

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Số: 23 /2008/QĐ-UBND

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày 09 tháng 5 năm 2008

QUYẾT ĐỊNH

Về việc: Ban hành Quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng với quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài 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 Đất đai năm 2003;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2003;

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2005;

Căn cứ Luật Cư trú;

Căn cứ Nghị quyết số 07/2007/NQ12 ngày 12 tháng 11 năm 2007 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá 12 về kế hoạch phát triển kinh tế- xã hội năm 2008;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai và Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT ngày 13 tháng 4 năm 2005 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thi hành Nghị định số 181/2004/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 182/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất và Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 142/2005/NĐ-CP;

Căn cứ Quyết định số 39/2005/QĐ-TTg ngày 28/02/2005 của Thủ tướng Chính phủ về hướng dẫn thi hành Điều 121 Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn Luật Nhà ở và Thông tư số

05/2006/TT-BXD ngày 01 tháng 11 năm 2006 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 90/2006/NĐ-CP;

Căn cứ Thông tư số 95/2005/TT-BTC ngày 26 tháng 10 năm 2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện các quy định của pháp luật về lệ phí trước bạ và Thông tư số 02/2007/TT-BTC ngày 08 tháng 01 năm 2007 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 95/2005/TT-BTC ;

Căn cứ Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai và Thông tư số 06/2007/TT-BTNMT ngày 02 tháng 7 năm 2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên, Môi trường và Nhà đất tại Tờ trình số 784/TT-TNMTNĐ.ĐKTK ngày 04 tháng 3 năm 2008 và Báo cáo thẩm định số 359/STP-VBPQ ngày 10 tháng 3 năm 2008 của Sở Tư pháp,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng với quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài 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 Quyết định 23/2005/QĐ-UB ngày 18/02/2005 và Quyết định số 111/2005/QĐ-UB ngày 27/7/2005 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, phường, xã, thị trấn; 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;
- Đ/c Bí thư Thành ủy;
- Đ/c Chủ tịch UBND Thành phố;
(để báo cáo)
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ XD, Bộ TN&MT, Bộ TC;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Viện KSND TP, Tòa án ND TP;
- Các Phó Chủ tịch UBND thành phố;
- Đoàn ĐBQH Hà Nội;
- UBMTTQTP, LĐLĐTP;
- VP HĐND TP, Đoàn ĐBQH Hà Nội;
- CPVP, THKT, PC, XD, KT, Công báo;
- Lưu : NTb, VT. ✓

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



Vũ Hồng Khanh

Hà Nội, ngày 09 tháng 5 năm 2008

QUY ĐỊNH

Về việc: cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng với quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài trên địa bàn thành phố Hà Nội

Ban hành kèm theo Quyết định số 23/2008/QĐ-UBND ngày 09 tháng 5 năm 2008 của UBND Thành phố Hà Nội

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở trên địa bàn thành phố Hà Nội và xử lý các trường hợp đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở trên địa bàn thành phố Hà Nội.

2. Trong khi chờ các Bộ, Ngành Trung ương thống nhất hướng dẫn cấp một loại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng với quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quyết nghị tại Điểm 2 Khoản 2 Mục II Nghị quyết số 07/2007/NQ12 ngày 12 tháng 11 năm 2007 của Quốc hội về kế hoạch phát triển kinh tế- xã hội năm 2008 thì tài sản gắn liền với đất được ghi công nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi các Bộ, Ngành Trung ương có hướng dẫn, Giấy chứng nhận sẽ được điều chỉnh theo hướng dẫn.

Điều 2: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng với quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận)

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng với quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp theo mẫu quy định tại Khoản 2 Điều 48 Luật Đất đai để chứng nhận về quyền sử dụng các loại đất cùng với quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (gồm nhà ở, căn hộ chung cư, công trình xây dựng, rừng cây

và vườn cây lâu năm); Nội dung, cách ghi về quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban hành kèm theo Quyết định số 08/2006/QĐ-BTNMT ngày 21 tháng 7 năm 2006 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (gọi tắt là Quyết định số 08/2006/QĐ-BTNMT);

2. Trong khi chờ cơ quan Trung ương có thẩm quyền hướng dẫn việc thể hiện thông tin về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nội dung, cách ghi về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại Mục III của Giấy chứng nhận được thực hiện như sau:

2.1. Cách ghi về tài sản:

a) Đối với nhà ở hoặc công trình xây dựng (các loại nhà khác) thì ghi «Nhà ở (hoặc Nhà trụ sở, Nhà xưởng, Nhà kho...), ... tầng (ghi số tầng, không tính gác xép), diện tích xây dựng... m² (ghi diện tích chiếm đất của nhà), diện tích sàn xây dựng... m², kết cấu chủ yếu nhà... (ghi tường, khung cột, sàn, mái), cấp hạng nhà ... (ghi theo Thông tư số 05-BXD/ĐT ngày 09 tháng 02 năm 1993 của Bộ Xây dựng), năm xây dựng:..., thời hạn được sở hữu đến ngày... tháng... năm ... (nếu có)»;

b) Đối với căn hộ của nhà chung cư thuộc sở hữu của hộ gia đình, cá nhân thì ghi «Căn hộ chung cư số... (ghi số hiệu của căn hộ), tầng số... (ghi vị trí tầng có căn hộ/ tổng số tầng), diện tích sàn xây dựng... m² (trường hợp tường, khung cột chung thì tính 1/2 diện tích mặt bằng tường, khung cột đó), thuộc nhà chung cư ... (tên nhà chung cư), kết cấu..., năm xây dựng:...»;

c) Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc khác thì ghi tên công trình, diện tích xây dựng, kết cấu công trình; nếu nhiều hạng mục thì ghi theo từng hạng mục;

d) Đối với rừng cây hoặc vườn cây lâu năm thì ghi «Rừng cây (hoặc Vườn cây lâu năm), diện tích ... m² (ghi diện tích rừng cây hoặc cây lâu năm), năm trồng:...».

2.2. Cách ghi về quyền sở hữu tài sản:

Sau những nội dung ghi theo quy định tại điểm a, b, c, d mục 2.1 Khoản 2 Điều này, ghi tiếp « thuộc sở hữu của ... (ghi tên chủ sở hữu)» như sau:

a) Trường hợp tài sản của người sử dụng đất thì ghi « thuộc sở hữu của người sử dụng đất »;

b) Trường hợp tài sản không phải của người sử dụng đất thì ghi «thuộc sở hữu của người có tài sản (tên, số chứng minh thư hoặc hộ chiếu, địa chỉ)»;

c) Trường hợp tài sản của một chủ sở hữu thì ghi « thuộc sở hữu của ... (tên chủ sở hữu đó, số chứng minh thư hoặc hộ chiếu, địa chỉ)»;

d) Trường hợp tài sản thuộc sở hữu chung theo từng phần thì ghi phần tài sản (diện tích, loại tài sản) thuộc sở hữu của từng người;

đ) Trường hợp tài sản thuộc sở hữu chung của vợ, chồng thì ghi «thuộc sở hữu chung của vợ, chồng (tên, số chứng minh thư hoặc hộ chiếu của vợ, chồng»; Trường hợp có vợ hoặc chồng không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt nam thì chỉ ghi tên người có quyền sở hữu nhà ở tại Việt nam;

e) Trường hợp tài sản thuộc sở hữu chung hợp nhất nhưng không phải thuộc sở hữu chung của vợ, chồng thì ghi «thuộc sở hữu chung của :... (ghi tên, số chứng minh thư hoặc hộ chiếu của tất cả mọi người»; Trường hợp các chủ sở hữu chung có nhu cầu đứng tên người đại diện thì ghi «thuộc sở hữu chung của ... (số) người do (ghi tên, số chứng minh thư hoặc hộ chiếu, địa chỉ của người đại diện) đứng tên»;

3. Khi cơ quan Trung ương có thẩm quyền hướng dẫn việc thể hiện thông tin về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ thực hiện theo hướng dẫn của cơ quan Trung ương.

Điều 3. Những trường hợp được cấp Giấy chứng nhận

1. Những trường hợp được cấp Giấy chứng nhận:

a) Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất kể từ ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành (ngày 01 tháng 7 năm 2004), trừ trường hợp thuê đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn;

b) Người đang sử dụng đất có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 50 Luật Đất đai mà chưa được cấp Giấy chứng nhận;

c) Người nhận chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận tặng, cho quyền sử dụng đất cùng với quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Người nhận quyền sử dụng đất cùng với quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi xử lý hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất cùng với quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để thu hồi nợ;

d) Người 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 hoặc quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành;

đ) Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất;

e) Người được Ban quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế giao đất, cho thuê đất trong khu công nghệ cao, khu kinh tế;

g) Người mua nhà ở gắn liền với đất ở gồm:

- Người mua nhà ở của doanh nghiệp đầu tư xây dựng để bán;
- Người mua nhà ở tái định cư; thuê mua nhà ở xã hội.

h) Người mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán kinh doanh nhà ở;

2. Các quy định về điều kiện, hạn mức, mức thu nghĩa vụ tài chính về đất để cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp đang sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều này được quy định cụ thể tại Chương II bản Quy định này và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận được thực hiện theo quy định tại Điều 22 bản Quy định này.

