



QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; đăng ký biến động về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài trên địa bàn thành phố Hà Nội

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 và Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29/11/2005;

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến xây dựng cơ bản ngày 19/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung Điều 126 Luật Nhà ở và Điều 121 Luật Đất đai ngày 18/6/2009;

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

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai; số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 quy định bổ sung về 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 về đất đai; số 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản; số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất; số 44/2008/NĐ-CP ngày 09/4/2008 và số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004; số 45/2011/NĐ-CP ngày 17/6/2011 về lệ phí trước bạ; số 23/2013/NĐ-CP ngày 25/3/2013 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 45/2011/NĐ-CP ngày 17/6/2011;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP;

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

Căn cứ Chỉ thị số 1474/CT-TTg ngày 24/8/2011 và Chỉ thị số 05/CT-TTg ngày 4/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ về thực hiện một số giải pháp cấp bách để chấn chỉnh việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Tài nguyên và Môi trường: số 01/2005/TT-BTNMT ngày 13/4/2005 hướng dẫn thi hành Nghị định số 181/2004/NĐ-CP; số 06/2007/TT-BTNMT ngày 2/7/2007 hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định 84/2007/NĐ-CP; số 09/2007/TT-BTNMT ngày 02/8/2007 hướng dẫn việc lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính; số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; số 20/2010/TT-BTNMT ngày 22/10/2010 quy định bổ sung về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; số 16/2011/TT-BTNMT ngày 20/5/2011 quy định sửa đổi, bổ sung một số nội dung liên quan đến thủ tục hành chính về đất đai; Văn bản số 1047/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 25/3/2013 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về trả lời các kiến nghị của UBND Thành phố Hà Nội ;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2008/TTLB-BTC-BTNMT ngày 31/01/2008 của liên bộ : Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn một số điều của Nghị định 84/2007/NĐ-CP;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 20/2011/TTLT-BTP-BTNMT ngày 18/11/2011 của liên Bộ Tư pháp - Bộ Tài nguyên và Môi trường Hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Tài chính: số 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP về thu tiền sử dụng đất; số 93/2011/TT-BTC ngày 29/6/2011 về sửa đổi, bổ sung Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004; số 124/2011/TT-BTC ngày 31/8/2011 hướng dẫn về lệ phí trước bạ; số 34/2013/TT-BTC ngày 28/3/2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 124/2011/TT-BTC ngày 31/8/2011;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1010/TTr-STNMT-ĐKTK ngày 12/3/2013 và báo cáo thẩm định số 747/STP-VBPQ ngày 9/4/2013 của Sở Tư pháp,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này «Quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; đăng ký biến động về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài trên địa bàn thành phố Hà Nội».

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 117/2009/QĐ-UBND ngày 01/12/2009 của UBND thành phố Hà Nội ban hành Quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; đăng ký biến động về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam trên địa bàn thành phố Hà Nội.

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

Nơi nhận:

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

130

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Vũ Hồng Khanh

QUY ĐỊNH

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

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về việc 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, sở hữu tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan quản lý nhà nước về tài nguyên và môi trường, nhà ở, công trình xây dựng, nông nghiệp và các cơ quan quản lý nhà nước khác có liên quan.
2. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, chủ sở hữu tài sản khác gắn liền với đất và các tổ chức, cá nhân có liên quan.

Điều 3. Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận

1. Giấy chứng nhận được cấp cho người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất theo từng thửa đất. Trường hợp người có quyền sử dụng đất đang sử dụng nhiều thửa đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối tại cùng một xã, phường, thị trấn mà có yêu cầu thì được cấp một Giấy chứng nhận chung cho các thửa đất đó.
2. Thửa đất có nhiều người có quyền sử dụng đất, nhiều chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì Giấy chứng nhận được cấp cho từng người sử dụng đất, sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất; quyền sử dụng đất là sử dụng chung.
3. Giấy chứng nhận được cấp cho người đề nghị cấp giấy sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến cấp Giấy chứng nhận, trừ trường hợp không phải nộp hoặc được miễn hoặc được ghi nợ theo quy định của pháp luật; trường hợp Nhà nước cho thuê đất thì Giấy chứng nhận được cấp sau khi người sử dụng đất đã ký hợp đồng thuê đất và đã thực hiện nghĩa vụ tài chính theo hợp đồng đã ký.

4. Đất được giao sử dụng vào mục đích nào thì cấp Giấy chứng nhận theo mục đích sử dụng đó. Trường hợp tự chuyển mục đích sử dụng đất nay phù hợp với quy hoạch mà thuộc đối tượng nộp tiền sử dụng đất thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Nộp giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận

1. Khi nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận có các giấy tờ quy định tại bản Quy định này, người xin cấp Giấy chứng nhận nộp bản sao giấy tờ đó đã được chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.

2. Khi nhận Giấy chứng nhận, người được cấp giấy phải giao bản gốc các giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại bản Quy định này cho cơ quan trao Giấy chứng nhận (trừ quyết định phê duyệt dự án đầu tư, quyết định đầu tư, giấy phép đầu tư, giấy chứng nhận đầu tư); trường hợp Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn khi trao Giấy chứng nhận có trách nhiệm tiếp nhận bản gốc giấy tờ quy định tại bản Quy định này và chuyển cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện. Cán bộ tiếp nhận phải đối soát bản gốc các loại giấy tờ với các bản sao đã nộp trong hồ sơ.

Điều 5. Nơi nộp hồ sơ và trao Giấy chứng nhận

1. Người đang sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất là hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam, cộng đồng dân cư nộp hồ sơ và nhận Giấy chứng nhận tại UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất, tài sản gắn liền với đất. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm thực hiện các công việc theo quy định tại bản Quy định này và chuyển hồ sơ cho Phòng Tài nguyên và môi trường cấp huyện trong thời gian không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

2. Chủ sở hữu nhà ở là cá nhân nước ngoài nộp hồ sơ và nhận Giấy chứng nhận tại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội (thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường).

3. Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội, Phòng Tài nguyên và môi trường, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn khi nhận hồ sơ có trách nhiệm viết giấy biên nhận hồ sơ cho người nộp hồ sơ; trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc phải kiểm tra hồ sơ và thông báo bằng văn bản cho người nộp hồ sơ biết nếu cần phải bổ sung, hoàn thiện hồ sơ.

4. 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. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận

1. Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu 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 sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở theo thẩm quyền quy định của Luật Đất đai.

2. Ủy ban nhân dân Thành phố ủy quyền cho Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Hà Nội và đóng dấu của Sở Tài nguyên và Môi trường.

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

1. Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện sao y bản chính Giấy chứng nhận cấp lần đầu đã ban hành; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm sao y bản chính Giấy chứng nhận đã đăng ký biến động về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất để gửi cho nhau và gửi cho Phòng Quản lý đô thị (đối với trường hợp Giấy chứng nhận có nội dung chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng); gửi cho Phòng Kinh tế cấp huyện (đối với trường hợp Giấy chứng nhận có nội dung chứng nhận quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng).

Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm sao y bản chính Giấy chứng nhận đã ban hành, Giấy chứng nhận đã đăng ký biến động để gửi cho Sở Xây dựng, Phòng Quản lý đô thị cấp huyện đối với trường hợp cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động cho cá nhân nước ngoài.

2. Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện thực hiện việc quét (scan) Giấy chứng nhận đã cấp, Giấy chứng nhận đã xác nhận thay đổi để lưu trong cơ sở dữ liệu địa chính dạng số của máy tính theo quy định.

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

Mẫu đơn, mẫu tờ khai đề nghị cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất, mẫu Giấy chứng nhận, cách thể hiện nội dung thông tin trên Giấy chứng nhận thực hiện theo quy định tại Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 và Thông tư số 20/2010/TT-BTNMT ngày 22/10/2010 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

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

1. Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã chịu trách nhiệm tiếp nhận, quản lý phôi Giấy chứng nhận; chịu trách nhiệm trước pháp luật và Ủy ban nhân dân thành phố về việc quản lý, sử dụng phôi Giấy chứng nhận.

2. Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện có trách nhiệm lập và quản lý sổ cấp Giấy chứng nhận để phục vụ cho việc quản lý, thống kê, báo cáo kết quả thực hiện và lưu trữ; quản lý bản sao Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận bị thu hồi theo quy định tại Thông tư số 09/2007/TT-BTNMT, Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT và Thông tư số 20/2010/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường (trường hợp cá nhân nước ngoài do Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội thực hiện).

3. Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã có trách nhiệm lập kế hoạch sử dụng phôi Giấy chứng nhận của quận, huyện, thị xã gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày 15 tháng 10 hằng năm; phân công Phòng Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận, quản lý, lập sổ theo dõi tình hình sử dụng phôi Giấy chứng nhận.

4. Hằng năm, Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã thành lập Hội đồng, tổ chức tiêu hủy phôi Giấy chứng nhận bị hư hỏng trong quá trình quản lý, in, viết Giấy chứng nhận theo hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường; lập báo cáo tình hình, kết quả sử dụng phôi Giấy chứng nhận trong năm, báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố.

5. Trường hợp bị mất phôi Giấy chứng nhận thì Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND các quận, huyện, thị xã phải thông báo ngay cho cơ quan Công an Thành phố, Công an quận, huyện, thị xã, Sở Tr pháp, các Văn phòng công chứng trên địa bàn Thành phố, UBND các tỉnh, thành phố và thông tin trên phương tiện thông tin đại chúng về phôi Giấy chứng nhận bị mất; đồng thời thanh tra, làm rõ trách nhiệm của tổ chức, cá nhân có liên quan để xử lý theo quy định của pháp luật.

Chương II **CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN LẦN ĐẦU**

Mục 1 **NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 10. Những trường hợp được chứng nhận quyền sử dụng đất

Người đang sử dụng đất có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 49 Luật Đất đai năm 2003 mà chưa được cấp Giấy chứng nhận.

Điều 11. Những trường hợp không chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Đất do Nhà nước giao để quản lý quy định tại Điều 3 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

2. Đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn quản lý, sử dụng.

3. Người sử dụng đất do thuê, thuê lại của người khác mà không phải là đất thuê, thuê lại trong khu công nghiệp.

4. Người đang sử dụng đất mà không đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 50 Luật Đất đai năm 2003.

5. Người nhận khoán đất trong các nông trường, lâm trường.

6. Đất sử dụng làm sân, vườn, nơi vui chơi công cộng hoặc các công trình công cộng khác phục vụ chung cho nhiều nhà chung cư, nhà tập thể, nhà công vụ mà giao cho Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất quản lý.

7. Đất để xây dựng công trình đường giao thông, cầu, cống, via hè, bến phà; hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống công trình thủy lợi, đê, đập; quảng trường, tượng đài, bia tưởng niệm.

8. Đất sử dụng vào mục đích công cộng giao cho Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn quản lý, trừ các trường hợp được pháp luật quy định.

9. Đất thuộc khu vực phải thu hồi theo quy hoạch mà cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã có thông báo thu hồi đất theo quy định.

Điều 12. Quy định chung về chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

1. Việc chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất chỉ thực hiện đối với thửa đất thuộc trường hợp được chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Các loại tài sản gắn liền với đất được chứng nhận quyền sở hữu gồm: nhà ở, công trình xây dựng, cây lâu năm, rừng sản xuất là rừng trồng.

3. Tài sản gắn liền với đất thể hiện trên Giấy chứng nhận là tài sản thuộc quyền sở hữu của người đề nghị được cấp Giấy chứng nhận và đã hình thành trên thực tế tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này.

4. Các loại tài sản gắn liền với đất không được thể hiện trên Giấy chứng nhận:

a) Nhà ở, công trình xây dựng tạm thời, các công trình phụ trợ ngoài phạm vi công trình chính (như: lán trại, nhà để xe, nhà bếp, nhà vệ sinh) làm bằng các vật liệu tạm thời (tranh, tre, nứa, lá, đất) và các công trình phụ trợ khác (như: giếng nước, bể nước, sân, tường rào, cột điện, hệ thống cấp, thoát nước sinh hoạt, đường nội bộ).

b) Tài sản gắn liền với đất 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.

c) Nhà ở, công trình xây dựng sau thời điểm công bố cấm xây dựng hoặc thời điểm công bố quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng mà không phù hợp với quy hoạch tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận; lấn, chiếm mốc giới bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật, di tích lịch sử, văn hoá đã được xếp hạng.

d) Tài sản gắn liền với đất mà thửa đất có tài sản đó không thuộc trường hợp được chứng nhận quyền sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai.

