn và Ủy ban nhân dân cấp xã tiếp tục phối hợp chặt chẽ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội để thực hiện Quy định này và theo hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường về quy trình luân chuyển, giải quyết hồ sơ hành chính giữa các cơ quan, đơn vị;

h) Chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường cung cấp bản sao toàn bộ hồ sơ địa chính, bản đồ địa chính (gồm bản đồ giải thửa 299, trích đo địa chính), bản sao Giấy chứng nhận, hồ sơ đăng ký biến động nhà đất và các tài liệu đất đai (dạng giấy và dạng số) cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội;

Trong thời gian chưa bàn giao xong hồ sơ, tài liệu theo quy định, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm cung cấp thông tin cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đề nghị của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội;

i) Đảm bảo kết nối sử dụng thông tin quản lý nhà đất hiện có của Phòng Tài nguyên và Môi trường với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội.

12. Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm:

a) 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;

b) Xử lý hoặc kiến nghị xử lý những cán bộ, viên chức vi phạm quy định của pháp luật về cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động;

c) Lập kế hoạch sử dụng phôi Giấy chứng nhận của Thành phố, báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt trước ngày 15 tháng 10 hàng năm để báo cáo Tổng cục Quản lý đất đai trước ngày 31 tháng 10 hàng năm;

d) Tổ chức tiếp nhận, cấp phát phôi Giấy chứng nhận, lập sổ theo dõi việc sử dụng phôi Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật; hàng năm xây dựng kế hoạch, báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo, tổ chức tiêu huỷ phôi Giấy chứng nhận bị hư hỏng;

đ) Lập, chỉnh lý, cập nhật, lưu trữ và quản lý hồ sơ địa chính, lưu trữ và quản lý hồ sơ cấp Giấy chứng nhận gốc; xây dựng, quản lý hệ thống thông tin đất đai theo quy định của pháp luật;

e) Thực hiện cung cấp thông tin dạng số về việc cấp Giấy chứng nhận và đăng ký biến động về sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cho Trung tâm Công nghệ thông tin tài nguyên và môi trường Hà Nội;

g) Quản lý và chỉ đạo hoạt động nghiệp vụ đối với các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội.

13. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm:

a) Lập, chỉnh lý, cập nhật, lưu trữ và quản lý hồ sơ địa chính, lưu trữ và quản lý hồ sơ cấp Giấy chứng nhận gốc; tiếp nhận, quản lý việc sử dụng phiê Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật;

b) Cập nhật, chỉnh lý, đồng bộ hóa, khai thác dữ liệu đất đai; xây dựng, quản lý hệ thống thông tin đất đai theo quy định của pháp luật;

c) Phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan, đơn vị liên quan tham mưu cho UBND cấp huyện giải quyết khiếu nại, khiếu kiện liên quan đến Giấy chứng nhận đã được UBND cấp huyện cấp theo quy định;

d) Trường hợp Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội đang lưu trữ toàn bộ hồ sơ địa chính, bản đồ địa chính (bao gồm cả bản đồ giải thửa 299, bản trích đo địa chính), bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, hồ sơ đăng ký biến động nhà đất và các tài liệu đất đai có liên quan (dạng giấy và dạng số), thì Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm cung cấp thông tin cho Phòng Tài nguyên và Môi trường nguyên theo quy định tại điểm h khoản 11 Điều này.

14. Ủy ban nhân dân các phường, xã, thị trấn có trách nhiệm:

a) Tổ chức tuyên truyền chủ trương, chính sách về công nhận quyền sử dụng đất 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 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, đơn vị liên quan có trách nhiệm phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn giải quyết; trường hợp vượt thẩm quyền thì Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, đề xuất báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, chỉ đạo giải quyết./

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Vũ Hồng Khanh