3. Việc cấp Giấy chứng nhận cho trường hợp quy định tại điểm g khoản 1 Điều này sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo hợp đồng mua nhà, thuê mua nhà; Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp tại Khoản này được thực hiện theo quy định tại Điều 23 bản Quy định này.

4. Việc cấp Giấy chứng nhận cho trường hợp được cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quy định tại điểm a, đ, e khoản 1 Điều này được thực hiện sau khi có Quyết định giao đất, cho thuê đất, bàn giao đất và hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất theo quy định (trừ trường hợp được phép ghi nợ quyền sử dụng đất); Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp tại khoản này được thực hiện theo quy định tại Điều 24 bản Quy định này.

5. Việc cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán kinh doanh nhà ở đã có quy định riêng.

6. Việc cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều này mà người chuyển quyền đã có Giấy chứng nhận thì thực hiện theo quy định riêng.

Điều 4. Điều kiện về hộ khẩu khi xét cấp Giấy chứng nhận

1. Người được xét cấp Giấy chứng nhận phải có hộ khẩu thường trú tại Hà Nội và không thuộc các trường hợp quy định tại Điều 103 và Điều 104 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai (gọi tắt là Nghị định 181/2004/NĐ-CP).

2. Trường hợp người không có hộ khẩu thường trú tại Hà Nội nhưng đã nhận chuyển nhượng, nhận tặng, cho nhà ở, đất ở và đã đăng ký tạm trú theo quy định của Luật Cư trú và thời gian ăn ở ổn định tại Hà Nội từ 1 năm trở lên thì được cấp Giấy chứng nhận.

3. Trường hợp nhận thừa kế, nhận tặng cho giữa bố, mẹ và con đẻ hoặc con nuôi hoặc ngược lại, anh em ruột cho, tặng nhau thì không cần điều kiện quy định tại khoản 1, 2 Điều này.

4. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở thuộc đối tượng quy định tại Điều 121 Luật Đất đai và Điều 126 Luật Nhà ở.

Điều 5. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận

Ủy ban nhân dân quận, huyện cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở.

Điều 6. Thực hiện nghĩa vụ tài chính về nhà, đất khi cấp Giấy chứng nhận

1. Người được cấp Giấy chứng nhận phải nộp lệ phí cấp Giấy chứng nhận, mức nộp là 125.000 đồng, trong đó lệ phí chứng nhận quyền sử dụng đất là 25.000 đồng, lệ phí chứng nhận về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là 100.000 đồng;

2. Người được cấp Giấy chứng nhận phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về lệ phí trước bạ nhà, đất theo quy định hiện hành.

3. Về thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất:

a) Trường hợp người đang sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì phải thực hiện theo quy định tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất (gọi tắt là Nghị định 198/2004/NĐ-CP), Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 198/2004/NĐ-CP về thu tiền sử dụng đất, Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 142/2005/NĐ-CP và các quy định hiện hành, Nghị định số 84/2007/NĐ-CP quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai (gọi tắt là Nghị định 84/2007/NĐ-CP).

b) Việc miễn giảm tiền sử dụng đất đối với người có công với Cách mạng được thực hiện theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với Cách mạng.

c) Việc ghi nợ tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 5 Nghị định 84/2007/NĐ-CP; thủ tục ghi nợ tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Thông tư liên tịch số 14/2008/TTLT/BTC-BTNMT ngày 31/01/2008 của Bộ Tài chính-Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định 84/2007/NĐ-CP.

4. Trường hợp phải nộp tiền thuế chuyển quyền thì nộp thêm thuế chuyển quyền theo quy định của pháp luật;

Chương II

NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ KHI CÔNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CÙNG VỚI QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

MỤC 1 : NHỮNG QUY ĐỊNH KHI CÔNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 7. Cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận không có tranh chấp mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất:

a) Những giấy tờ về quyền sử dụng đất đai trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hoà và Nhà nước Cộng hoà Xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính;

c) Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất;

d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận đã sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

đ. Giấy tờ về thanh lý, hoá giá nhà ở gắn liền với đất ở theo quy định của pháp luật;

e. Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người 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 nay chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nay được UBND xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử

dụng đất. Trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất sau ngày 01 tháng 7 năm 1994 phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc Quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành thì được cấp Giấy chứng nhận sau khi thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

4. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng thửa đất ở có vườn, ao thuộc khu dân cư (đất thổ cư- quy định tại Điều 87 Luật Đất đai) trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 được cấp Giấy chứng nhận theo quy định sau:

a) Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 mà trong hồ sơ địa chính hoặc các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều này có ghi nhận rõ ranh giới, diện tích thửa đất ở (hoặc thổ cư) thì diện tích đất vườn, ao đó được xác định là đất ở, không phải nộp tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận.

b) Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được sử dụng trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 mà ranh giới thửa đất và diện tích đất ở chưa được xác định trong hồ sơ địa chính hoặc trên các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều này thì diện tích đất ở không phải nộp tiền sử dụng đất được xác định không quá năm (5) lần hạn mức giao đất ở mới tối đa do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định nhưng tổng diện tích không vượt quá diện tích đất mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng; phần diện tích còn lại sau khi đã xác định đất ở thì được xác định là đất vườn, ao với thời hạn sử dụng là 50 năm; trường hợp nếu còn diện tích ngoài hạn mức nêu trên đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống thì được công nhận là đất ở và phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận.

c) Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao sử dụng trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 được cấp Giấy chứng nhận theo hạn mức quy định tại điểm b Khoản 4 Điều này mà thửa đất này được tách ra từ thửa đất không có các loại giấy tờ về đất quy định tại các khoản 1, 2, 3 Điều này thì thửa đất còn lại sau khi đã tách thửa cũng được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm b Khoản 4 Điều này.

d) Trường hợp đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 3 Điều này mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở, đất vườn, ao được xác định theo giấy tờ đó và không phải nộp tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận.

Trường hợp diện tích đất vườn, ao đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống thì được công nhận là đất ở và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định sau:

- Không phải nộp tiền sử dụng đất trong hạn mức quy định tại Điều 9 bản Quy định này;

- Nộp 50% tiền sử dụng đất ngoài hạn mức quy định tại Điều 9 bản Quy định này theo giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận;

Diện tích còn lại (nếu còn) được xác định là đất vườn, ao.

d) Trường hợp đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 3 Điều này mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở, vườn, ao được xác định như sau:

- Trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn hạn mức quy định tại Điều 9 bản Quy định này thì toàn bộ thửa đất đó được công nhận là đất ở; khi cấp Giấy chứng nhận không phải nộp tiền sử dụng đất.

- Trường hợp thửa đất có diện tích lớn hơn hạn mức quy định tại Điều 9 bản Quy định này thì không phải nộp tiền sử dụng đất phần diện tích trong hạn mức quy định tại Điều 9 bản Quy định này; trường hợp đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống vượt quá hạn mức quy định tại Điều 9 bản Quy định này thì được công nhận là đất ở và phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận, diện tích còn lại (nếu có) được xác định là đất vườn, ao.

e) Đối với trường hợp đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2, 3 Điều này mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở, đất vườn, ao được xác định theo giấy tờ đó (trường hợp chưa nộp tiền sử dụng đất phần diện tích đất ở thì phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận); diện tích đất vườn, ao được xác định là nông nghiệp, thời hạn sử dụng đất nông nghiệp là 20 năm đối với đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản và 50 năm đối với đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất kể từ ngày 19 tháng 10 năm 1993, khi hết thời hạn được tiếp tục gia hạn nếu có nhu cầu sử dụng, chấp hành đúng pháp luật đất đai trong quá trình sử dụng và việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt.

Trường hợp đã xây dựng nhà ở, công trình phục vụ đời sống vượt quá diện tích đất ở ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì phần diện tích đã xây

dụng được công nhận là đất ở và phải nộp 50% tiền sử dụng đất đối với phần diện tích vượt quá nằm trong hạn mức quy định tại Điều 9 bản Quy định này và 100% tiền sử dụng đất đối với phần diện tích vượt quá nằm ngoài hạn mức quy định tại Điều 9 bản Quy định này theo giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận.

g) Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2, 3 Điều này mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở và nghĩa vụ tài chính được xác định như sau:

- Trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn hạn mức quy định tại Điều 9 bản Quy định này thì toàn bộ thửa đất đó được công nhận là đất ở và phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận (nếu chưa nộp tiền sử dụng đất);

- Trường hợp thửa đất có diện tích lớn hơn hạn mức quy định tại Điều 9 bản Quy định này thì công nhận là đất ở theo hạn mức quy định tại Điều 9 và phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận (nếu chưa nộp tiền sử dụng đất); trường hợp đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống phần diện tích vượt quá hạn mức quy định tại Điều 9 bản Quy định này thì được công nhận là đất ở và phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận; diện tích còn lại (nếu có) được xác định là nông nghiệp, thời hạn sử dụng đất nông nghiệp là 20 năm đối với đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản và 50 năm đối với đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất kể từ ngày 19 tháng 10 năm 1993, khi hết thời hạn được tiếp tục gia hạn nếu có nhu cầu sử dụng, chấp hành đúng pháp luật đất đai trong quá trình sử dụng và việc sử dụng đất là đúng mục đích và phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt.