đ) Tài sản thuộc sở hữu nhà nước.

e) Tài sản gắn liền với đất không thuộc trường hợp được chứng nhận quyền sở hữu theo quy định tại bản Quy định này.

g) Tài sản gắn liền với đất đang có tranh chấp, khiếu nại mà chưa có quyết định giải quyết có hiệu lực pháp luật của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Điều 13. Những trường hợp được chứng nhận quyền sở hữu nhà ở

1. Hộ gia đình, cá nhân trong nước phải có một trong các loại giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp về nhà ở sau:

a) Giấy phép xây dựng nhà ở đối với trường hợp phải xin giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

b) Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại Nghị định số 61/CP hoặc giấy tờ về thanh lý, hóa giá nhà ở thuộc sở hữu nhà nước từ trước ngày 05 tháng 7 năm 1994.

c) Giấy tờ về việc giao hoặc tặng nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết.

d) Giấy tờ về sở hữu nhà ở 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 khóa XI; Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02/4/2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

đ) Giấy tờ về mua, bán hoặc nhận tặng, cho hoặc đổi hoặc nhận thừa kế nhà ở đã có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp xã theo quy định của pháp luật.

Trường hợp nhà ở do mua, nhận tặng, cho, đổi, nhận thừa kế hoặc thông qua hình thức khác theo quy định của pháp luật kể từ ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành thì phải có văn bản về giao dịch đó theo quy định tại Điều 93 của Luật Nhà ở.

Trường hợp nhà ở do mua của doanh nghiệp đầu tư xây dựng để bán thì phải có hợp đồng mua bán nhà ở do hai bên ký kết; trường hợp mua nhà kể từ ngày 01/7/2006 (ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành) thì ngoài hợp đồng mua bán nhà ở, bên bán nhà ở còn phải có một trong các giấy tờ về dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán (như: quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư) và văn bản của cơ quan thuế chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính khi được giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất hoặc nhận chuyển quyền sử dụng đất của người khác để xây dựng nhà ở bán hoặc kinh doanh bất động sản.

e) Bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân hoặc giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết được quyền sở hữu nhà ở đã có hiệu lực pháp luật.

g) Trường hợp người đề nghị chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có một trong những giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c, d, đ và e khoản này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác thì phải có một trong các giấy tờ về mua bán, nhận tặng, cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở trước ngày 01/7/2006 có chữ ký của các bên có liên quan và phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận; trường hợp nhà ở do mua, nhận tặng, cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở trước ngày 01/7/2006 mà không có giấy tờ về việc đã mua bán, nhận tặng, cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở có chữ ký của các bên có liên quan thì phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận về thời điểm mua, nhận tặng, cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở đó.

h) Trường hợp cá nhân trong nước không có một trong những giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c, d, đ và e khoản này thì phải có giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về nhà ở đó được xây dựng trước ngày 01/7/2006, nhà ở không có tranh chấp, 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 chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn theo quy định của pháp luật về xây dựng). Trường hợp nhà ở xây dựng từ ngày 01/7/2006 trở về sau thì phải có giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về nhà ở không thuộc trường hợp phải xin giấy phép xây dựng, không có tranh chấp và đáp ứng điều kiện về quy hoạch xây dựng như trường hợp nhà ở xây dựng trước ngày 01/7/2006.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài phải có các giấy tờ sau:

a) Giấy tờ về mua bán hoặc nhận tặng cho hoặc nhận thừa kế nhà ở hoặc được sở hữu nhà ở thông qua hình thức khác theo quy định của pháp luật về nhà ở;

b) Một trong các giấy tờ của bên chuyển quyền quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều này.

3. Cá nhân nước ngoài phải thuộc đối tượng được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam, có đủ điều kiện mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam và có giấy tờ về mua bán hoặc nhận tặng cho hoặc nhận thừa kế căn hộ chung cư trong dự án phát triển nhà ở theo quy định tại Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03/6/2008 của Quốc hội và Nghị định số 51/2009/NĐ-CP ngày 03/6/2009 của Chính phủ.

4. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở không đồng thời là người sử dụng đất ở thì ngoài giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại các khoản 1, 2 Điều này, phải có hợp đồng thuê đất hoặc hợp đồng góp vốn hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh hoặc văn bản chấp thuận của người sử dụng đất đồng ý cho xây dựng nhà ở đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật và bản sao giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 14. Những trường hợp được chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng

1. Hộ gia đình, cá nhân trong nước, cộng đồng dân cư phải có một trong các loại giấy tờ sau:

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

b) Giấy tờ về sở hữu công trình xây dựng do cơ quan có thẩm quyền cấp qua các thời kỳ, trừ trường hợp Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng.

c) Giấy tờ mua bán hoặc tặng cho hoặc thừa kế công trình xây dựng theo quy định của pháp luật đã được chứng nhận của cơ quan công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật.

d) Giấy tờ của Tòa án nhân dân hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết được quyền sở hữu công trình xây dựng đã có hiệu lực pháp luật.

đ) Trường hợp người đề nghị chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng có một trong những giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác thì phải có một trong các giấy tờ mua bán, tặng cho, đổi, thừa kế công trình xây dựng trước ngày 01/7/2004 (ngày Luật Xây dựng có hiệu lực thi hành) có chữ ký của các bên liên quan và được UBND dân từ cấp xã trở lên xác nhận; Trường hợp mua, nhận tặng, cho, đổi, nhận thừa kế công trình xây dựng trước ngày 01/7/2004 mà không có giấy tờ về việc đã mua bán, nhận tặng, cho, đổi, nhận thừa kế có chữ ký của các bên có liên quan thì phải được UBND cấp xã xác nhận vào đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận về thời điểm mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế công trình xây dựng đó.

e) Trường hợp cá nhân trong nước không có một trong những giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này thì phải được UBND cấp xã xác nhận công trình được xây dựng trước ngày 01/7/2004, không có tranh chấp về quyền sở hữu và công trình 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 xây dựng; trường hợp công trình được xây dựng từ ngày 01/7/2004 trở về sau thì phải có giấy xác nhận của UBND cấp xã về công trình xây dựng không thuộc trường hợp phải xin giấy phép xây dựng, không có tranh chấp và đáp ứng điều kiện về quy hoạch xây dựng như trường hợp xây dựng trước ngày 01/7/2004.

2. Trường hợp chủ sở hữu công trình xây dựng không đồng thời là người sử dụng đất thì ngoài giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu công trình theo quy định tại khoản 1 Điều này, phải có văn bản chấp thuận của người sử dụng đất đồng ý cho xây dựng công trình đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật và bản sao giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 15. Những trường hợp được chứng nhận quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng

Chủ sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng được chứng nhận quyền sở hữu rừng nếu nguồn vốn để trồng rừng, nhận chuyển nhượng rừng, được giao rừng có thu tiền không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước và có một trong các giấy tờ sau:

1. Giấy tờ về giao rừng sản xuất là rừng trồng.
2. Hợp đồng hoặc văn bản về việc mua bán hoặc tặng cho hoặc thừa kế đối với rừng sản xuất là rừng trồng đã có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật.
3. Bản án, quyết định của Tòa án nhân dân hoặc giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết được quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng đã có hiệu lực pháp luật.
4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư không có giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này trồng rừng sản xuất bằng nguồn vốn của mình thì phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận không có tranh chấp về quyền sở hữu rừng.

5. Trường hợp chủ sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng không đồng thời là người sử dụng đất thì ngoài giấy tờ theo quy định tại khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này, phải có văn bản thoả thuận của người sử dụng đất cho phép sử dụng đất để trồng rừng đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật và bản sao giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 16. Quy định về đất sử dụng ổn định

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.

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

b) Trường hợp thời điểm sử dụng đất thể hiện trên các loại giấy tờ quy định tại điểm a khoản này 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 điểm a khoản 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 đất ổn định được thực hiện theo quy định tại Mục I Thông tư số 06/2007/TT-BTNMT ngày 02/7/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3. Thời gian bắt đầu sử dụng ổn định đối với trường hợp tự chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp là thời điểm xây dựng công trình phi nông nghiệp mà không bị cơ quan có thẩm quyền xử lý.

Điều 17. Kích thước, diện tích thửa đất ở tối thiểu được phép tách thửa và được cấp Giấy chứng nhận

Kích thước, diện tích thửa đất ở tối thiểu được phép tách thửa và được cấp Giấy chứng nhận được quy định tại Quyết định số 19/2012/QĐ-UBND ngày 8/8/2012 của UBND thành phố Hà Nội.

Mục 2

NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ KHI CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT LẦN ĐẦU CHO NGƯỜI ĐANG SỬ DỤNG

Điều 18. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 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 ở ổn định được Ủy ban nhân dân cấp xã 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 ở trước ngày 15/10/1993 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 XHCN Việt Nam.

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở 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 ở hoặc tài sản gắn liền với đất ở; giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất;

d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15/10/1993, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận đã sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993.

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 ở.

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 cấp xã 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 01/7/1994 đến ngày 31/12/2008 mà chưa nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất thì người được cấp Giấy chứng nhận phải nộp (01) lần thuế thay cho người chuyển quyền sử dụng đất theo mức nào thấp hơn được xác định giữa Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất và Luật Thuế thu nhập cá nhân. Trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất từ ngày 01/01/2009 trở về sau thì người nộp thuế phải nộp theo Luật Thuế thu nhập cá nhân.

3. Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất ở 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. Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các trường hợp có giấy tờ về sử dụng đất quy định tại khoản 1, 2, 3 điều này thì không phải xem xét đến điều kiện về quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt tại khu vực.

Điều 19. Cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có các loại giấy tờ quy định tại Điều 18 bản quy định này nhưng đất đã được sử dụng từ trước ngày 15/10/1993

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 điều này, nay được UBND 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 cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chưa có văn bản về chủ trương thu hồi đất thì được cấp Giấy chứng nhận như sau:

- Trường hợp đất có nhà ở thì người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích trong hạn mức giao đất ở mới xác định theo mức tối đa do UBND Thành phố quy định; đối với diện tích đất ở thực tế sử dụng 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 nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin 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; 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 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 2 Điều này. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp không phải căn cứ vào điều kiện quy hoạch.

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 khoản này;

c) Trường hợp đất đã sử dụng để xây dựng công trình 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 thông báo thu hồi đất theo quy định thì người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a khoản 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 Nhà nước đã có thông báo thu hồi đất bằng văn bản theo quy định thì người sử dụng đất không được cấp Giấy chứng nhận; Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo hiện trạng cho đến khi có quyết định thu hồi đất.

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 khoản này.

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 18 bản quy định này, nay được UBND xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp 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 15/10/1993 và được xem xét gia hạn thời gian sử dụng theo hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

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 15/10/1993 và được xem xét gia hạn thời gian sử dụng theo hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

c) Đối với đất nông nghiệp trên cùng thửa đất có nhà ở mà không được công nhận là đất ở; đất nông nghiệp xen kẹt trong khu dân cư (không thuộc đất công) thì hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận như các trường hợp quy định tại điểm a khoản này.

3. Hộ gia đình, cá nhân không được cấp Giấy chứng nhận với mục đích sử dụng đất phi nông nghiệp đối với diện tích đất được sử dụng trước ngày 15/10/1993 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 khoản 4, 5 Điều 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;

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.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 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 khoản 1 Điều 19 bản Quy định này.

5. Các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều này, đất sử dụng có nguồn gốc là đất nông nghiệp (trừ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích do UBND xã, phường, thị trấn quản lý), nếu hộ gia đình, cá nhân có đơn đề nghị thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp và không chứng nhận quyền sở hữu nhà và công trình khác gắn liền với đất nhưng

được ghi nhận hiện trạng sử dụng đất và các quy định về hạn chế sử dụng đất trên Giấy chứng nhận.

Điều 20. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở mà không có các loại giấy tờ quy định tại Điều 18 bản quy định này nhưng đất đã được sử dụng từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 19 bản quy định 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 xét cấp Giấy chứng nhận thì được cấp 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 ở do Ủy ban nhân dân thành phố quy định tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất ở đang sử dụng, nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở mới xác định theo mức tối đa do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định; đối với diện tích đất ở thực tế ngoài hạn mức giao đất ở mới (nếu có) thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định;

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 nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin 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 khoản 2 Điều 19 bản Quy định này.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà toàn bộ hoặc một phần thửa đất không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 18 bản quy định 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 khoản 3 Điều 19 bản quy định này thì toàn bộ thửa đất hoặc một phần thửa đất đó không được cấp Giấy chứng nhận nhưng 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.

Trường hợp đất sử dụng có nguồn gốc là đất nông nghiệp (trừ đất nông nghiệp công ích do UBND xã, phường, thị trấn quản lý) và hộ gia đình, cá nhân có đơn đề nghị thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 5 Điều 19 bản quy định này.

Điều 21. Cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở có vườn, ao trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư trước ngày 01/7/2004

1. Hạn mức công nhận đất ở được quy định tại Quyết định số 19/2012/QĐ-UBND ngày 8/8/2012 của UBND thành phố Hà Nội.

2. Trường hợp thửa đất đang sử dụng có diện tích lớn hơn hạn mức diện tích công nhận đất ở thì diện tích đất ở được cấp Giấy chứng nhận xác định bằng hạn mức công nhận đất ở; diện tích đất còn lại được xác định theo hiện trạng sử dụng đất; nếu xác định là đất ở thì thu nghĩa vụ tài chính theo quy định tại khoản 3, 4, 5 Điều này.

3. Trường hợp diện tích vượt hạn mức công nhận đất ở mà hộ gia đình, cá nhân đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống từ ngày 31/12/2011 (ngày Quyết định số 40/2011/QĐ-UBND của UBND Thành phố có hiệu lực thi hành) trở về trước thì được xem xét công nhận là đất ở và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

4. Trường hợp diện tích vượt hạn mức công nhận đất ở mà các hộ gia đình, cá nhân đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống sau ngày 31/12/2011 thì hộ gia đình, cá nhân phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Quyết định số 40/2011/QĐ-UBND ngày 20/12/2011 của UBND Thành phố.

5. Việc thu tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 nêu trên được thực hiện theo quy định sau:

a) Đối với thửa đất ở có vườn, ao được sử dụng trước ngày 15/10/1993 thì diện tích đất ở trong hạn mức công nhận đất ở không phải nộp tiền sử dụng đất; Trường hợp diện tích vượt hạn mức công nhận đất ở mà các hộ gia đình, cá nhân đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống trước ngày 31/12/2011 thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận; phần diện tích còn lại sau khi đã xác định đất ở được xác định là đất vườn, ao với thời hạn sử dụng là 50 năm kể từ ngày 15/10/1993 và được xem xét giá hạn thời gian sử dụng theo hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Việc xác định diện tích trong hạn mức để tính tiền sử dụng đất chỉ được tính cho một thửa đất; trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhiều thửa đất thì người sử dụng đất được lựa chọn một thửa đất để xác định diện tích trong hạn mức. 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 theo hướng dẫn của Cục Thuế - Sở Tài nguyên và Môi trường.

b) Đối với thửa đất ở có vườn, ao được sử dụng từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 thì phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích trong hạn mức công nhận đất ở.

Trường hợp diện tích vượt hạn mức công nhận đất ở mà các hộ gia đình, cá nhân đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống trước ngày

31/12/2011 thì thu tiền sử dụng đất bằng 100% chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận.

Diện tích còn lại sau khi đã xác định đất ở được xác định là đất vườn, ao; 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 kể từ ngày bắt đầu sử dụng đất; 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.

Điều 22. Xử lý đối với đất sử dụng từ ngày 1/7/2004 trở về sau không có giấy tờ về sử dụng đất theo quy định của pháp luật

1. 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, chuyển đổi mục đích sử dụng đất trái pháp luật kể từ ngày 01/7/2004 trở về sau.

2. Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã có trách nhiệm lập hồ sơ thu hồi toàn bộ theo thẩm quyền quy định của Luật Đất đai và quy định hiện hành của Ủy ban nhân dân Thành phố.

3. Trường hợp đã mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau ngày 1/1/2008 nhưng không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu đất này người chuyển nhượng đã sử dụng trước ngày 1/7/2004, nay phù hợp với quy hoạch được duyệt và không có tranh chấp, khiếu kiện thì được xét cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 14 Điều 23 bản quy định này.

Điều 23. Xử lý, cấp Giấy chứng nhận cho một số trường hợp sử dụng đất cụ thể khác

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 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 tại bản Quy định này.

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 Ủy ban nhân dân 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 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 như sau:

- Trường hợp UBND Thành phố giao đất trước ngày 15/10/1993 mà chưa nộp tiền sử dụng đất thì không phải nộp tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận.

- Trường hợp UBND Thành phố giao đất từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 mà chưa nộp tiền sử dụng đất thì phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo giá đất do UBND Thành phố quy định tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận.

b) Trường hợp vi phạm quy hoạch mặt bằng xây dựng và đã xây dựng nhà ở kiên cố thì Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã xem xét từng trường hợp 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 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 trong chỉ giới đường đỏ.

Việc xử lý nghĩa vụ tài chính về đất thực hiện như sau:

- Trường hợp sử dụng đất trước ngày 15/10/1993, nếu diện tích đang sử dụng lớn hơn diện tích được giao thì không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích nằm trong hạn mức giao đất ở mới tối đa do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định và phải nộp 50% tiền sử dụng theo giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận đất đối phần diện tích lớn hơn hạn mức;

- Trường hợp sử dụng đất từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004, 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 mới tối đa do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định và phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích lớn hơn hạn mức.

3. 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 và không phải nộp tiền sử dụng đất khi được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng và không có tranh chấp.

4. 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 của tổ chức làm nhà ở trước ngày 01/7/2004 thì việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định sau:

a) Trường hợp đã bố trí làm nhà ở trước ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành (ngày 01/7/2004) 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 Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, không tranh chấp, và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất ở tại địa phương đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã

xem xét cấp Giấy chứng nhận và thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 41 bản quy định này;

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

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

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do UBND phường, xã, thị trấn, hợp tác xã nông nghiệp giao làm nhà ở không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2004, nếu phù hợp với quy hoạch khu dân cư và đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở thì được cấp Giấy chứng nhận như sau:

a) Trường hợp 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, 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 31/01/2008 của Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường; đối với đất phi nông nghiệp, thời hạn sử dụng đất là lâu dài.

b) Trường hợp Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn, Hợp tác xã bán nhà, bán ki ốt để sử dụng vào mục đích kinh doanh phi nông nghiệp lâu dài và các hộ gia đình, cá nhân đã tự chuyển sang làm nhà ở trước ngày 15/10/1993, nếu phù hợp với quy hoạch đất ở thì được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất.

c) 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 lâu dài từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 và các hộ gia đình, cá nhân đã chuyển sang làm nhà ở, nếu phù hợp với quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận và phải nộp tiền sử dụng đất chênh lệch giữa giá đất ở và giá đất kinh doanh phi nông nghiệp tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận.

d) Các trường hợp thuê, nhận khoán kinh doanh nhà, ki ốt không được xét cấp Giấy chứng nhận. Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn, Hợp tác xã có trách nhiệm thu hồi lại khi hết thời hạn đề quản lý theo quy hoạch. Trường hợp phù hợp với quy hoạch đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và người đang thuê có nhu cầu thì UBND cấp huyện xem xét, quyết định bán cho người đang thuê theo giá thị trường tại thời điểm bán nhà.

đ) 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 để người sử dụng đất hoàn thiện hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận.

e) Trường hợp không có một trong các loại giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Mục III Thông tư liên tịch số 14/2008/TTLT/BTC-BTNMT ngày 31/01/2008 của Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường thì người được cấp Giấy chứng nhận phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại bản Quy định này.

f) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được UBND cấp xã giao đất ở giãn dân trước ngày 1/7/2004 nhưng không nằm trong danh sách được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc diện tích đất được giao nằm ngoài ranh giới, diện tích đất ở giãn dân được cấp có thẩm quyền, nếu phù hợp với quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a và điểm e khoản này; trường hợp không phù hợp với quy hoạch thì cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 6 Điều này.

6. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do UBND phường, xã, thị trấn, hợp tác xã nông nghiệp giao làm nhà ở không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2004, nếu không phù hợp với quy hoạch khu dân cư thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 5 Điều 19 bản quy định này.

7. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng nhà và đất do các cơ quan, tổ chức tự quản, nhưng nay các cơ quan, tổ chức đã giải thể, không còn đầu mối quản lý hoặc đã để các hộ tự quản tại một khu vực riêng biệt, đã sử dụng ổn định, không tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã phối hợp với Sở Xây dựng tiếp nhận và làm thủ tục bán nhà, cấp Giấy chứng nhận theo hướng dẫn của Sở Xây dựng. Chính sách tài chính về đất được áp dụng theo quy định của Chính phủ.

8. Đất khu nhà ở gia đình quân đội do Cục Doanh trại (Bộ Quốc phòng) quản lý thì Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã 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 Doanh trại (Bộ Quốc phòng) và Sở Tài nguyên và Môi trường.

9. Đất ở thuộc các trường hợp được xác lập quyền sở hữu nhà ở theo 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 (gọi tắt là Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11), 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 thì Ủy ban

nhân dân quận, huyện, thị xã căn cứ quyết định xác lập quyền sở hữu nhà ở của Sở Xây dựng cấp để thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận.

10. Nhà trên đất quản lý theo Thông tư số 73/TTg ngày 07/7/1962 của Thủ tướng Chính phủ; nhà xây dựng trên đất trống hoặc diện tích tự xây dựng trên diện tích nhà 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 thì Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã cấp Giấy chứng nhận theo quyết định xác lập quyền sở hữu nhà ở của Sở Xây dựng.

Trường hợp nhà nằm trong khuôn viên đất nhà biệt thự thuộc danh mục quản lý theo quy chế quản lý nhà biệt thự xây dựng từ trước năm 1954 do UBND Thành phố ban hành thì thực hiện theo Quy chế đó.

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

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

- Các trường hợp do UBND Thành phố quyết định thu hồi thì UBND quận, huyện, thị xã kiểm tra, rà soát, nếu đủ điều kiện thì báo cáo, đề xuất UBND Thành phố (qua Sở Tài nguyên và Môi trường) xem xét, chỉ đạo việc xét cấp Giấy chứng nhận và phải nộp tiền sử dụng đất theo mức quy định tại các mục a, b, c khoản 1 Điều 20 bản quy định này.

- Các trường hợp do UBND quận, huyện, thị xã quyết định thu hồi thì UBND quận, huyện, thị xã kiểm tra, rà soát, xem xét, nếu đủ điều kiện thì xét cấp Giấy chứng nhận và phải nộp tiền sử dụng đất theo mức quy định tại các mục a, b, c khoản 1 Điều 20 bản quy định này.

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

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

14. Trường hợp người mua, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau ngày 1/1/2008 nhưng bên bán, chuyển nhượng không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu đất này người chuyển nhượng đã sử dụng trước ngày 1/7/2004, nay phù hợp với quy hoạch được duyệt và không có tranh chấp, khiếu kiện được chính quyền địa phương xác nhận thì được cấp Giấy chứng nhận và phải nộp

100% tiền sử dụng đất theo giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận.

Điều 24. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất tại các dự án phát triển nhà ở

1. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất tại khu đô thị mới, khu nhà ở.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất tại các dự án phát triển nhà ở và xử lý các nội dung liên quan đến dự án phát triển nhà ở trên địa bàn Thành phố được thực hiện theo quy định này và theo hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại văn bản số 2470/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 17/7/2012 và chỉ đạo của UBND Thành phố tại văn bản số 5925/UBND-TNMT ngày 01/8/2012.

Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra, đôn đốc các chủ đầu tư dự án, UBND các quận, huyện, thị xã, văn phòng đăng ký đất đai Thành phố thực hiện.

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

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

b) 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 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 với hình thức sử dụng đất là sử dụng chung.

Trường hợp công trình xây dựng không có Giấy phép hoặc xây dựng sai giấy phép thì hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà chung cư mini không được cấp Giấy chứng nhận.

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

Điều 25. Cấp giấy chứng nhận cho các trường hợp sử dụng đất nằm trong hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng

1. Việc 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 92 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

2. Trường hợp đất sử dụng có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 18 quy định này thì được cấp Giấy chứng nhận nhưng ghi chú đất nằm trong hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng chủ sử dụng đất phải chấp hành quy định về sử dụng hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng.

3. Trường hợp đất sử dụng không đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận cho mục đích phi nông nghiệp mà có nguồn gốc là đất nông nghiệp (trừ đất nông nghiệp công ích do UBND xã, phường, thị trấn quản lý), nếu hộ gia đình, cá nhân có đơn đề nghị thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 5 Điều 19 bản quy định này.

Điều 26. 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 bảo vệ di tích lịch sử văn hoá, danh lam thắng cảnh

1. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định bảo vệ thực hiện theo quy định tại Điều 54 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

2. Việc cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp lấn, chiếm, sử dụng không đúng mục đích trong phạm vi bảo vệ di tích lịch sử văn hoá, danh lam thắng cảnh trước ngày 01/7/2004 chỉ được thực hiện sau khi xử lý theo quy định tại khoản 2 Điều 93 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ.