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì việc cấp Giấy chứng nhận được quy định cụ thể như sau:

5.1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng, đất ở có vườn, ao và không thuộc trường hợp quy định tại mục 5.3 khoản này, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp thì được xử lý theo quy định sau:

a) Tại thời điểm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với đất thuộc khu vực đã có quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn (gọi chung là quy hoạch) đã

được phê duyệt mà việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch đó và chưa có quyết định thu hồi đất thì được cấp Giấy chứng nhận.

- Trường hợp đất có nhà ở thì người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với đất trong hạn mức giao đất ở mới tối đa do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định; đối với diện tích đất ở thực tế ngoài hạn mức (nếu có) thì phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận.

- Trường hợp đất có công trình xây dựng (không phải nhà ở) thì phải xác định diện tích đất phi nông nghiệp và diện tích đất nông nghiệp theo hiện trạng sử dụng. Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với đất phi nông nghiệp và thời hạn sử dụng đất phi nông nghiệp là lâu dài.

- Đối với phần diện tích đất được xác định là đất nông nghiệp thì thực hiện theo quy định tại mục 5.2 Khoản này;

b) Trường hợp tại thời điểm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận mà chưa có quy hoạch được phê duyệt thì người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a mục này;

c) Trường hợp đất đã sử dụng trước thời điểm quy hoạch được phê duyệt nhưng tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận, việc sử dụng đất không phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chưa có văn bản về chủ trương thu hồi đất theo quy định tại Điều 49 của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP thì người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a mục này;

d) Trường hợp đất đã sử dụng trước thời điểm quy hoạch được phê duyệt nhưng tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận việc sử dụng đất không phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt và đã có chủ trương thu hồi đất bằng văn bản theo quy định tại Điều 49 của Nghị định 84/2007/NĐ-CP thì người sử dụng đất không được cấp Giấy chứng nhận, nhưng được sử dụng đất theo hiện trạng cho đến khi có quyết định thu hồi;

đ) Trường hợp quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh hoặc có quy hoạch tỷ lệ lớn hơn được phê duyệt mà toàn bộ hoặc một phần thửa đất phù hợp với quy hoạch điều chỉnh đó hoặc phù hợp với quy hoạch tỷ lệ lớn hơn hoặc trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định huỷ quy hoạch thì người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a mục này.

5.2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất thuộc nhóm đất nông nghiệp mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này và không thuộc trường hợp quy định tại mục 5.3 Khoản này, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận theo quy định sau:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 70 Luật Đất đai và khoản 1 Điều 69 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP; phần diện tích vượt hạn mức chuyển sang thuê đất; thời hạn sử dụng đất là 20 năm đối với đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản và 50 năm đối với đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất kể từ ngày 15 tháng 10 năm 1993, khi hết thời hạn được tiếp tục gia hạn nếu có nhu cầu sử dụng, chấp hành đúng pháp luật đất đai trong quá trình sử dụng và việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt;

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 đang sử dụng; thời hạn thuê đất là 20 năm đối với đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản và 50 năm đối với đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất kể từ ngày 15 tháng 10 năm 1993, khi hết thời hạn được tiếp tục gia hạn nếu có nhu cầu sử dụng, chấp hành đúng pháp luật đất đai trong quá trình sử dụng và việc sử dụng đất là đúng mục đích, phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt.

Đối với đất nông nghiệp trên cùng thửa đất có nhà ở mà không được công nhận là đất ở thì hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận như trường hợp quy định tại điểm a mục này.

5.3. Hộ gia đình, cá nhân không được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất được sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 trong trường hợp tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm sau đây (trừ trường hợp quy định tại mục 5.4 Khoản này):

a) Vi phạm quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và công bố công khai;

b) Vi phạm quy hoạch chi tiết mặt bằng xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, công khai đối với phần diện tích đất đã giao cho tổ chức, cộng đồng dân cư quản lý;

c) Lấn, chiếm hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng đã được công bố, cắm mốc;

d) Lấn, chiếm lòng đường, lề đường, vỉa hè đã có chỉ giới xây dựng xây dựng;

đ) Lấn, chiếm đất công cộng, đất chuyên dùng, đất của tổ chức, đất chưa sử dụng và các trường hợp vi phạm khác đã có văn bản ngăn chặn nhưng người sử dụng đất vẫn cố tình vi phạm.

5.4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất thuộc trường hợp quy định tại mục 5.3 Khoản này nhưng đến nay phù hợp với quy hoạch tại thời điểm

cấp Giấy chứng nhận thì được cấp Giấy chứng nhận và phải nộp tiền sử dụng đất theo mức quy định tại các điểm a, b, c mục 6.1 khoản 6 Điều này.

6. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì việc cấp Giấy chứng nhận được quy định cụ thể như sau:

6.1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không thuộc một trong các trường hợp quy định tại mục 5.3 khoản 5 Điều này, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt hoặc chưa có quy hoạch được phê duyệt tại thời điểm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận thì được cấp Giấy chứng nhận theo quy định sau đây:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở thì phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất ở đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở mới tối đa do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định; đối với diện tích đất ở thực tế ngoài hạn mức (nếu có) thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận;

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có công trình xây dựng (không phải là nhà ở) thì phải xác định diện tích đất phi nông nghiệp và diện tích đất nông nghiệp theo hiện trạng sử dụng. Người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất phi nông nghiệp theo giá đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp cùng loại do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận; thời hạn sử dụng đất là lâu dài;

c) Đối với phần diện tích đất được xác định là đất nông nghiệp thì thực hiện theo quy định tại mục 5.2 Khoản 5 Điều này.

6.2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà toàn bộ hoặc một phần thửa đất không có các loại giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều này, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp nhưng không phù hợp với quy hoạch được phê duyệt (đối với nơi đã có quy hoạch) hoặc tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có các hành vi vi phạm được quy định tại mục 5.3 Khoản 5 Điều này thì toàn bộ thửa đất hoặc một phần thửa đất đó không được cấp Giấy chứng nhận. Người sử dụng đất phải giữ nguyên hiện trạng và được tạm thời sử dụng theo hiện trạng cho đến khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

6.3. Nhà nước không công nhận quyền sử dụng đất, không cấp Giấy chứng nhận và thu hồi toàn bộ diện tích đất do lấn, chiếm và đất được giao, được cho thuê không đúng thẩm quyền kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về

sau; Ủy ban nhân dân quận, huyện có trách nhiệm lập hồ sơ thu hồi toàn bộ theo thẩm quyền quy định của Luật Đất đai.

7. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 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 của pháp luật hiện hành.

8. 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 Ủy ban nhân dân Thành phố giao trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà chưa được cấp Giấy chứng nhận thì được cấp Giấy chứng nhận theo quy định sau:

8.1. Trường hợp diện tích hiện trạng đất ở 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 Ủy ban nhân dân Thành phố thì được cấp Giấy chứng nhận.

- Trường hợp Ủy ban nhân dân Thành phố giao đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà chưa nộp tiền sử dụng đất thì không phải nộp tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận ;

- Trường hợp Ủy ban nhân dân Thành phố giao đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà chưa nộp tiền sử dụng đất thì phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận;

8.2. Trường hợp vi phạm quy hoạch mặt bằng xây dựng và đã xây dựng nhà ở kiên cố thì Ủy ban nhân dân quận, huyện xem xét từng trường hợp cụ thể, nếu đảm bảo công tác phòng cháy, chữa cháy, yếu tố giao thông, đủ mặt bằng bố trí hạ tầng kỹ thuật trong nội bộ khu dân cư thì quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch mặt bằng xây dựng theo hiện trạng đã xây dựng trước khi cấp Giấy chứng nhận, nhưng không được điều chỉnh chỉ giới đường đỏ đã được công bố, cắm mốc.