3. Trường hợp sử dụng đất nằm trong phạm vi bảo vệ di tích lịch sử văn hoá, danh lam thắng cảnh:

a) Trường hợp sử dụng đất trong khuôn viên di tích lịch sử văn hoá, danh lam thắng cảnh hoặc có nguồn gốc do lấn, chiếm đất di tích lịch sử văn hoá, danh lam thắng cảnh thì không cấp Giấy chứng nhận. Sở Văn hóa thể thao và du lịch, UBND các quận, huyện, thị xã có trách nhiệm lập phương án thu hồi đất, di chuyển các hộ gia đình, cá nhân và thực hiện việc tu bổ, tôn tạo di tích theo quy định.

b) Trường hợp đất nằm ngoài khuôn viên di tích hoặc sử dụng đất không phải do lấn chiếm đất di tích lịch sử văn hoá, danh lam thắng cảnh, nhưng nằm trong phạm vi bảo vệ di tích lịch sử văn hoá, danh lam thắng cảnh và sử dụng đất từ trước khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định chỉ giới bảo vệ di tích lịch sử văn hoá, danh lam thắng cảnh trên bản đồ và thực địa thì được cấp Giấy chứng nhận theo quy định này và ghi chú trên Giấy chứng nhận về việc nhà đất nằm trong phạm vi bảo vệ di tích lịch sử văn hoá, danh lam thắng cảnh. Trường hợp sử dụng đất sau khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định chỉ giới bảo vệ di tích lịch sử văn hoá, danh lam thắng cảnh trên bản đồ và thực địa thì không được cấp Giấy chứng nhận. Trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc là đất nông nghiệp thì được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 5 Điều 19 bản quy định này.

c) Đối với trường hợp nằm trong phạm vi bảo vệ di tích lịch sử văn hoá, danh lam thắng cảnh nhưng có giấy tờ về sử dụng đất quy định tại Điều 18 bản quy định này thì được cấp Giấy chứng nhận và ghi chú trên Giấy chứng nhận về việc nhà đất nằm trong di tích lịch sử văn hoá, danh lam thắng cảnh.

4. Đối với trường hợp sử dụng đất tại khu vực di tích nhưng chưa được công nhận thì Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã rà soát hiện trạng và tiêu chí theo quy định của Luật Di sản văn hóa. Nếu đủ điều kiện thì đề xuất xếp hạng, công nhận di tích và xác định ranh giới, tổ chức giải phóng mặt bằng (nếu có); nếu không đủ điều kiện xếp hạng công nhận di tích thì xét cấp Giấy chứng nhận cho các hộ gia đình, cá nhân.

Điều 27. Cấp Giấy chứng nhận cho trường hợp sử dụng đất nông nghiệp để xây dựng trang trại tại khu vực nông thôn

Việc cấp Giấy chứng nhận cho 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 số 181/2004/NĐ-CP và Điều 9 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP.

Điều 28. 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 trước ngày 01/01/2008 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.

Điều 29. 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 xin cấp Giấy chứng nhận chết trước khi trao Giấy chứng nhận thì Phòng Tài nguyên và Môi trường làm thủ tục trình Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã huỷ Giấy chứng nhận đã ký, đồng thời thông báo người được thừa kế bổ sung hồ sơ theo quy định (như: di chúc; biên bản phân chia thừa kế; bản án, quyết định giải quyết tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực pháp luật; đơn đề nghị của người nhận thừa kế đối với trường hợp người nhận thừa kế là người duy nhất) để được cấp Giấy chứng nhận và thông báo cho UBND cấp xã nơi có đất để biết.

Điều 30. Cấp Giấy chứng nhận cho người nhận thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở

Việc cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp người nhận thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở thực hiện theo quy định tại Điều 13 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP và Điều 22 Nghị quyết số 1037/2006/NQ-UBTVQH11 ngày 27/7/2006 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Điều 31. 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 thực hiện theo quy định tại Điều 18 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP.

Mục 3

HỒ SƠ, TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN LẦN ĐẦU

Điều 32. Hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất

1. Hồ sơ

Hộ gia đình, cá nhân đề nghị cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm nộp tại UBND phường, xã, thị trấn nơi có đất một (01) bộ hồ sơ gồm:

- a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận (theo mẫu);
- b) Bản photocopy sổ hộ khẩu, giấy chứng minh nhân dân. Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải có bản sao giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng và đủ điều kiện được sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở tại Việt Nam theo quy định tại Điều 66, 67 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.
- c) Bản sao chứng thực giấy tờ về quyền sử dụng đất (nếu có).
- d) Bản sao chứng thực giấy tờ về tài sản gắn liền với đất theo quy định tại bản Quy định này (nếu có tài sản và có yêu cầu chứng nhận quyền sở hữu).
- đ) Sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng (trừ trường hợp trong giấy tờ quy định tại điểm d khoản này đã có sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng).
- e) Văn bản uỷ quyền nộp hồ sơ hoặc nhận Giấy chứng nhận (nếu có).
- 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).

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 công việc sau:
 - Tổ chức họp Hội đồng xét cấp Giấy chứng nhận để triển khai các nội dung theo quy định tại bản Quy định này.
 - Xem xét biên bản của Hội đồng xét duyệt cấp Giấy chứng nhận. Đối chiếu với hồ sơ quản lý đất đai, quy hoạch và quy định tại bản Quy định này để kiểm tra, xác nhận vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận về nguồn gốc sử dụng đất; thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích hiện nay; nguồn gốc tạo lập tài sản; thời điểm hình thành tài sản; tình trạng tranh chấp về đất đai và tài sản gắn liền với đất; sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được xét duyệt; 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 đủ điều kiện và 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 các công việc tại điểm này, UBND phường, xã, thị trấn thông báo cho Phòng Tài nguyên và môi trường cấp huyện và người xin cấp Giấy chứng nhận thực hiện trích đo địa chính thửa đất, sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng (thời gian trích đo không quá mười (10) ngày làm việc và không tính vào thời gian giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận).

- Thông báo công khai kết quả kiểm tra tại trụ sở UBND xã, phường, thị trấn và tổ dân phố, khu dân cư nơi có thửa đất đối với trường hợp xét thấy đủ điều kiện để trình UBND quận, huyện, thị xã cấp Giấy chứng nhận trong thời gian mười lăm ngày (15 ngày); trường hợp đang sử dụng nhà, đất theo quy định tại khoản 9, 10 Điều 23 bản Quy định này thì phải thực hiện thông báo công khai kết quả kiểm tra tại biển số nhà có hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận; xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai (thời gian công khai kết quả kiểm tra không tính vào thời gian giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận).

- Lập biên bản kết thúc công khai; sau thời gian thông báo công khai nếu không phát sinh khiếu kiện thì lập Tờ trình kèm theo hồ sơ gửi UBND quận, huyện, thị xã đề nghị cấp Giấy chứng nhận. Nội dung tờ trình phải nêu rõ các nội dung về người sử dụng đất, nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất, thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích hiện nay; nguồn gốc tạo lập tài sản; thời điểm hình thành tài sản; tình trạng tranh chấp về đất đai và tài sản gắn liền với đất; sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được xét duyệt; 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;

- Thời gian giải quyết của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn không quá mười lăm (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, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn ra thông báo bằng văn bản trong đó nêu rõ lý do cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận biết.

b) Phòng Tài nguyên và Môi trường là cơ quan thẩm tra, giải quyết hồ sơ có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Tiếp nhận hồ sơ do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn chuyển đến; thực hiện kiểm tra hồ sơ, xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết; xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và xác nhận vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

- Trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì chuẩn bị hồ sơ kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất (đối với nơi chưa có bản đồ địa chính), viết Giấy chứng nhận; đồng thời gửi số liệu địa chính và tài sản gắn liền với đất đến Chi cục Thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì phải có thông báo gửi UBND phường, xã, thị trấn để thông báo cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận biết.

Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được phiếu gửi số liệu địa chính và tài sản gắn liền với đất, Chi cục Thuế có trách nhiệm xác định nghĩa vụ tài chính gửi lại Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện (không gửi thông báo về việc xác định nghĩa vụ tài chính cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận).

- Lập Tờ trình đề nghị Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã cấp Giấy chứng nhận, ký hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp thuê đất).

Thời gian thực hiện các công việc tại Phòng Tài nguyên và Môi trường là không quá hai mươi (20) ngày làm việc kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ từ Ủy ban nhân dân cấp xã.

c) Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã thực hiện các công việc sau:

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

d) Sau khi Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã ký Giấy chứng nhận, trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm: vào sổ cấp Giấy chứng nhận, sao Giấy chứng nhận để lưu và gửi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện và các cơ quan quản lý nhà nước về tài sản gắn liền với đất, thông báo cho người được cấp Giấy chứng nhận nộp nghĩa vụ tài chính (thời gian người xin cấp Giấy chứng nhận thực hiện nghĩa vụ tài chính không tính vào thời gian giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận); đồng thời gửi thông báo xác định nghĩa vụ tài chính của Chi cục Thuế và Giấy chứng nhận cho Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn để trao cho người được cấp.

đ) Trong thời hạn không quá một (01) ngày làm việc sau khi người được cấp Giấy chứng nhận nộp đủ chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm thu lệ phí cấp Giấy chứng nhận và thu giấy tờ gốc về đất, tài sản gắn liền với đất, chuyển trả Phòng Tài nguyên và môi trường cấp huyện giấy tờ gốc về đất, nhà và tài sản khác gắn liền với đất và trao Giấy chứng nhận cho người được cấp.

Điều 33. 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, trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trúng đấu giá mua nhà đất kể từ ngày 01/7/2004

1. Người sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả hồ sơ giải quyết thủ tục hành chính của Ủy ban nhân dân cấp huyện; Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện là cơ quan thẩm tra, giải quyết hồ sơ. Hồ sơ gồm có:

- 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 và sử dụng đất ở tại Việt Nam;
- c) Bản sao quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; Văn bản công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá nhà đất đã có chứng thực theo quy định của pháp luật (kèm theo bản vẽ thể hiện thửa đất được giao, được thuê phù hợp quyết định giao đất, cho thuê đất);
- d) Hợp đồng thuê đất (nếu thuộc đối tượng thuê đất) (bản sao chứng thực);
- đ) Bản sao các giấy tờ liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, trúng đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá nhà đất theo quy định của pháp luật;
- e) Văn bản xác nhận của UBND quận, huyện, thị xã đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng (nếu thuộc trường hợp phải bồi thường, hỗ trợ và tái định cư);
- 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 cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất lập (bản sao chứng thực);
- i) Bản sao giấy tờ về tài sản gắn liền với đất theo quy định tại bản Quy định này (nếu có tài sản và có yêu cầu chứng nhận quyền sở hữu) đã có chứng thực theo quy định của pháp luật;
- k) Sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng (trừ trường hợp trong giấy tờ quy định tại điểm i khoản này đã có sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng).
- l) Văn bản uỷ quyền nộp hồ sơ hoặc nhận Giấy chứng nhận (nếu có).

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

- a) Trong thời hạn hai mươi (20) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận.

Trường hợp chưa có biên bản bàn giao mốc giới do cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất lập hoặc chưa có sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng (đối với trường hợp có yêu cầu chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất) thì trước khi thực hiện các công việc tại điểm này, Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện thực hiện trích đo địa chính thửa đất, sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng và kiểm tra sự phù hợp với quyết định giao đất, cho thuê đất (thời gian trích đo không quá mười (10) ngày làm việc và không tính vào thời gian giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận).

b) Sau khi UBND quận, huyện, thị xã ký Giấy chứng nhận, trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc, Phòng Tài nguyên và môi trường cấp huyện có trách nhiệm gửi số liệu địa chính, tài sản gắn liền với đất đến Chi cục Thuế để xác định nghĩa vụ tài chính còn thiếu đối với trường hợp người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định; thông báo cho người được cấp Giấy chứng nhận nộp nghĩa vụ tài chính (thời gian người xin cấp Giấy chứng nhận thực hiện nghĩa vụ tài chính không tính vào thời gian giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận);

c) Trong thời hạn không quá một (01) ngày làm việc sau khi người được cấp Giấy chứng nhận nộp đủ chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính, Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện có trách nhiệm: vào sổ cấp Giấy chứng nhận, sao Giấy chứng nhận để lưu và gửi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận, huyện, thị xã, các 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 được cấp.

Điều 34. Hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị định số 61/CP ngày 5/7/1994 của Chính phủ

1. Đơn vị được Nhà nước giao nhiệm vụ bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP ngày 5/7/1994 của Chính phủ có trách nhiệm nộp thay người mua nhà một (01) bộ hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả hồ sơ giải quyết thủ tục hành chính của UBND cấp huyện.

2. Hồ sơ, trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho các hộ gia đình, cá nhân mua nhà ở theo Nghị định 61/CP ngày 5/7/1994 của Chính phủ được thực hiện theo quy định riêng.