Việc xử lý nghĩa vụ tài chính về đất đối với trường hợp được điều chỉnh quy hoạch theo hiện trạng xây dựng mà diện tích đất đang sử dụng lớn hơn diện tích đất được giao quy định như sau:

a) Trường hợp Ủy ban nhân dân Thành phố giao đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nếu diện tích đất đang sử dụng lớn hơn diện tích được giao thì không phải nộp tiền sử dụng đất phần diện tích lớn hơn nằm trong hạn mức giao đất ở tối đa do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định và phải nộp 50% tiền sử dụng đất đối phần diện tích lớn hơn nằm ngoài hạn mức giao đất

ở mức tối đa theo giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận;

b) Trường hợp được giao đất, giao nhà từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, nếu diện tích đang sử dụng lớn hơn diện tích được giao thì phải nộp 50% tiền sử dụng đất đối với phần diện tích lớn hơn nằm trong hạn mức giao đất ở mức tối đa do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định và 100 % tiền sử dụng đất đối với phần diện tích lớn hơn nằm ngoài hạn mức giao đất ở mức tối đa do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định theo giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận.

9. Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có các công trình là đình, đền, am, miếu, từ đường, nhà thờ họ, được cấp Giấy chứng nhận khi được Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn nơi có đất xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng và không có tranh chấp thì không phải nộp tiền sử dụng đất.

10. 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 đất ở đó cho cán bộ, công nhân viên, xã viên hợp tác xã trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì Ủy ban nhân dân quận, huyện chủ trì cùng Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất xem xét việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định sau:

10.1. Trường hợp tổ chức là cơ quan hành chính, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị - xã hội nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, Tổng công ty Nhà nước, Công ty nhà nước đã tự chuyển đổi mục đích sử dụng đất trước ngày 27 tháng 11 năm 1992 theo quy định tại điểm c Khoản 2 Điều 5 Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19 tháng 01 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước, nếu đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích trong hạn mức giao đất ở mức tối đa và 50 % tiền sử dụng đất đối với phần diện tích ngoài hạn mức giao đất ở mức tối đa theo giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận;

10.2. Trường hợp tổ chức là đơn vị kinh tế, hợp tác xã tự chuyển đổi mục đích sử dụng đất nếu đã sử dụng đất ổn định, không tranh chấp, phù hợp với quy hoạch đất ở thì được cấp Giấy chứng nhận; việc nộp tiền sử dụng đất theo quy định sau:

a) Đối với trường hợp tự chuyển đổi mục đích sử dụng đất trước ngày 15/10/1993 thì phải nộp tiền sử dụng đất theo chính sách quy định khi thực hiện Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở mức tối đa do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định;

phần diện tích nằm ngoài hạn mức thì thu 50% tiền sử dụng đất theo giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận;

b) Đối với trường hợp tự chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 thì thu 50% tiền sử dụng đất đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở mới tối đa do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định theo giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận (quy định này chỉ thực hiện một lần; lần giao đất sau thu 100% tiền sử dụng đất); Diện tích đất vượt hạn mức giao đất ở mới tối đa do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định phải nộp 100% tiền sử dụng đất.

11. Trường hợp đất đã được Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn, hợp tác xã nông nghiệp, thôn giao không đúng thẩm quyền nhưng hộ gia đình, cá nhân có giấy tờ chứng minh về việc đã mua hoặc nộp tiền sử dụng đất để được sử dụng đất trước ngày 01/7/2004, nay được Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP và Mục III Thông tư liên tịch số 14/2008/TTLT/BTC-BTNMT ngày 31/01/2006 của Bộ Tài chính-Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định 84/2007/NĐ-CP; đối với đất phi nông nghiệp, thời hạn sử dụng đất là lâu dài.

Trường hợp UBND phường, xã, thị trấn, Hợp tác xã bán nhà, bán ki ốt để sử dụng vào mục đích kinh doanh phi nông nghiệp mà hộ gia đình, cá nhân đã tự chuyển sang làm nhà ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay nếu phù hợp với quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất;

Trường hợp UBND phường, xã, thị trấn, Hợp tác xã bán nhà, bán ki ốt để sử dụng vào mục đích kinh doanh phi nông nghiệp mà hộ gia đình, cá nhân đã tự chuyển sang làm nhà ở từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, nay nếu phù hợp với quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận và phải nộp chênh lệch tiền sử dụng đất giữa giá đất ở và giá đất kinh doanh phi nông nghiệp tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận.

12. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước 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 Ủy ban nhân dân quận, huyện (nơi có đất) cấp Giấy chứng nhận theo hướng dẫn của Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất. Chính sách tài chính về đất được áp dụng theo quy định khi thực hiện Nghị định 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ.

13. Đất khu nhà ở gia đình quân đội do Cục Quản lý nhà đất- Xây dựng (Bộ Quốc phòng) quản lý thì Ủy ban nhân dân quận, huyện thực hiện cấp Giấy

chứng nhận theo sự thống nhất giữa Ủy ban nhân dân thành phố và Bộ Quốc phòng và hướng dẫn của Cục Quản lý nhà đất- Xây dựng và Sở Tài nguyên, Môi trường và Nhà đất.

14. Đất ở thuộc các trường hợp được xác lập quyền sở hữu nhà ở theo Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH ngày 20 tháng 8 năm 1998 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà được xác lập trước ngày 01 tháng 7 năm 2001, Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 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 tháng 7 năm 1991, Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02 tháng 4 năm 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 tháng 7 năm 1991 (gọi tắt là Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11), Nghị định số 127/2005/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2005 của Chính phủ về hướng dẫn thực hiện Nghị quyết số 23/2003/QH11 của Quốc hội thì Ủy ban nhân dân quận, huyện (nơi có đất) cấp Giấy chứng nhận theo quyết định xác lập quyền sở hữu nhà ở của Sở Tài nguyên, Môi trường và Nhà đất.

15. Nhà trên đất quản lý theo thông tư 73/TTg ngày 07 tháng 7 năm 1962 của Thủ tướng Chính phủ; nhà do chủ sở hữu nhà cũ hoặc hộ thuê nhà của Nhà nước có liên quan đến việc xét công nhận quyền sở hữu nhà theo Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 và Nghị định số 125/2005/NĐ-CP) xây dựng trên đất trống hoặc diện tích tự xây dựng trên diện tích nhà trong khuôn viên nhà do Nhà nước (Công ty quản lý và phát triển nhà Hà Nội) quản lý thì Ủy ban nhân dân quận, huyện (nơi có đất) cấp Giấy chứng nhận theo quyết định xác lập quyền sở hữu nhà ở của Sở Tài nguyên, Môi trường và Nhà đất.

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

17. Các trường hợp Ủy ban nhân dân Thành phố, Ủy ban nhân dân quận, huyện đã có quyết định xử lý vi phạm, thu hồi đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nhưng chưa thực hiện, cá nhân, hộ gia đình vẫn đang sử dụng đất ổn định, nay nếu phù hợp với quy hoạch, không có tranh chấp khiếu kiện thì xử lý như sau:

- Các trường hợp do Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định thu hồi thì Sở Tài nguyên, Môi trường và Nhà đất kiểm tra, rà soát, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo cấp Giấy chứng nhận và thu tiền sử dụng đất theo quy định tại bản quy định này.

- Các trường hợp do Ủy ban nhân dân quận, huyện quyết định thu hồi thì Ủy ban nhân dân quận, huyện kiểm tra, rà soát, xem xét cấp Giấy chứng nhận và thu tiền sử dụng đất theo quy định tại bản quy định này.

18. Trường hợp đã có Kháng nghị thu hồi của Viện Kiểm sát, Quyết định của Tòa án xử lý thu hồi trước Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành nhưng đến nay chưa thi hành, hộ gia đình, cá nhân vẫn đang sử dụng thì Ủy ban nhân dân quận, huyện (theo địa bàn) đề xuất phương án xử lý báo cáo Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất để báo cáo, trao đổi với Viện Kiểm sát, Tòa án nhân dân thống nhất phương án xử lý.

Điều 8. Về đất sử dụng ổn định quy định tại Khoản 5, 6 Điều 7 bản Quy định này

1. Đất sử dụng ổn định là đất đáp ứng tiêu chí quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều 3 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ.

2. Về việc xác định thời điểm bắt đầu sử dụng ổn định:

a) Việc xác định thời điểm bắt đầu sử dụng ổn định được căn cứ vào ngày tháng năm sử dụng và mục đích sử dụng ghi trên một trong các giấy tờ quy định tại điểm a, b, c, d, đ, e, g, h, i, k khoản 2 Điều 3 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ.

b) Trường hợp thời điểm sử dụng đất thể hiện trên các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này có sự không thống nhất thì thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định được xác định theo giấy tờ có ghi ngày tháng năm sử dụng sớm nhất.

c) Trường hợp không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này hoặc trên giấy tờ đó không ghi rõ thời điểm xác lập giấy tờ và mục đích sử dụng thì việc xác định thời điểm bắt đầu sử dụng ổn định được quy định tại Mục I Thông tư số 06/2007/TT-BTNMT ngày 02 tháng 7 năm 2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP (gọi tắt là Thông tư 06/2007/TT-BTNMT).

Điều 9. Hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao trong khu dân cư được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 (thực hiện điểm a Khoản 4 Điều 87 Luật Đất đai) - áp dụng cho các trường hợp được quy định tại điểm d, đ, e, g Khoản 4 Điều 7 bản Quy định này

1. Từ vành đai 2 trở vào trung tâm Thành phố (thuộc 4 quận nội thành cũ, từ Vĩnh Tuy - Ngã Tư Vọng - Ngã Tư Sở - Cầu Giấy - Nhật Tân vào trung tâm): 120 m²;

2. Từ vành đai 2 trở ra: 180 m²;

3. Các xã giáp ranh các quận: 200 m²;

4. Các xã vùng đồng bằng: 300 m²;

5. Các xã vùng trung du: 400 m².

Điều 10. Thời điểm xác định nghĩa vụ tài chính khi nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận

Thời điểm xác định nghĩa vụ tài chính khi nộp đủ hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận (bao gồm cả thời gian yêu cầu bổ sung hồ sơ) thực hiện theo quy định tại Điều 4 Nghị định 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ và hướng dẫn của Bộ Tài Chính. Nội dung hồ sơ theo quy định tại Điều 22 bản Quy định này.

Điều 11. Cấp giấy chứng nhận cho các trường hợp sử dụng đất nằm trong đất công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn

Việc cấp Giấy chứng nhận thực hiện theo quy định tại Điều 92 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ.

Điều 12. Cấp giấy chứng nhận cho các trường hợp sử dụng đất có di tích lịch sử văn hoá, danh lam thắng cảnh và trường hợp sử dụng đất trong phạm vi hành lang bảo vệ di tích lịch sử văn hoá, danh lam thắng cảnh

1. Việc cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp sử dụng đất có di tích lịch sử văn hoá, danh lam thắng cảnh thực hiện theo quy định tại Điều 54 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ.

2. Việc cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp sử dụng đất trong phạm vi hành lang bảo vệ di tích lịch sử văn hoá, danh lam thắng cảnh chỉ được thực hiện sau khi được xử lý theo quy định tại Khoản 2, 3 Điều 93 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ.

3. Trường hợp sử dụng đất trong phạm vi hành lang bảo vệ di tích lịch sử văn hoá, danh lam thắng cảnh có ảnh hưởng đến di tích thì cơ quan có chức năng quản lý di tích lịch sử văn hoá, danh lam thắng cảnh thẩm định mức độ ảnh hưởng, nếu phải thu hồi thì đề nghị Ủy ban nhân dân quận, huyện thu hồi và không cấp Giấy chứng nhận; người có đất bị thu hồi được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định.

4. Trường hợp sử dụng đất trong phạm vi hành lang bảo vệ di tích lịch sử văn hoá, danh lam thắng cảnh không ảnh hưởng đến di tích thì được cấp Giấy chứng nhận và tuân thủ các quy định về bảo vệ di tích lịch sử văn hoá, danh lam thắng cảnh.

Điều 13. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho các trường hợp nằm ngoài đê sông Hồng, sông Cầu, sông Đuống, sông Cà Lồ (nằm ở ngoài đê phía sông)

1. Người sử dụng đất ngoài đê phía sông của sông Hồng, sông Cầu, sông Đuống, sông Cà Lồ được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại bản Quy định này.

2. Người sử dụng đất phải chấp hành các quy định về xây dựng, các quy định của Nhà nước về an toàn đê điều, quy hoạch thoát lũ, chịu trách nhiệm về an toàn tính mạng và tài sản. Khi Nhà nước thu hồi, trưng dụng đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, hoặc do yêu cầu khẩn cấp để bảo vệ đê điều, tạo hành lang thoát lũ, người sử dụng đất phải chấp hành Quyết định thu hồi, trưng dụng đất và chấp hành quy định về thoát lũ và đê điều. Các hạn chế sử dụng đất nêu trên được ghi trên Giấy chứng nhận.

Điều 14. Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp sử dụng đất nông nghiệp để xây dựng trang trại tại khu vực nông thôn

Việc cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp sử dụng đất nông nghiệp để xây dựng trang trại tại khu vực nông thôn thực hiện theo quy định tại Điều 50 Nghị định 181/2004/NĐ-CP và Điều 9 Nghị định 84/2007/NĐ-CP.

Điều 15. Cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định

Các trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định thì việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ.

Điều 16. Cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp cá nhân sử dụng đất đã chết trước khi trao Giấy chứng nhận

Trường hợp người đứng tên nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận chết trước khi trao Giấy chứng nhận thì Văn phòng đăng ký đất nhà quận, huyện có trách nhiệm báo cáo Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân quận, huyện huỷ Giấy chứng nhận đã ký và thông báo cho người được thừa kế bổ sung hồ sơ theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 151 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP để được cấp Giấy chứng nhận.

Điều 17. Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp người nhận thừa kế quyền sử dụng đất là người nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở

Việc cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp người nhận thừa kế quyền sử dụng đất là người nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở theo quy định tại Điều 13 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP.

Điều 18. Kích thước, diện tích đất ở tối thiểu được phép tách thửa và cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất ở có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu thực hiện theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Điều 19. Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp có sự chênh lệch giữa số liệu diện tích đo đạc thực tế với số liệu diện tích đã ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất

Trường hợp có sự chênh lệch giữa số liệu diện tích đo đạc thực tế với số liệu diện tích đã ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì việc cấp Giấy chứng nhận quy định tại Điều 18 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP.

MỤC 2 : NHỮNG QUY ĐỊNH KHI CÔNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Điều 20. Giấy tờ về tạo lập tài sản gắn liền với đất làm cơ sở công nhận quyền sở hữu

1. Chủ sở hữu tài sản khi đề nghị công nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất phải có một trong những giấy tờ sau:

a) Giấy phép xây dựng nhà ở, công trình xây dựng đối với trường hợp phải xin phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Hợp đồng mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo quy định tại Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán kinh doanh nhà ở hoặc giấy tờ về thanh lý, hoá giá nhà ở thuộc sở hữu nhà nước từ trước 05 tháng 7 năm 1994; hợp đồng mua nhà ở của doanh nghiệp đầu tư xây dựng để bán kèm theo quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư; Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá nhà; Hợp đồng bán nhà hoặc giấy tờ giao nhà tái định cư; thuê mua nhà ở xã hội;

c) Giấy tờ về giao tặng nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết;

d) Giấy tờ về sở hữu nhà do cơ quan có thẩm quyền cấp qua các thời kỳ mà nhà đất đó không thuộc diện Nhà nước xác lập sở hữu toàn dân theo quy định tại Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc hội khoá 11 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 tháng 7 năm 1991, Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02 tháng 4 năm 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 tháng 7 tháng 1991;

d) Giấy tờ về mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế tài sản gắn liền với đất đã có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân từ cấp xã trở lên; giấy tờ của Tòa án hoặc cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền giải quyết cho được sở hữu tài sản gắn liền với đất đã có hiệu lực pháp luật; trường hợp mua nhà ở của doanh nghiệp đầu tư xây dựng để bán thì phải có hợp đồng mua bán nhà ở đã được hai bên ký kết (không cần phải có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân các cấp); trường hợp mua, giao nhà ở tái định cư phải có hợp đồng mua nhà hoặc giấy tờ giao nhà;

e) Trường hợp người đề nghị công nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có một trong những giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c, d, đ khoản này nhưng không đúng tên trong các giấy tờ đó thì phải có thêm giấy tờ về việc đã mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế được Ủy ban nhân dân cấp xã trở lên xác nhận hoặc trong đơn đề nghị công nhận quyền sở hữu phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về việc có tài sản gắn liền với đất do mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế theo quy định của pháp luật;

g) Trường hợp người đề nghị công nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất không có một trong những giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e khoản này nhưng đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại bản Quy định này thì phải có giấy tờ được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận về hiện trạng tài sản gắn liền với đất không có tranh chấp về quyền sở hữu, được xây dựng trước khi có quy hoạch xây dựng hoặc phải phù hợp quy hoạch đối với trường hợp xây dựng sau khi có quy hoạch theo quy định của pháp luật về xây dựng (nếu là nhà ở, công trình xây dựng);

2. Trường hợp cá nhân trong nước tự xây dựng nhà ở, công trình xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 khi đề nghị công nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất phải có thêm giấy phép xây dựng (đối với trường hợp phải xin phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng).

3. Trường hợp chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng thời là chủ sử dụng đất ở khi đề nghị công nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì ngoài giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại khoản 1, 2, Điều này, phải có thêm văn bản của chủ sử dụng đất đồng ý cấp Giấy chứng nhận cho chủ sở hữu tài sản được công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân từ cấp xã trở lên.