Điều 35. Hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở của doanh nghiệp đầu tư xây dựng để bán

1. Cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà là hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài

a) Hồ sơ: Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán; chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội có trách nhiệm nộp thay người đề nghị cấp Giấy chứng nhận một (01) bộ hồ sơ tại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội, hồ sơ gồm:

a.1) Các giấy tờ (bản sao) liên quan đến doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán; chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội, gồm:

- Quyết định thành lập hoặc Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp;
- Quyết định phê duyệt dự án hoặc Quyết định đầu tư hoặc Giấy phép đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đầu tư;
- Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án (trường hợp không có quyết định này thì phải có văn bản thỏa thuận tổng mặt bằng khu

đất có nhà ở, công trình xây dựng) và bản vẽ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1: 500 của dự án;

- Quyết định giao đất hoặc Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền; Biên bản bàn giao mốc giới; trích lục bản đồ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1, 2, 5 Điều 50 Luật Đất đai;

- Xác nhận của cơ quan thuế đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính khi được giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất hoặc nhận chuyển quyền sử dụng đất của người khác để xây dựng nhà ở bán hoặc kinh doanh bất động sản; Văn bản được miễn hoặc chậm nộp nghĩa vụ tài chính của cơ quan có thẩm quyền;

- Giấy phép xây dựng (kèm theo bản vẽ được duyệt);

- Sơ đồ nhà, đất và bản vẽ mặt bằng hoàn công hoặc bản vẽ thiết kế mặt bằng phù hợp với hiện trạng nhà ở, công trình xây dựng mà không đo vẽ lại; trường hợp nhà chung cư thì có bản vẽ mặt bằng xây dựng ngôi nhà chung cư, bản vẽ mặt bằng của tầng nhà có căn hộ, trường hợp bản vẽ mặt bằng của tầng nhà không thể hiện rõ kích thước của căn hộ thì phải có bản vẽ mặt bằng của căn hộ đó;

- Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đã mua nhà ở qua sàn giao dịch bất động sản hoặc trường hợp tham gia góp vốn với chủ đầu tư để được phân chia nhà ở đã ký hợp đồng mua bán nhà ở với chủ đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 60 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP mà bán lại nhà ở đó thì phải thực hiện bán nhà ở qua sàn giao dịch bất động sản theo qui định của Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng và pháp luật về kinh doanh bất động sản (không phân biệt đã nhận bàn giao nhà ở hoặc chưa nhận bàn giao nhà ở từ chủ đầu tư).

Trường hợp tổ chức 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 một (01) bộ đối với các giấy tờ quy định nêu trên và danh mục nhà ở, căn hộ, công trình xây dựng và các phần sở hữu riêng khác đề nghị cấp giấy chứng nhận.

a.2) 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 (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 chủ đầu tư 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);
- Biên bản thanh lý hợp đồng mua bán nhà ở, công trình xây dựng (nếu đã thanh lý).

- 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;

- Trường hợp đã nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trước ngày Nghị định số 71/2010/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì 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 UBND xã, phường, thị trấn 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 biên 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.

- Trường hợp đối tượng mua nhà phải qua sàn giao dịch bất động sản thì những trường hợp chuyển nhượng từ ngày 10/12/2009 (ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) phải có giấy tờ chứng minh việc nhận chuyển nhượng được thực hiện tại sàn giao dịch bất động sản hoặc giấy xác nhận của Sở Xây dựng thay cho giấy xác nhận đã bán qua sàn giao dịch bất động sản;

- Trường hợp mua nhà ở xã hội thì người mua nhà phải có giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng và đủ điều kiện mua nhà theo quy định tại Điều 37, 38 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP của Chính phủ;

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

b) Trình tự và thời gian giải quyết:

b.1) Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội là đầu mối tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm thực hiện:

- Kiểm tra các giấy tờ pháp lý trong hồ sơ về việc sử dụng đất, xây dựng công trình, nghĩa vụ tài chính và các nghĩa vụ khác nếu có của chủ đầu tư. Trường hợp cần thiết thì gửi phiếu lấy ý kiến của Sở Xây dựng.

Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến, Sở Xây dựng có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội.

- Kiểm tra hiện trạng sử dụng đất các trường hợp:

+ Hiện trạng sử dụng đất phù hợp với bản vẽ quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án đầu tư đã được duyệt và bản vẽ hoàn công công trình đã được duyệt

(nếu có) thì chỉnh lý bản đồ địa chính; chuyển hồ sơ đến Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận.

+ Trường hợp hiện trạng sử dụng đất không phù hợp với bản vẽ quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án đã được duyệt và bản vẽ hoàn công công trình đã được duyệt thì gửi kết quả kiểm tra đến Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng và kiến nghị xử lý theo quy định.

Thời hạn giải quyết các công việc này của Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội không quá hai mươi (20) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

b.2) Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện là đầu mối tiếp nhận hồ sơ từ Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội, có trách nhiệm thẩm định các giấy tờ liên quan người đề nghị cấp Giấy chứng nhận; xác nhận vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận các trường hợp:

+ Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận làm thông báo trong đó nêu rõ lý do gửi Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội để thông báo cho doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở và người đề nghị cấp Giấy chứng nhận biết; Thời gian giải quyết không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ khi tiếp nhận hồ sơ từ Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội.

+ Trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì hoàn thiện hồ sơ Giấy chứng nhận, đồng thời gửi số liệu địa chính và tài sản gắn liền với đất đến Chi cục Thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Trọng thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được phiếu gửi số liệu địa chính và tài sản gắn liền với đất, Chi cục Thuế có trách nhiệm xác định nghĩa vụ tài chính gửi lại Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện.

+ Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện gửi hồ sơ kèm theo Tờ trình đề nghị Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã ký cấp Giấy chứng nhận.

Thời gian thực hiện các công việc này của Phòng Tài nguyên và Môi trường là không quá hai mươi (20) ngày làm việc kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ từ Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội.

c) UBND quận, huyện, thị xã thực hiện các công việc sau:

Trong thời hạn năm (05) ngày làm việc kể từ khi nhận được hồ sơ, Tờ trình của Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND quận, huyện, thị xã có trách nhiệm xem xét, ký Giấy chứng nhận.

d) Sau khi UBND quận, huyện, thị xã ký Giấy chứng nhận, trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện có trách nhiệm: vào sổ cấp Giấy chứng nhận, sao Giấy chứng nhận để lưu và gửi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện, cơ quan quản lý nhà nước về tài sản gắn liền với đất; gửi Giấy chứng nhận và thông báo xác định nghĩa vụ tài chính của Chi cục Thuế (bản chính) cho Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội để

thông báo cho doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở và người đề nghị cấp Giấy chứng nhận biết.

đ) Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm:

- Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận Giấy chứng nhận và thông báo xác định nghĩa vụ tài chính từ Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện, thông báo cho doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở để thông báo cho người được cấp Giấy chứng nhận nộp nghĩa vụ tài chính (thời gian người đề nghị cấp Giấy chứng nhận thực hiện nghĩa vụ tài chính không tính vào thời gian giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận).

- Trong thời hạn không quá một (01) ngày làm việc sau khi tổ chức nộp đủ chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính của người đề nghị cấp Giấy chứng nhận, 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 (sau đó chuyển trả Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện) và trao Giấy chứng nhận cho doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở để trả cho người được cấp, đồng thời xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp cho doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở để bán (nếu có Giấy chứng nhận).

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

2. Cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà là cá nhân nước ngoài

a) Hồ sơ: doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở để bán có trách nhiệm nộp thay người đề nghị cấp Giấy chứng nhận (01) bộ hồ sơ tại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội, hồ sơ gồm: các giấy tờ theo quy định tiết a.1, điểm a, khoản 1 Điều này. Cá nhân nước ngoài phải có bản sao giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam, đủ điều kiện mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định tại Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03/6/2008 của Quốc hội và Nghị định số 51/2009/NĐ-CP ngày 03/6/2009 của Chính phủ.

b) Trình tự và thời gian giải quyết:

- Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm thực hiện các công việc quy định tại tiết b.1 điểm b khoản 1 Điều này; kiểm tra thông tin về tình trạng sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài theo quy định tại khoản 1 Điều 40 bản Quy định này.

Trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì chuẩn bị hồ sơ kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất (đối với nơi chưa có bản đồ địa chính), viết Giấy chứng nhận và gửi Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, ký Giấy chứng nhận; đồng thời gửi số liệu địa chính và tài sản gắn liền với đất đến Chi cục Thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được phiếu gửi số liệu địa chính và tài sản gắn liền với đất, Chi cục Thuế có trách nhiệm xác định nghĩa vụ tài chính gửi lại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội.

Thời hạn giải quyết các công việc tại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội không quá hai mươi (20) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

- Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện các công việc sau:

Trong thời hạn năm (05) ngày làm việc kể từ khi nhận được hồ sơ từ Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm xem xét, ký Giấy chứng nhận.

- Sau khi Sở Tài nguyên và Môi trường ký Giấy chứng nhận, trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc 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 các cơ quan quản lý nhà nước về tài sản gắn liền với đất; gửi thông báo xác định nghĩa vụ tài chính của Chi cục Thuế cho doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở để thông báo cho người được cấp Giấy chứng nhận nộp nghĩa vụ tài chính (thời gian người đề nghị cấp Giấy chứng nhận thực hiện nghĩa vụ tài chính không tính vào thời gian giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận).

Trong thời hạn không quá một (01) ngày làm việc sau khi doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở nộp đủ chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính của người đề nghị cấp Giấy chứng nhận, 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 Giấy chứng nhận cho doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở để trả cho người được cấp, đồng thời xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp cho doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở để bán (nếu có Giấy chứng nhận).

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

Điều 36. Hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở tái định cư là hộ gia đình, cá nhân

1. Đơn vị được giao bán nhà tái định cư có trách nhiệm nộp thay người mua nhà một (01) bộ hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả hồ sơ giải quyết thủ tục hành chính cấp huyện nơi có đất; Phòng Tài nguyên và Môi trường là cơ quan thẩm tra, giải quyết. Hồ sơ gồm các thành phần quy định tại tiết a.2, điểm a khoản 1 Điều 35 bản Quy định này.

2. Trình tự và thời gian giải quyết:

a) Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra:

+ Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì phải làm thông báo trong đó nêu rõ lý do gửi đơn vị được giao bán nhà tái định cư để thông báo cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận biết; Thời gian giải quyết không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày tiếp nhận đủ hồ sơ hợp lệ;

+ Trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì hoàn thiện hồ sơ, in Giấy chứng nhận, đồng thời gửi số liệu địa chính và tài sản gắn liền với đất đến Chi cục Thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được phiếu gửi số liệu địa chính và tài sản gắn liền với đất, Chi cục Thuế có trách nhiệm xác định nghĩa vụ tài chính gửi lại Phòng Tài nguyên và môi trường cấp huyện.

+ Phòng Tài nguyên và Môi trường gửi hồ sơ kèm theo Tờ trình đề nghị Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã ký cấp Giấy chứng nhận.

Thời gian thực hiện các công việc này của Phòng Tài nguyên và Môi trường là không quá hai mươi (20) ngày làm việc kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ.

b) UBND quận, huyện, thị xã thực hiện các công việc sau:

Trong thời hạn năm (05) ngày làm việc kể từ khi nhận được hồ sơ, Tờ trình của Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND quận, huyện, thị xã có trách nhiệm xem xét, ký Giấy chứng nhận.

c) Sau khi UBND quận, huyện, thị xã ký Giấy chứng nhận, trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm: vào sổ cấp Giấy chứng nhận, sao Giấy chứng nhận để lưu và gửi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện, cơ quan quản lý nhà nước về tài sản gắn liền với đất; gửi thông báo xác định nghĩa vụ tài chính của Chi cục Thuế cho đơn vị được giao bán nhà tái định cư để thông báo cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp nghĩa vụ tài chính (thời gian người đề nghị cấp Giấy chứng nhận thực hiện nghĩa vụ tài chính không tính vào thời gian giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận).

Trong thời hạn không quá một (01) ngày làm việc sau khi đơn vị được giao bán nhà tái định cư nộp đủ chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính của người đề nghị cấp Giấy chứng nhận, Phòng Tài nguyên và môi trường có trách nhiệm 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 đơn vị được giao bán nhà tái định cư để trả cho người được cấp, đồng thời xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp cho doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở (nếu có Giấy chứng nhận).

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

Điều 37. 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

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 Bộ phận tiếp nhận và trả hồ sơ giải quyết thủ tục hành chính cấp huyện nơi có đất; Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện là cơ quan là cơ quan thẩm tra, giải quyết. Hồ sơ gồm:

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

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1, 2, 5 Điều 50 Luật Đất đai kèm theo Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền (nếu thuộc trường hợp phải chuyển mục đích sử dụng đất);

- 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 của người khác để xây dựng nhà ở bán; Văn bản được miễn hoặc chậm nộp nghĩa vụ tài chính của cơ quan có thẩm quyền (nếu thuộc trường hợp được miễn, chậm nộp);

- 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 theo quy định.