Điều 21. Các loại nhà ở, công trình xây dựng không được công nhận quyền sở hữu

1. Không có giấy tờ về nhà ở quy định tại Điều 43 Nghị định số 90/2006/NĐ-CP của Chính phủ.
2. Nhà ở, công trình xây dựng xây dựng không phép, sai phép sau ngày 01/7/2006 chưa được xử lý;
3. Nhà ở tạm; công trình xây dựng tạm;
4. Nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; công trình xây dựng thuộc sở hữu toàn dân;
5. Nhà ở, công trình xây dựng nằm trong khu vực cấm xây dựng hoặc lấn chiếm mốc giới bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật, di tích lịch sử, văn hoá đã xếp hạng;
6. Nhà ở, công trình xây dựng đã có quyết định hoặc thông báo giải toả, phá dỡ hoặc đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
7. Nhà ở, công trình xây dựng mà Chính phủ Việt Nam và Chính phủ các nước, các tổ chức quốc tế có cam kết khác.
8. Nhà ở, công trình xây dựng có tranh chấp, khiếu nại có liên quan đến quyền sở hữu.

CHƯƠNG III

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CÙNG VỚI QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Điều 22. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người đang sử dụng đất quy định tại Điều 7 bản Quy định này

1. Người đang sử dụng đất quy định tại Điều 7 bản Quy định này đề nghị cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm nộp tại Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn một (01) bộ hồ sơ, hồ sơ gồm:
 - a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận (theo mẫu);
 - b) Bản sao hộ khẩu thường trú, chứng minh thư nhân dân. Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải có bản sao giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở tại Việt Nam theo quy định tại Điều 125 và Điều 126 Luật Nhà ở;

c) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16 Điều 7 bản Quy định này (nếu có);

d) Bản sao giấy tờ về tạo lập nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điều 20 bản quy định này;

đ) Sơ đồ thửa đất ghi kích thước các cạnh; bản vẽ sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng, công trình kiến trúc (có thể do cá nhân đề nghị cấp Giấy chứng nhận tự đo vẽ hoặc thuê Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng hoặc đo đạc bản đồ đo vẽ). Bản vẽ sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng, công trình kiến trúc phải thể hiện hình dáng, kích thước, diện tích mặt bằng các tầng nhà; tường chung, tường riêng; diện tích xây dựng trên đất, tổng diện tích sàn xây dựng; riêng đối với căn hộ trong nhà chung cư thì thể hiện vị trí ngôi nhà, hình dáng, kích thước mặt bằng tầng có căn hộ và vị trí, hình dáng, kích thước, diện tích sàn căn hộ đề nghị cấp Giấy chứng nhận. Trường hợp có bản vẽ thiết kế đã được cấp phép xây dựng và trên thực tế không thay đổi hoặc bản vẽ hoàn công theo yêu cầu của cơ quan cấp phép xây dựng thì không phải lập bản vẽ sơ đồ nhà);

c) Văn bản uỷ quyền xin cấp giấy chứng nhận (nếu có).

2. Trình tự và thời gian xét cấp Giấy chứng nhận được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn thực hiện các thủ tục:

- Trích lục bản đồ địa chính, tổ chức thẩm tra, xác minh hồ sơ, hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và tài sản gắn liền với đất (trường hợp chưa có bản đồ địa chính thì kiến nghị Văn phòng đăng ký đất nhà quận, huyện tổ chức lập trích đo bản đồ địa chính; thời gian lập trích đo bản đồ địa chính không quá 08 ngày làm việc);

- Đối chiếu với hồ sơ quản lý đất đai, quy hoạch... để xác nhận về nguồn gốc, loại đất, thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định, thời điểm tạo lập tài sản gắn liền với đất, tình trạng tranh chấp nhà, đất, sự phù hợp với quy hoạch, sự phù hợp quy định về hành lang bảo vệ an toàn các công trình ; - thời gian giải quyết không quá 07 ngày làm việc;

- Công bố công khai danh sách các trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn trong thời gian mười lăm (15) ngày;

- Tổng hợp các ý kiến đóng góp của nhân dân đối với các trường hợp xin cấp Giấy chứng nhận;

Các trường hợp đủ điều kiện, Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn có trách nhiệm lập Tờ trình (kèm theo danh sách) và hồ sơ gửi Văn phòng

đăng ký đất nhà quận, huyện; thời gian giải quyết không quá ba (03) ngày làm việc;

b) Văn phòng đăng ký đất nhà quận, huyện thực hiện các thủ tục:

- Kiểm tra hồ sơ, thẩm tra trích lục bản đồ địa chính hoặc sơ đồ thửa đất và bản vẽ sơ đồ tài sản gắn liền với đất;

- Xác nhận vào đơn xin cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đủ điều kiện và ghi ý kiến đối với trường hợp không đủ điều kiện. Trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận gửi số liệu địa chính và nhà ở đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật và viết Giấy chứng nhận; gửi hồ sơ những trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận đến Phòng Tài nguyên và Môi trường;

Thời gian giải quyết không quá mười (10) ngày làm việc;

c) Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện các thủ tục:

- Kiểm tra hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân quận, huyện cấp Giấy chứng nhận;

- Ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được thuê đất;

- Thông báo cho Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn để thông báo cho các trường hợp không đủ điều kiện biết lý do hoặc yêu cầu bổ sung hồ sơ;

Thời gian giải quyết không quá năm (05) ngày làm việc;

d) Sau khi cấp Giấy chứng nhận, Văn phòng đăng ký đất nhà có trách nhiệm vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở; thông báo cho Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn để thông báo cho người được cấp Giấy chứng nhận làm thủ tục thực hiện nghĩa vụ tài chính; Thời gian giải quyết không quá năm (05) ngày làm việc;

Sau khi người được cấp Giấy chứng nhận nộp nghĩa vụ tài chính vào ngân sách Nhà nước, Văn phòng đăng ký đất nhà có trách nhiệm thu lệ phí cấp Giấy chứng nhận, thu giấy tờ gốc về nhà, đất và trao Giấy chứng nhận cho người được cấp; Thời gian giải quyết một (01) ngày làm việc.

Điều 23. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp mua nhà ở của tổ chức đầu tư xây dựng nhà ở để bán, mua nhà tái định cư, thuê mua nhà ở xã hội

1. Tổ chức đầu tư xây dựng nhà ở để bán; tổ chức bán nhà tái định cư, nhà ở xã hội có trách nhiệm thay mặt người sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất nhà quận, huyện, Hồ sơ gồm có:

a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận của hộ gia đình, cá nhân;

b) Bản sao hộ khẩu thường trú, chứng minh thư nhân dân (hoặc hộ chiếu). Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải có bản sao giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở tại Việt Nam theo quy định tại Điều 125 và Điều 126 Luật Nhà ở;

c) Bản sao Quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền và một trong các loại giấy tờ:

- Văn bản giao, bán nhà, đất tái định cư của cơ quan có thẩm quyền;
- Hợp đồng mua bán nhà ở của doanh nghiệp đầu tư xây dựng để bán;
- Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội; ...

d) Bản sao giấy tờ về tạo lập tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 20 bản quy định này (nếu có);

đ) Bản sao chứng từ đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về nhà, đất;

e) Biên bản bàn giao mốc giới nhà, đất; Sơ đồ vị trí và mặt bằng nhà chung cư (đối với nhà chung cư);

Đối với nhà ở xây dựng mới trong các dự án nhà ở, dự án khu đô thị mới, dự án nhà ở xây dựng mới phục vụ tái định cư và nhà ở xã hội thì sử dụng bản vẽ do chủ đầu tư cung cấp và một trong những giấy tờ về dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán (quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Trình tự và thời gian xét cấp Giấy chứng nhận được quy định như sau:

a) Văn phòng đăng ký đất nhà quận, huyện là nơi tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, thẩm tra tra sơ đồ thửa đất và bản vẽ sơ đồ tài sản gắn liền với đất; xác nhận vào đơn xin cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đủ điều kiện và ghi ý kiến đối với trường hợp không đủ điều kiện; Trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận gửi số liệu địa chính và nhà ở đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật và viết Giấy chứng nhận; gửi hồ sơ những trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận đến Phòng Tài nguyên và Môi trường; Thời gian giải quyết không quá mười lăm (15) ngày làm việc;

b) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân quận, huyện cấp Giấy chứng nhận; thông báo cho tổ chức nộp hồ sơ các trường hợp không đủ điều kiện biết lý do hoặc yêu cầu bổ sung hồ sơ; Thời gian giải quyết không quá năm (05) ngày làm việc;

c) Sau khi cấp Giấy chứng nhận, Văn phòng đăng ký đất nhà có trách nhiệm vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở; thông báo cho tổ chức nộp hồ sơ để thông báo cho người được cấp

Giấy chứng nhận làm thủ tục thực hiện nghĩa vụ tài chính; Thời gian giải quyết không quá năm (05) ngày làm việc;

Sau khi người được cấp Giấy chứng nhận nộp nghĩa vụ tài chính vào ngân sách Nhà nước, Văn phòng đăng ký đất nhà có trách nhiệm thu lệ phí cấp Giấy chứng nhận, thu giấy tờ gốc về nhà, đất và trao Giấy chứng nhận cho người được cấp; Thời gian giải quyết một (01) ngày làm việc.

Điều 24. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; được Ban quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế giao đất, cho thuê đất trong khu công nghệ cao, khu kinh tế; Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất kể từ ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành thực hiện theo quy định tại Điều 123, 124, 128, 134, 139 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (gọi tắt là Nghị định số 181/2004/NĐ-CP).

Chương IV

QUY ĐỊNH VỀ VIỆC ĐÍNH CHÍNH, CHỈNH LÝ BIẾN ĐỘNG TRÊN GIẤY CHỨNG NHẬN, THU HỒI, CẤP LẠI GIẤY CHỨNG NHẬN; QUẢN LÝ HỒ SƠ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN VÀ GIẤY CHỨNG NHẬN

Điều 25. Đính chính Giấy chứng nhận đã cấp

1. Khi phát hiện nội dung về đất hoặc tài sản gắn liền với đất ghi trên Giấy chứng nhận có sai sót về nội dung thì Phòng Tài nguyên và Môi trường quận, huyện có trách nhiệm kiểm tra, đính chính. Đối với Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân Thành phố cấp thì Phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Văn phòng đăng ký đất nhà (thuộc Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất) thực hiện việc đính chính.

2. Trường hợp phải đính chính sơ đồ thửa đất và tài sản gắn liền với đất mà làm cho sơ đồ thửa đất, sơ đồ tài sản gắn liền với đất trên Giấy chứng nhận không rõ ràng thì vẽ lại sơ đồ thửa đất, tài sản gắn liền vào trang bổ sung; trang bổ sung phải được đánh số thứ tự và đóng dấu giáp lai của Phòng Tài nguyên và môi trường với trang 3 của Giấy chứng nhận;

3. Việc đính chính nội dung ghi trên Giấy chứng nhận được thực hiện khi có đơn hoặc văn bản phát hiện có sai sót về nội dung ghi trên Giấy chứng nhận, có ý kiến thẩm định bằng văn bản của Văn phòng đăng ký đất nhà quận, huyện hoặc biên bản kiểm tra của tổ kiểm tra của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận, huyện.

Điều 26. Chính lý biến động trên Giấy chứng nhận đã cấp

1. Trong quá trình sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất, những biến động sau đây phải được ghi nhận trên Giấy chứng nhận đã cấp:

a) Những biến động về đất quy định tại khoản 4 Điều 41 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ;

b) Nhà ở, công trình xây dựng, công trình kiến trúc bị tiêu huỷ hoặc bị phá dỡ; Nhà ở, công trình xây dựng, công trình kiến trúc xây dựng lại làm thay đổi về diện tích, tầng cao, kết cấu chính;

c) Diện tích rừng cây hoặc cây lâu năm có thay đổi;

2. Thẩm quyền chính lý biến động về đất theo quy định khoản 4 Điều 57 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ.

3. Phòng Tài nguyên và Môi trường quận, huyện chính lý biến động về tài sản gắn liền với đất.

Điều 27. Thu hồi, cấp lại và không cấp lại Giấy chứng nhận

1. Trong quá trình sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất, những trường hợp sau đây phải thu hồi Giấy chứng nhận đồng thời với việc cấp đổi giấy mới:

a) Sạt lở tự nhiên một phần thửa đất;

b) Có thay đổi ranh giới thửa đất, gồm các trường hợp sau:

- Tạo thửa đất mới do được nhà nước giao đất, cho thuê đất;

- Tạo thửa đất mới do hợp nhiều thửa thành một thửa;

- Tạo thửa đất mới trong trường hợp chuyển quyền sử dụng đất một phần thửa đất, chuyển đổi mục đích sử dụng một phần thửa đất, Nhà nước thu hồi một phần thửa đất, người sử dụng đất đề nghị tách thửa đất thành hai hay nhiều thửa đất mà pháp luật cho phép;

- Ranh giới thửa đất bị thay đổi khi thực hiện kết quả hoà giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thực hiện việc xử lý nợ theo thoả thuận trong hợp đồng thế chấp, bảo lãnh; thực hiện quyết định hành chính giải quyết tranh chấp, khiếu nại về đất đai, thực hiện bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án; thực hiện việc chia tách quyền sử dụng đất theo văn bản phù hợp với quy định với pháp luật đối với hộ gia đình hoặc nhóm người có quyền sử dụng đất chung;

- Giấy chứng nhận của người sử dụng đất bị ố, nhoè, rách, hư hại hoặc bị mất;

c) Giấy chứng nhận có nhiều sai sót về kỹ thuật làm nội dung của Giấy chứng nhận không rõ sau đính chính.

2. Trong quá trình sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất, những trường hợp sau đây phải thu hồi Giấy chứng nhận và không cấp lại:

- a) Thu hồi đất theo quy định Điều 38 Luật đất đai;
- b) Sạt lở tự nhiên đối với cả thửa đất;
- c) Giấy chứng nhận do cấp trái pháp luật.

3. Đối với Giấy chứng nhận của hộ gia đình, cá nhân do Ủy ban nhân dân quận, huyện cấp trái pháp luật, việc thu hồi Giấy chứng nhận được quy định cụ thể như sau:

a) Trường hợp có văn bản của cơ quan điều tra, cơ quan thanh tra kết luận là Giấy chứng nhận đã cấp trái với quy định của pháp luật thì Ủy ban nhân dân quận, huyện có trách nhiệm xem xét, nếu kết luận đó là đúng thì ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp.

b) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận tự kiểm tra và phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật thì có trách nhiệm thông báo bằng văn bản tới cơ quan thanh tra cấp quận, huyện để thẩm tra. Thanh tra cấp quận, huyện có trách nhiệm thẩm tra đối với Giấy chứng nhận đã cấp. Nếu qua thẩm tra có kết luận là Giấy chứng nhận cấp trái pháp luật thì Ủy ban nhân dân quận, huyện ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp.

c) Trường hợp tổ chức, công dân phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật thì gửi kiến nghị đến Ủy ban nhân dân quận, huyện; Ủy ban nhân dân quận, huyện có trách nhiệm xem xét, giải quyết theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều này.

4- Đối với các trường hợp Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân Thành phố cấp thì Thanh tra Thành phố thẩm tra theo quy định tại khoản 2 Điều 21 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ.

5. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với các trường hợp không thuộc khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này chỉ thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực thi hành.

6. Các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này khi thu hồi Giấy chứng nhận, Ủy ban nhân dân quận, huyện không phải ra quyết định thu hồi.

7. Các trường hợp quy định tại điểm a, b khoản 2 Điều này khi thu hồi Giấy chứng nhận, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận, huyện ra thông báo thu hồi.

8. Các trường hợp không thu hồi được Giấy chứng nhận, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận, huyện phải thông báo cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn nơi có đất để cập nhật hồ sơ địa chính.

Điều 28. Trình tự, thủ tục cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận và chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận

Trình tự, thủ tục cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận và chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận thực hiện theo quy định tại Nghị định 181/2004/NĐ-CP.

Điều 29. Quản lý hồ sơ cấp Giấy chứng nhận và Giấy chứng nhận

1. Việc quản lý hồ sơ cấp Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận và lập sổ cấp Giấy chứng nhận thực hiện theo Thông tư số 09/2007/TT-BTNMT ngày 02 tháng 8 năm 2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính (gọi tắt là Thông tư 09/2007/TT-BTNMT) và Quyết định số 08/2006/QĐ-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Việc lập, quản lý sổ đăng ký quyền sử dụng nhà ở thực hiện theo Thông tư số 05/2006/TT-BXD ngày 01 tháng 11 năm 2006 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 90/2006/NĐ-CP Chính phủ (gọi tắt là Thông tư 05/TT-BXD).

3. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm lập sổ cấp giấy chứng nhận, sổ đăng ký quyền sử dụng nhà ở để phục vụ cho việc quản lý, thống kê, báo cáo kết quả thực hiện và phục vụ yêu cầu quản lý đất đai, nhà ở.

4. Văn phòng đăng ký đất đai quận, huyện lưu trữ, quản lý hồ sơ về cấp Giấy chứng nhận, bản lưu Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận bị thu hồi và sổ quản lý đăng ký quyền sử dụng nhà ở.

5. Hồ sơ về cấp Giấy chứng nhận được lập theo từng thửa đất và lưu trữ theo từng đơn vị hành chính theo quy định của pháp luật về lưu trữ hồ sơ.