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 khoản này và danh mục căn hộ, công trình xây dựng và các phần sở hữu riêng khác đề nghị cấp giấy chứng nhận.

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

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

- Bản photocopy sổ hộ khẩu, giấy chứng minh thư nhân dân của hộ gia đình, cá nhân mua nhà;

- 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);

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

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

2. Trình tự và thời gian giải quyết:

a) Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện là cơ quan thụ lý hồ sơ có trách nhiệm:

Thẩm tra hồ sơ, kiểm tra hiện trạng sử dụng đất; trường hợp cần thiết có thể gửi phiếu lấy ý kiến của Phòng Quản lý đô thị; trong thời hạn không quá năm (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 Phòng Tài nguyên và Môi trường.

+ Trường hợp hiện trạng sử dụng đất không phù hợp với hồ sơ thiết kế xây dựng và Giấy phép xây dựng thì gửi kết quả kiểm tra đến Phòng Quản lý đô thị để xử lý theo quy định của pháp luật, đồng thời thông báo cho hộ gia đình, cá nhân bán nhà 01 bản để biết; thời hạn giải quyết các công việc này không quá mười (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, in Giấy chứng nhận, đồng thời gửi số liệu địa chính và tài sản gắn liền với đất đến Chi cục Thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với người bán, mua nhà theo quy định của pháp luật.

Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được phiếu gửi số liệu địa chính và tài sản gắn liền với đất, Chi cục Thuế có trách nhiệm xác định nghĩa vụ tài chính gửi lại Phòng Tài nguyên và Môi trường.

+ Phòng Tài nguyên và Môi trường gửi hồ sơ kèm theo Tờ trình đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện ký cấp Giấy chứng nhận.

Thời hạn giải quyết các công việc này của Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện không quá hai mươi lăm (25) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

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

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

c) Sau khi Ủy ban nhân dân cấp huyện ký Giấy chứng nhận, trong thời hạn không quá (03) ngày làm việc, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm: vào sổ cấp Giấy chứng nhận, sao Giấy chứng nhận để lưu và gửi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện cơ quan quản lý nhà nước về tài sản gắn liền với đất; gửi thông báo xác định nghĩa vụ tài chính của Chi cục Thuế cho hộ gia đình, cá nhân bán, mua nhà nộp nghĩa vụ tài chính (thời gian hộ gia đình, cá nhân bán, mua nhà thực hiện nghĩa vụ tài chính không tính vào thời gian giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận).

Trong thời hạn không quá một (01) ngày làm việc sau khi hộ gia đình, cá nhân bán, mua nhà nộp đủ chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính, Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện có trách nhiệm thu lệ phí cấp Giấy chứng nhận, thu giấy tờ gốc về đất, tài sản gắn liền với đất và trao Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân bán nhà để trả cho hộ gia đình, cá nhân mua nhà, đồng thời xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp cho hộ gia đình, cá nhân bán nhà.

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

Mục 4

NHỮNG QUY ĐỊNH LIÊN QUAN ĐẾN CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI, NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI SỞ HỮU NHÀ TẠI VIỆT NAM

Điều 38. Quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam của người Việt Nam định cư ở nước ngoài

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam và người gốc Việt Nam cư trú, sinh sống lâu dài ở nước ngoài.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam nếu thuộc đối tượng và có đủ điều kiện quy định tại Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai. Thời hạn sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài là ổn định, lâu dài.

Giấy tờ chứng minh người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng và đủ điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thực hiện theo quy định tại Điều 66, 67 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ và Điều 19 Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng.

3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 66 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP thì có quyền sở hữu không hạn chế số lượng nhà ở tại Việt Nam thông qua hình thức mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế, đổi nhà ở hoặc được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở trong dự án phát triển nhà ở của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản (đối với dự án tại các khu vực được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức bán nền theo quy định của pháp luật về đất đai) để người mua xây dựng nhà ở cho bản thân và các thành viên trong gia đình tại Việt Nam.

4. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài nhưng không thuộc các đối tượng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 66 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP nếu có giấy tờ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 66 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và Giấy miễn thị thực do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp thì có quyền sở hữu một nhà ở riêng lẻ hoặc một căn hộ chung cư tại Việt Nam.

Trường hợp đối tượng này đang sở hữu nhà ở tại Việt Nam mà được thừa kế hoặc được tặng cho nhà ở khác thì chỉ được chọn sở hữu một nhà ở; đối với nhà ở còn lại thì được quyền tặng cho hoặc bán cho các đối tượng thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam để hưởng giá trị theo quy định.

5. Trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng, không đủ điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam nếu được tặng cho hoặc được thừa kế nhà ở tại Việt Nam thì được quyền tặng cho nhà ở đó cho các đối tượng khác được quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam hoặc được quyền bán nhà ở đó để hưởng giá trị.

Điều 39. Quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam của cá nhân nước ngoài

1. Cá nhân nước ngoài là người không có quốc tịch Việt Nam.

2. Nhà ở mà cá nhân nước ngoài được mua và sở hữu là căn hộ chung cư trong dự án phát triển nhà ở thương mại (căn hộ chung cư do tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng để bán) và không thuộc khu vực hạn chế hoặc cấm người nước ngoài cư trú, đi lại.

3. Cá nhân nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam nếu thuộc đối tượng và có đủ điều kiện quy định tại Điều 2, 3 Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03/6/2008 của Quốc hội. Thời hạn sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài tối đa là 50 năm, kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở; thời hạn này được ghi trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

Trong thời hạn mười hai tháng, kể từ khi hết thời hạn sở hữu nhà ở tại Việt Nam, đối tượng quy định tại khoản này phải bán hoặc tặng cho nhà ở đó.

4. Tại một thời điểm, cá nhân nước ngoài quy định tại khoản 3 Điều này được sở hữu một căn hộ chung cư trong dự án phát triển nhà ở thương mại; nếu đối tượng này được tặng cho hoặc được thừa kế nhà ở khác thì chỉ được chọn sở hữu một căn hộ chung cư trong dự án phát triển nhà ở thương mại, đối với loại nhà ở khác thì chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó.

5. Giấy tờ chứng minh đối tượng, điều kiện được mua, được thừa kế, được tặng cho và sở hữu nhà ở tại Việt Nam áp dụng đối với cá nhân nước ngoài thực hiện theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 51/2009/NĐ-CP.

6. Cá nhân nước ngoài khi thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở tại Việt Nam theo pháp luật về đầu tư thì được sở hữu nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở.

7. Cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam có các quyền theo quy định tại Điều 5 Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03/6/2008 của Quốc hội.

Điều 40. Công khai trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài và cá nhân nước ngoài được sở hữu một (01) nhà ở tại Việt Nam

1. Trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện và Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội phải kiểm tra thông tin về tình trạng sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam đăng trên trang Website của Bộ Xây dựng (www.moc.gov.vn) và trang Website của Bộ Tài nguyên và Môi trường (www.monre.gov.vn).

Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận không có tên trên trang Web của Bộ Xây dựng và trang Website của Bộ Tài nguyên và Môi trường (chưa sở hữu nhà ở tại Việt Nam) thì Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện và Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội thực hiện các thủ tục để cấp Giấy chứng nhận và làm thủ tục trao Giấy chứng nhận cho chủ sở hữu; trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận đang có tên đăng trên trang Website của Bộ Xây dựng hoặc trang Website của Bộ Tài nguyên và Môi trường (đã sở hữu nhà ở tại Việt Nam) thì Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện và Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội trả lại hồ sơ và có văn bản trả lời để người đề nghị cấp Giấy chứng nhận biết rõ lý do.

2. Trong thời hạn hai ngày làm việc kể từ ngày ký Giấy chứng nhận, Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện và Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội phải có văn bản gửi Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường thông báo các thông tin về họ tên, số hộ chiếu, nơi cấp, ngày cấp hộ chiếu của người mua, được tặng cho, được thừa kế nhà ở, địa chỉ nhà ở được cấp giấy chứng nhận, số Giấy chứng nhận và ngày cấp Giấy chứng nhận để Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường đăng tải các thông tin này trên trang Web của Bộ.

3. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở quy định tại Điều này đã bán, tặng cho hoặc làm thủ tục để thừa kế nhà ở cho người khác thì trong thời hạn hai ngày làm việc, kể từ ngày làm thủ tục công chứng, chứng thực, cơ quan làm thủ tục công chứng, chứng thực phải có văn bản thông báo cho Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường biết để xóa tên khỏi danh sách đăng trên trang Web của Bộ.

4. Trường Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện; Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội; thủ trưởng cơ quan làm thủ tục công chứng, chứng thực phải chịu trách nhiệm về việc chậm thông báo hoặc không thông báo cho Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường biết khi các đối tượng quy định tại Điều này có sở hữu nhà ở tại Việt Nam hoặc chuyển quyền sở hữu nhà ở cho người khác.

5. Cơ quan công chứng trước khi làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài thuộc đối tượng được sở hữu một (01) nhà ở tại Việt Nam phải tra cứu thông tin về tình hình sở hữu nhà ở của các đối tượng này trên trang Web của Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Chương III

THU NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH KHI CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

Điều 41. Thực hiện nghĩa vụ tài chính khi được cấp Giấy chứng nhận, 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, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê sử dụng đất phi

nông nghiệp, thuế thu nhập cá nhân 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 của pháp luật.

2. Giấy chứng nhận được trao cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận hoặc người đề nghị đăng ký biến động hoặc người được uỷ quyền hợp pháp sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính (trừ trường hợp không phải nộp hoặc được miễn hoặc được ghi nợ theo quy định hiện hành).

Điều 42. Thu tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận cho người đang sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở hoặc đã tự chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở từ ngày 15/10/1993 đến thời điểm cấp Giấy chứng nhận mà chưa nộp tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 4; điểm b, c khoản 2 Điều 6 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; và khoản 1 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP.

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

2. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất không làm nhà ở nhưng đã phân phối (giao, cấp) trái thẩm quyền cho hộ gia đình, cá nhân là cán bộ, công nhân viên của tổ chức làm nhà ở trước ngày 15/10/1993, khi cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân thì thu tiền sử dụng đất bằng 40% theo giá đất do UBND Thành phố quy định như trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ đối với diện tích trong hạn mức giao đất ở mới xác định theo mức tối đa; thu bằng 100% theo giá đất ở phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích vượt hạn mức giao đất ở mới xác định theo mức tối đa.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở do tổ chức sử dụng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước cho thuê đất, tự chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở và đã phân phối đất ở đó cho cán bộ, công nhân viên của tổ chức trong thời gian từ ngày 15/10/1993 đến ngày 01/7/2004, khi được cấp Giấy chứng nhận thì thu tiền sử dụng đất theo quy định sau:

a) Thu bằng 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích trong hạn mức giao đất ở mới xác định theo mức tối đa; quy định này chỉ được thực hiện một lần đối với hộ gia đình, cá nhân; Lần giao đất sau thu 100% tiền sử dụng đất.

b) Thu bằng 100% tiền sử dụng đất đối với diện tích vượt hạn mức giao đất ở mới xác định theo mức tối đa.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do lấn, chiếm xây dựng nhà ở trước ngày 01/7/2004, nếu phù hợp với quy hoạch khu dân cư và đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật, khi cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân thì thu tiền sử dụng đất như sau:

a) Trường hợp sử dụng đất trước ngày 15/10/1993, thu tiền sử dụng đất bằng 50% theo giá đất do UBND Thành phố quy định đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở mới xác định theo mức tối thiểu; thu bằng 100% theo giá đất ở phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích ngoài hạn mức giao đất ở mới xác định theo mức tối thiểu.

b) Trường hợp sử dụng đất từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004, thu tiền sử dụng đất bằng 100% theo giá đất do UBND Thành phố quy định đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở mới xác định theo mức tối thiểu; đối với phần diện tích ngoài hạn mức giao đất ở mới xác định theo mức tối thiểu thu bằng 100% tiền sử dụng đất phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận.

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do UBND phường, xã, thị trấn, hợp tác xã nông nghiệp, thôn giao không đúng thẩm quyền (bao gồm cả các trường hợp giao đất ngoài danh sách các hộ được giao đất giãn dân, ngoài diện tích đất giao đất giãn dân được cấp có thẩm quyền phê duyệt) trước ngày 01/7/2004, nếu phù hợp với quy hoạch khu dân cư và đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở thì được cấp Giấy chứng nhận; trường hợp chưa nộp tiền sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất như sau:

a) Trường hợp sử dụng đất trước ngày 15/10/1993, thu tiền sử dụng đất bằng 50% theo giá đất ở do UBND Thành phố quy định đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở mới xác định theo mức tối đa; thu bằng 100% theo giá đất ở phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích ngoài hạn mức giao đất ở mới xác định theo mức tối đa.

b) Trường hợp sử dụng đất từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004, thu tiền sử dụng đất bằng 100% theo giá đất ở do UBND Thành phố quy định đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở mới xác định theo mức tối đa; đối với phần diện tích ngoài hạn mức giao đất ở mới xác định theo mức tối đa thu bằng 100% tiền sử dụng đất phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận.

6. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang làm nhà ở từ trước ngày 15/10/1993 không phải nộp tiền sử dụng đất; từ sau ngày 15/10/1993 đến trước ngày 1/7/2004 phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo giá quy định.

7. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã kê khai và nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất đang sử dụng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền trước ngày 01 tháng 3 năm 2011 thì áp dụng thu tiền sử

dụng đất theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định số 120/2010/NĐ-CP có hiệu lực.

Điều 43. Miễn, giảm tiền sử dụng đất

Khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 12, 13 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004, Khoản 6, 7 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ liên hệ với Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện (hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với nơi chưa thành lập Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất) để nộp hồ sơ miễn, giảm tiền sử dụng đất theo hướng dẫn của Liên ngành: Cục thuế, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng và Kho bạc Nhà nước.

Điều 44. Ghi nợ tiền sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất và hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất tái định cư được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất là hộ nghèo theo quy định của Chính phủ và hộ dân tộc ít người được ghi “nợ tiền sử dụng đất” trên Giấy chứng nhận theo quy định nếu có đơn đề nghị kèm theo hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận hoặc hồ sơ giao đất tái định cư.

Trường hợp được ghi “nợ tiền sử dụng đất” trên Giấy chứng nhận, chủ sử dụng đất, sở hữu nhà vẫn phải nộp tiền lệ phí cấp Giấy chứng nhận, thuế thu nhập cá nhân từ việc chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định hiện hành.

2. Khi thanh toán nợ, người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận và được trả nợ dần trong thời hạn tối đa là 5 năm; sau 5 năm mà chưa trả hết nợ tiền sử dụng đất thì phần còn lại người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất tại thời điểm trả nợ.

3. Trường hợp đã được ghi nợ tiền sử dụng đất trước ngày 01/3/2011 mà chưa thanh toán nợ thì nay được áp dụng quy định về thanh toán nợ tại bản Quy định này; trong thời hạn tối đa là 5 năm kể từ ngày 01/3/2011 (ngày Nghị định số 120/2010/NĐ-CP có hiệu lực), người sử dụng đất được thanh toán nợ tiền sử dụng đất theo giá đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; sau 5 năm mà chưa trả hết nợ tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần còn lại theo giá đất do UBND Thành phố quy định tại thời điểm trả nợ.

4. Khi hộ gia đình, cá nhân thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất (chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất), tặng cho quyền sử dụng đất đối với người ngoài diện thừa kế theo quy định của pháp luật dân sự (trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều 110 Luật Đất đai) hoặc được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi thì phải nộp cho Nhà nước số tiền còn nợ. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận, huyện, thị xã nơi có đất có trách nhiệm chính lý xóa số tiền nợ đã ghi trên Giấy chứng nhận cho các trường hợp đã nộp đủ tiền sử dụng đất còn nợ cho Nhà nước.

Các giao dịch về quyền sử dụng đất đối với đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn ghi nợ tiền phải nộp cho Nhà nước đều không có giá trị pháp lý.

5. Thủ tục ghi nợ và thanh toán nợ tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 7 Thông tư số 93/2011/TT-BTC ngày 29/6/2011 của Bộ Tài chính.

Điều 45. Ghi nợ lệ phí trước bạ

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất và hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất tái định cư khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất phải nộp tiền lệ phí trước bạ mà chưa có khả năng tài chính để nộp thì được ghi “nợ tiền lệ phí trước bạ” trên Giấy chứng nhận theo quy định nếu có đơn đề nghị kèm theo hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận hoặc hồ sơ giao đất tái định cư.

2. Khi thanh toán nợ lệ phí trước bạ thì hộ gia đình, cá nhân phải nộp lệ phí trước bạ tính theo giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định tại thời điểm xác định nghĩa vụ tiền sử dụng đất.

3. 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.

4. Thủ tục ghi nợ và thanh toán nợ tiền lệ phí trước bạ thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Thông tư số 34/2013/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Điều 46. 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 của Chính phủ; Điều 3 Thông tư số 124/2011/TT-BTC của Bộ Tài chính hướng dẫn về lệ phí trước bạ.

Điều 47. Miễn lệ phí trước bạ

1. Nhà ở, đất ở của hộ nghèo; nhà ở, đất ở của người dân tộc thiểu số ở các xã, phường, thị trấn thuộc vùng khó khăn; nhà ở, đất ở của hộ gia đình, cá nhân ở các xã thuộc Chương trình phát triển kinh tế - xã hội, các xã đặc biệt khó khăn, miền núi, vùng sâu, vùng xa. Trong đó:

- Hộ nghèo là hộ gia đình mà tại thời điểm kê khai, nộp lệ phí trước bạ có giấy chứng nhận là hộ nghèo do cơ quan có thẩm quyền cấp hoặc được UBND cấp xã nơi đăng ký hộ khẩu thường trú xác nhận là hộ nghèo theo quy định về chuẩn nghèo của Thủ tướng Chính phủ và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Hộ gia đình, cá nhân đồng bào dân tộc thiểu số thuộc diện được miễn lệ phí trước bạ là các cá nhân, hộ gia đình có vợ hoặc chồng là người dân tộc thiểu số.

- Vùng khó khăn được xác định theo Quyết định số 30/2007/QĐ-TTg ngày 05/3/2007 của Thủ tướng Chính phủ ban hành Danh mục các đơn vị hành chính thuộc vùng khó khăn và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có).

Trường hợp này, các hộ gia đình, cá nhân khi kê khai lệ phí trước bạ phải xuất trình cho cơ quan Thuế các giấy tờ chứng minh là người dân tộc thiểu số

nếu: Xác nhận của UBND xã, phường, thị trấn nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hoặc bản sao sổ hộ khẩu hoặc giấy tờ khác chứng minh cá nhân đăng ký quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất là người dân tộc thiểu số.

2. Trường hợp không phải nộp lệ phí trước bạ và 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 48. Xử phạt đối với trường hợp chậm nộp tiền sử dụng đất

1. Trường hợp được cấp Giấy chứng nhận 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.

4. Người nào lợi dụng chức vụ, quyền hạn, cố ý gây khó khăn, trở ngại cho người nộp tiền sử dụng đất, chiếm dụng, tham ô tiền sử dụng đất; làm sai lệch hồ sơ, gây thất thu cho ngân sách nhà nước thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Chương IV

DĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG SAU KHI CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

Mục 1

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 49. Điều kiện để thực hiện các quyền của người sử dụng đất

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, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất,

b) Đất không có tranh chấp;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất;

đ) Không thuộc diện đang thực hiện thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

e) Không thuộc khu vực phải thu hồi theo quy hoạch mà đã có thông báo về chủ trương thu hồi đất theo quy định;

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

Điều 50. Các trường hợp biến động được cấp lại Giấy chứng nhận và thẩm quyền cấp lại

1. Các trường hợp biến động về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất sau đây được cấp lại Giấy chứng nhận:

a) Thừa đất mới được hình thành do hợp nhiều thửa đất thành một thửa và hợp nhiều tài sản gắn liền với đất của nhiều chủ sở hữu thành tài sản của một chủ sở hữu;

b) Thừa đất mới được hình thành trong trường hợp chuyển 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 nhiều thửa mà pháp luật cho phép;

c) Những biến động đối với toàn bộ hoặc một phần thửa đất, tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật; thực hiện việc xử lý nợ theo thoả thuận trong hợp đồng thế chấp; thực hiện quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo; thực hiện bản án hoặc quyết định của Toà án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án;

d) Nhận chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất, tài sản gắn liền với đất bằng các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho;

đ) Thay đổi thông tin thửa đất do đo đạc lập bản đồ địa chính;

e) Giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên;

g) Người sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT có hiệu lực thi hành mà có yêu cầu chứng nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

h) Nhận chuyển quyền sử dụng toàn bộ thửa đất, tài sản gắn liền với đất bằng các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho mà người nhận chuyển quyền đề nghị cấp Giấy chứng nhận mới.

i) Khi phát hiện nội dung về đất, tài sản gắn liền với đất được ghi trên Giấy chứng nhận có sai sót.

2. Các trường hợp sau đây mặc dù không biến động về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp lại Giấy chứng nhận:

a) Giấy chứng nhận đã cấp bị ố nhòe, rách, hư hỏng;

b) Giấy chứng nhận đã cấp bị mất;

c) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp trước ngày Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT có hiệu lực thi hành;

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp lại Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài (kể cả đối với Giấy chứng nhận do UBND Thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp

cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài trước ngày bản Quy định này có hiệu lực thi hành).

4. Sở Tài nguyên và Môi trường cấp lại Giấy chứng nhận cho cá nhân nước ngoài.

5. Trường hợp cấp lại Giấy chứng nhận do thay đổi thông tin về ranh giới, diện tích thửa đất do đo đạc lập bản đồ địa chính, thì người được cấp lại Giấy chứng nhận phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Điều 18 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP.

Điều 51. 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 và cơ quan xác nhận thay đổi

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:

a) Nhận chuyển quyền sử dụng toàn bộ thửa đất, tài sản gắn liền với đất bằng các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho;

b) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện thế chấp, xoá thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc góp vốn, xoá góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà không hình thành pháp nhân mới đối với cả thửa đất, tài sản gắn liền với đất hoặc một phần thửa đất, tài sản gắn liền với đất;

c) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản được phép thay đổi tên nhưng không đổi chủ sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất;

d) Người sử dụng đất đề nghị chứng nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất chưa được ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp;

đ) Thay đổi thông tin về tên đơn vị hành chính nơi có thửa đất, tài sản gắn liền với đất;

e) Chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép; chuyển công năng sử dụng của nhà ở (chuyển nhà ở sang mục đích khác);

g) Thay đổi thời hạn sử dụng đất; thời hạn sở hữu tài sản;

h) Chuyển từ hình thức được Nhà nước cho thuê đất sang hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;

i) Thay đổi hạn chế quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất do thay đổi chỉ giới mở đường quy hoạch, phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng, chỉ giới quy hoạch thoát lũ, phạm vi bảo vệ di tích lịch sử văn hoá, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc quyết định bảo vệ;

k) Thay đổi về nghĩa vụ tài chính mà người sử dụng đất phải thực hiện;

l) Thay đổi diện tích xây dựng, diện tích sử dụng, tầng cao, kết cấu, cấp (hạng) nhà, công trình;

m) Thay đổi diện tích có rừng, nguồn gốc tạo lập rừng, hồ sơ giao rừng;

n) Thay đổi thông tin về tài sản là cây lâu năm;

o) Đính chính nội dung Giấy chứng nhận khi phát hiện nội dung về đất, tài sản gắn liền với đất được ghi trên Giấy chứng nhận có sai sót (nếu người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất phải thực hiện bổ sung nghĩa vụ tài chính thì phải điều chỉnh nội dung quyết định cấp Giấy chứng nhận); phát hiện các thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được ghi trên Giấy chứng nhận có sai sót; bổ sung tên vợ (chồng) vào Giấy chứng nhận theo văn bản thỏa thuận đã được công chứng, chứng thực theo quy định;

p) Giấy chứng nhận đã cấp có nhiều thửa đất mà người sử dụng đất chuyển quyền sử dụng một hoặc một số thửa đất đó;

q) Được nhận toàn bộ quyền sử dụng thửa đất, tài sản gắn liền với đất theo kết quả hoà giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thoả thuận trong hợp đồng thế chấp, bảo lãnh để xử lý nợ; quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai; quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã có hiệu lực.

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

Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội xác nhận thay đổi về sở hữu nhà ở vào Giấy chứng nhận đã cấp cho cá nhân nước ngoài.

3. Trường hợp quy định tại điểm o khoản 1 Điều này thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra, ghi nội dung đính chính trên Giấy chứng nhận để cơ quan tài nguyên và môi trường xác nhận theo quy định.

4. Các trường hợp quy định tại các điểm d, g, h, k khoản 1 Điều này thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉ được thực hiện sau khi có quyết định hành chính của Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã.

Điều 52. Xác nhận thay đổi đối với các loại 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 tháng 12 năm 2009 (ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP có hiệu lực) mà có thay đổi trong các trường hợp quy định tại Điều 50 bản 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 12, 13 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Điều 53. Nơi nộp hồ sơ, nhận kết quả đăng ký biến động

1. Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài nộp hồ sơ và nhận kết quả đăng ký biến động tại Bộ phận tiếp nhận và trả hồ sơ giải quyết thủ tục hành chính cấp huyện; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận, huyện, thị xã là cơ quan thụ lý hồ sơ.