Chương V

XỬ LÝ CÁC TRƯỜNG HỢP ĐÃ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRƯỚC NGÀY QUY ĐỊNH NÀY CÓ HIỆU LỰC THI HÀNH

Điều 30. Xử lý các trường hợp đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở

1. Đối với các trường hợp đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở có vườn, ao trước ngày Nghị định số 181/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành:

Không điều chỉnh lại diện tích đất ở của hộ gia đình, cá nhân ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho dù diện tích đất ở đã cấp vượt quá hạn mức quy định tại khoản 4 Điều 7 bản Quy định này. Trường hợp diện tích đất ở ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp có diện tích nhỏ hơn hạn mức quy định tại khoản 4 Điều 7 bản Quy định này thì không phải

nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích nhỏ hơn khi chuyển mục đích sử dụng hay thực hiện các quyền sử dụng đất.

2. Không điều chỉnh lại diện tích đất ở đã cấp theo quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở trên địa bàn thành phố Hà Nội ban hành kèm theo Quyết định 23/2005/QĐ-UB ngày 18-02- 2005 và Quyết định số 111/2005/QĐ-UB ngày 27 tháng 7 năm 2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Điều 31. Xử lý các trường hợp đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa có thông tin về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

Trường hợp người sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà trên Giấy chứng nhận chưa có thông tin về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, nay có nhu cầu được công nhận quyền sở hữu tài sản của mình gắn liền với đất trên Giấy chứng nhận đã cấp thì Ủy ban nhân dân quận, huyện chứng nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản vào trang 4 Giấy chứng nhận. Trường hợp trang 4 đã ghi hết thì ghi vào trang bổ sung theo quy định tại Quyết định số 08/2006/QĐ-BTNMT. Người xin công nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất phải có đơn, giấy tờ tạo lập tài sản gắn liền với đất, bản vẽ sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng, công trình kiến trúc gửi Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn (nếu thuộc các trường hợp quy định tại Điều 22 bản Quy định này) hoặc gửi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận, huyện (nếu thuộc các trường hợp quy định tại Điều 23 bản Quy định này). Thời gian giải quyết không quá 20 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đủ hồ sơ hợp lệ.

Chương VI

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 32. Trách nhiệm của các Sở, Ngành và Ủy ban nhân dân các cấp

1. Sở Tài nguyên và Môi trường và Nhà đất trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm tổ chức thực hiện và hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc thi hành Quy định này; Cung cấp, hướng dẫn sử dụng các biểu mẫu thực hiện các thủ tục hành chính trong việc cấp Giấy chứng nhận; Tổ chức kiểm tra, thanh tra việc cấp Giấy chứng nhận 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; Xử lý hoặc kiến nghị xử lý những cán bộ, công chức vi phạm quy định của pháp luật về cấp Giấy chứng nhận.

2. Sở Quy hoạch-Kiến trúc có trách nhiệm công bố quy hoạch xây dựng chi tiết của các quận, huyện, phường, xã, thị trấn và các dự án (đối với nơi và

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

3. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn có trách nhiệm cung cấp thông tin về phạm vi hành lang bảo vệ đê, sông, kênh, mương thuỷ lợi, quy hoạch thoát lũ, trả lời trong thời gian 30 ngày kể từ ngày Ủy ban nhân dân các quận, huyện có văn bản đề nghị.

4. Sở Văn hoá - Thông tin có trách nhiệm cung cấp thông tin về 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 quận, huyện có văn bản đề nghị.

5. Quân khu Thủ đô, Công an Thành phố có trách nhiệm cung cấp thông tin về 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 có văn bản đề nghị.

6. Sở Xây dựng có trách nhiệm phối hợp với các quận, huyện xử lý các trường hợp xây dựng không phép, sai phép và giải quyết ngay các vướng mắc liên quan đến công tác cấp Giấy chứng nhận trong thời gian 30 ngày kể từ ngày Ủy ban nhân dân các quận, huyện có văn bản đề nghị.

7. Cục Thuế có trách nhiệm hướng dẫn nộp các khoản nghĩa vụ tài chính theo quy định khi cấp Giấy chứng nhận, chỉ đạo các Chi cục Thuế quận, huyện tổ chức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế chuyển quyền, lệ phí trước bạ đúng quy định.

8. Ủy ban nhân dân các quận huyện có trách nhiệm:

a) Căn cứ quy định này, Ủy ban nhân dân quận, huyện phân công nhiệm vụ, quy định trách nhiệm cho Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn, các Phòng ban và cán bộ công chức, viên chức trong việc thực hiện.

b) Trường hợp khu vực cấp Giấy chứng nhận chưa có quy hoạch và thuộc thẩm quyền 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 thì phải tổ chức thực hiện theo quy định tại Quyết định số 48/2006/QĐ-UB ngày 11/4/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

c) Rà soát toàn bộ công tác cấp Giấy chứng nhận tại các phường, xã, thị trấn thuộc quận, huyện; 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 thể cấp Giấy chứng nhận.

d) Lập kế hoạch, biện pháp triển khai thực hiện công tác cấp Giấy chứng nhận đảm bảo đến năm 2010 hoàn thành việc cấp Giấy chứng nhận đối với tất cả các loại đất cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn quận, huyện; Chỉ đạo lập dự toán kinh phí hàng năm và bố trí Ngân sách quận, huyện để thực hiện công tác này.

đ) Tổ chức thẩm định hồ sơ và quyết định cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại bản Quy định này.

e) Tổ chức kiểm tra, thanh tra việc triển khai cấp Giấy chứng nhận tại địa bàn cấp huyện và cấp xã, kịp thời giải quyết các vướng mắc trong quá trình thực hiện; Xử lý hoặc kiến nghị xử lý những cán bộ, công chức vi phạm quy định của pháp luật về cấp Giấy chứng nhận.

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

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

b) Thành lập Hội đồng xét cấp Giấy chứng nhận để tổ chức cho nhân dân kê khai, đăng ký, tổ chức phân loại, xét cấp Giấy chứng nhận;

- Thành phần Hội đồng gồm:

+ Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn - Chủ tịch Hội đồng;

+ Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn phụ trách nhà đất đô thị - Ủy viên thường trực;

+ Cán bộ địa chính phường, xã, thị trấn - Ủy viên thường trực;

+ Cán bộ quản lý trật tự xây dựng phường, xã, thị trấn - Ủy viên;

+ Đại diện Mặt trận Tổ quốc phường, xã, thị trấn - Ủy viên;

+ Cán bộ Tư pháp phường, xã, thị trấn - Ủy viên;

+ Trưởng Công an phường, xã, thị trấn - Ủy viên;

+ Trưởng thôn, trưởng cụm dân cư (nơi cấp Giấy chứng nhận) - Ủy viên;

- Hội đồng xét cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm xây dựng quy chế làm việc; tiến hành phân loại hồ sơ; thẩm tra, xác minh hồ sơ và hiện trạng sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất; đối chiếu với hồ sơ quản lý đất đai, quy hoạch... để xác nhận về nguồn gốc sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, loại đất, loại tài sản, thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định, thời điểm tạo lập tài sản gắn liền với đất, tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản, sự phù hợp với quy hoạch đã được xét duyệt, sự phù hợp quy định về hành lang bảo vệ các công trình, di tích lịch sử văn hoá, danh lam thắng cảnh, sông ...; Lập

hồ sơ trình Ủy ban nhân dân quận, huyện phê duyệt cấp giấy chứng nhận theo quy định tại bản Quy định này.

Điều 33. Trách nhiệm của người sử dụng đất

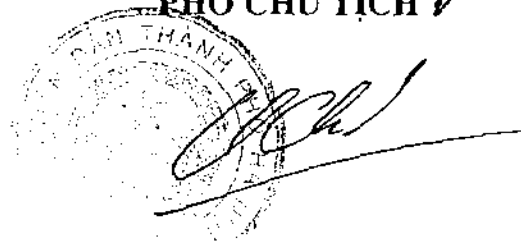
Người đang sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm kê khai chính xác, kịp thời và đầy đủ nội dung theo quy định về kê khai đăng ký đất đai và tài sản gắn liền với đất. Mọi trường hợp cản trở việc kê khai đăng ký, cố tình không kê khai đăng ký hoặc kê khai đăng ký không đúng sự thật sẽ bị xử lý theo quy định tại Nghị định số 182/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Điều 34. Trách nhiệm của thành viên của Hội đồng xét cấp Giấy chứng nhận phường, xã, thị trấn; cán bộ, công chức, viên chức thừa hành nhiệm vụ cấp giấy chứng nhận

Thành viên của Hội đồng xét cấp Giấy chứng nhận phường, xã, thị trấn; cán bộ, công chức, viên chức thừa hành nhiệm vụ cấp giấy chứng nhận có trách nhiệm tuân thủ các quy định tại bản Quy định này; nếu vì động cơ cá nhân, tư lợi, thiếu tinh thần trách nhiệm mà làm sai lệch hồ sơ, thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý hành chính, truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định tại Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

Điều 35. Trong quá trình thực hiện quy định này nếu phát sinh vướng mắc, Ủy ban nhân dân các quận, huyện, các Sở, Ban, Ngành có trách nhiệm phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên, Môi trường và Nhà đất để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, giải quyết./.

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



Vũ Hồng Khanh