2. Cá nhân nước ngoài nộp hồ sơ và nhận kết quả đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội.

3. Khi nhận hồ sơ, cơ quan tiếp nhận có trách nhiệm viết giấy biên nhận, kiểm tra hồ sơ và trong thời hạn không quá hai (02) ngày làm việc phải thông báo bằng văn bản cho người nộp hồ sơ biết nếu cần phải bổ sung, hoàn thiện hồ sơ.

Điều 54. Thu hồi các loại Giấy chứng nhận đã cấp

1. Trường hợp có biến động phải cấp lại Giấy chứng nhận, cơ quan cấp Giấy chứng nhận ra thông báo về việc kê khai nghĩa vụ tài chính và biến động về sử dụng đất, trong đó có nội dung thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp. Căn cứ thông báo của cơ quan cấp Giấy chứng nhận, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận, huyện, thị xã, Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp và đóng dấu "đã thu hồi" tại trang 2 bản chính Giấy chứng nhận để đưa vào hồ sơ lưu trữ sau khi cấp lại Giấy chứng nhận.

2. Thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 25 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP.

3. Trách nhiệm thu hồi Giấy chứng nhận đối với trường hợp cả thửa đất bị thu hồi theo quy định Điều 38 Luật Đất đai hoặc trường hợp sạt lở tự nhiên đối với cả thửa đất hoặc trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận theo bản án, quyết định của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực thi hành:

- Sở Tài nguyên và Môi trường thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp cho tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

- Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài (kể cả đối với Giấy chứng nhận do UBND Thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài trước ngày ban Quy định này có hiệu lực thi hành).

- Khi thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện không phải ra quyết định hành chính về việc thu hồi giấy chứng nhận mà thực hiện đồng thời với thủ tục cấp đổi, cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất.

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

5. Trường hợp đã có văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về thu hồi Giấy chứng nhận nhưng không thu hồi lại được và trường hợp Giấy chứng nhận bị mất thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện và Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội thông báo huỷ và chấm dứt giao dịch đối với Giấy chứng nhận đó đồng thời cập nhật hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu địa chính.

Việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp chưa đúng với quy định của pháp luật mà người sử dụng đất đã thực hiện các quyền của người sử dụng đất trước khi có Kết luận của cơ quan thanh tra, Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cấp có thẩm quyền thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Tư pháp, Tổng cục Quản lý đất đai (Bộ Tài nguyên và Môi trường).

Mục 2

HỒ SƠ, TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP LẠI GIẤY CHỨNG NHẬN

Điều 55. Trình tự, thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận cho thửa đất mới được hình thành do hợp nhiều thửa đất thành một thửa và hợp nhiều tài sản gắn liền với đất của nhiều chủ sở hữu thành tài sản của một chủ sở hữu

1. Người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả hồ sơ giải quyết thủ tục hành chính cấp huyện nơi có đất; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện là cơ quan thẩm tra, giải quyết, hồ sơ gồm:

a) Đơn xin hợp thửa đất (theo mẫu);

b) Giấy chứng nhận các thửa đất đã cấp (bản chính);

2. Trong thời hạn mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ (trường hợp phải trích đo địa chính, thời hạn giải quyết không quá ba mươi (30) ngày), Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra, trích đo, in Giấy chứng nhận, trình Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã ký cấp lại Giấy chứng nhận.

Sau khi người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trả Giấy chứng nhận (thời hạn một (01) ngày làm việc kể từ khi nhận được đủ chứng từ chứng minh đã thực hiện nghĩa vụ tài chính).

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã nhận chuyển 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 ngày 05/7/1994 của Chính phủ, nay có nhu cầu xin quy về một thửa đất và cấp đổi Giấy chứng nhận thì được xem xét, giải quyết theo trình tự sau:

Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội, Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà và đô thị (Bộ Quốc phòng) xác định phần diện tích nhà đã bán và chưa bán (nếu có); phần diện tích đất đã thu đủ tiền sử dụng đất (40%, 10%), phần diện tích đất chưa thu tiền sử dụng đất (chưa bán) hoặc có thu tiền sử dụng đất nhưng chưa thu hết theo phân bổ (nếu có), báo cáo Sở Xây

dựng kiểm tra, ra văn bản thỏa thuận với UBND cấp huyện hoặc báo cáo, đề xuất UBND Thành phố theo từng trường hợp cụ thể.

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

Điều 56. Hồ sơ, trình tự, thủ tục cấp lại 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 sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp

1. Hộ gia đình, cá nhân sau khi thực hiện xong việc dồn điền đổi thửa đất sản xuất nông nghiệp nộp (01) bộ hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả hồ sơ giải quyết thủ tục hành chính cấp huyện nơi có đất; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện nơi có đất là cơ quan thẩm tra, giải quyết. Hồ sơ gồm:

- Đơn đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo mẫu);
- Sổ hộ khẩu và Chứng minh nhân dân của người đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản photocopy).
- Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp đã được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật (bản chính); hoặc Biên bản công nhận kết quả bất thăm thửa đất để sản xuất nông nghiệp (bản chính hoặc bản sao chứng thực).
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 (bản sao chứng thực).

2. Trình tự giải quyết:

- Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm: thẩm tra hồ sơ; làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất (đối với nơi chưa có bản đồ địa chính), trích sao hồ sơ địa chính; xác nhận vào đơn đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; in Giấy chứng nhận gửi kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất, trích sao hồ sơ địa chính, hồ sơ đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đồng thời gửi số liệu địa chính đến Chi cục Thuế để xác định nghĩa vụ tài chính (nếu có) đối với trường hợp người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Thời gian thực hiện các công việc tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất là không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được phiếu gửi số liệu địa chính, Chi cục Thuế có trách nhiệm xác định nghĩa vụ tài chính gửi lại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện lập Tờ trình đề nghị Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã cấp Giấy chứng nhận.

- Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc kể từ khi nhận được hồ sơ, Trình của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện, Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã có trách nhiệm xem xét, ký Giấy chứng nhận.

- Sau khi Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã ký Giấy chứng nhận, trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất căn cứ thông báo thuế của Chi cục Thuế để thông báo cho người được cấp Giấy chứng nhận 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 lại Giấy chứng nhận).

- Trong thời hạn không quá một (01) ngày làm việc sau khi người được cấp Giấy chứng nhận nộp đủ chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp (hoặc thu các giấy tờ gốc về quyền sử dụng đất), vào sổ cấp Giấy chứng nhận và trao Giấy chứng nhận cho người được cấp, đồng thời cập nhật, chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất vào hồ sơ địa chính và gửi báo cáo về Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội (thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường) để cập nhật, chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất vào hồ sơ địa chính của Thành phố.

Trường hợp thực hiện thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp mà hồ sơ đề nghị đăng ký biến động chỉ có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì ngoài thời gian thực hiện thủ tục theo quy định nêu trên, còn được cộng thêm thời gian không quá mười (20) ngày làm việc để Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện thực hiện việc thẩm tra, xác nhận điều kiện cấp Giấy chứng nhận.

Điều 57. Trình tự, thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận cho thửa đất (được hình thành trong trường hợp chuyển 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 nhiều thửa mà pháp luật cho phép)

1. Người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả hồ sơ giải quyết thủ tục hành chính cấp huyện nơi có đất; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện nơi có đất là cơ quan thẩm tra, giải quyết. Hồ sơ gồm:

a) Đơn xin tách thửa đất (theo mẫu);

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

c) Quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất, Nhà nước thu hồi một phần thửa đất (bản sao chứng thực) kèm theo bản sao chứng thực biên bản bàn giao mốc giới hoặc trích lục bản đồ hoặc bản đồ trích đo địa chính có liên quan đến việc thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước (đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất, Nhà nước thu hồi một phần thửa đất);

d) Văn bản chia tách thửa đất, văn bản chia tách quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất chung của hộ gia đình hoặc của nhóm người cùng sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất đã được công chứng, chứng thực theo quy định;

2. Trong thời hạn mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ (trường hợp phải trích đo địa chính, thời hạn giải quyết không quá ba mươi (30) ngày), Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra, trích đo, in Giấy chứng nhận, trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ký cấp Giấy chứng nhận.

Sau khi người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trả Giấy chứng nhận (thời hạn một (01) ngày làm việc kể từ khi nhận được đủ chứng từ chứng minh đã thực hiện nghĩa vụ tài chính).

Điều 58. Trình tự, thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận cho những biến động đối với toàn bộ hoặc một phần thửa đất, tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật; thực hiện quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo; thực hiện bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án

1. Người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả hồ sơ giải quyết thủ tục hành chính cấp huyện nơi có đất; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện nơi có đất là cơ quan thẩm tra, giải quyết. Hồ sơ gồm:

- a) Đơn đề nghị đăng ký biến động về sử dụng đất (theo mẫu);
- b) Giấy chứng nhận đã cấp (bản chính);
- c) Các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc đăng ký biến động (bản chính hoặc bản sao chứng thực);

2. Trong thời hạn mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ (trường hợp phải trích đo địa chính thửa đất, thời hạn giải quyết không quá ba mươi (30) ngày), Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra, trích đo, in Giấy chứng nhận, trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ký cấp Giấy chứng nhận.

Sau khi người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trả Giấy chứng nhận (thời hạn 01 ngày làm việc kể từ khi nhận được đủ chứng từ chứng minh đã thực hiện nghĩa vụ tài chính).

Điều 59. Trình tự, thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận cho trường hợp nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất do xử lý hợp đồng thế chấp, góp vốn, kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Trình tự, thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận cho trường hợp nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất do xử lý hợp đồng thế chấp, góp vốn, kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định tại Điều 28 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT.

2. Thời hạn giải quyết và trả kết quả không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ (trường hợp phải trích đo địa chính thửa đất, thời hạn giải quyết không quá ba mươi (30) ngày (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 60. Trình tự, thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận cho trường hợp chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

1. Trình tự, thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận cho trường hợp chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định tại Điều 23 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT.

Trường hợp chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng một phần thửa đất thì người sử dụng đất nộp (01) bộ hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả hồ sơ giải quyết thủ tục hành chính cấp huyện nơi có đất; Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện là cơ quan thẩm tra, giải quyết.

Hồ sơ gồm: Đơn xin tách thửa đất (theo mẫu) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính).

Trong thời hạn mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm trích đo địa chính thửa đất, kiểm tra điều kiện tách thửa theo quy định; trường hợp không đủ điều kiện tách thửa thì trả lại hồ sơ và có văn bản trả lời cho người sử dụng đất biết; trường hợp đủ điều kiện tách thửa thì có văn bản hướng dẫn người sử dụng đất liên hệ với cơ quan công chứng để làm thủ tục công chứng hoặc chứng thực Hợp đồng giao dịch về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định; sau khi người sử dụng đất nộp bổ sung Hợp đồng giao dịch về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm thực hiện thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất theo quy định tại Điều 23 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT.

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 quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm cập nhật, điều chỉnh các thông tin sai lệch đó đồng thời với việc thực hiện thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận.

Trường hợp chuyển nhượng toàn bộ nhà đất mà người nhận chuyển nhượng đề nghị được xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp (không đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận) thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện thực hiện thủ tục xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định tại Điều 4 Thông tư số 20/2010/TT-BTNMT.

2. Thời hạn giải quyết và trả kết quả không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ (trường hợp phải trích đo địa chính thửa đất, thời hạn giải quyết không quá ba mươi (30) ngày (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 61. Trình tự, thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận cho trường hợp thay đổi thông tin thửa đất do đo đạc lập bản đồ địa chính

1. Người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả hồ sơ giải quyết thủ tục hành chính cấp huyện nơi có đất; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện nơi có đất là cơ quan thẩm tra, giải quyết. Hồ sơ gồm:

- a) Đơn đề nghị đăng ký biến động (theo mẫu);
- b) Giấy chứng nhận đã cấp (bản chính);

2. Trong thời hạn mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra, in Giấy chứng nhận, trình Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã ký cấp Giấy chứng nhận.

Sau khi người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trả Giấy chứng nhận (thời hạn một (01) ngày làm việc kể từ khi nhận đủ chứng từ chứng minh đã thực hiện hoàn thành nghĩa vụ tài chính).

Điều 62. Trình tự, thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận cho trường hợp giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên

1. Người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả hồ sơ giải quyết thủ tục hành chính cấp huyện nơi có đất; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện nơi có đất là cơ quan thẩm tra, giải quyết. Hồ sơ gồm:

- a) Đơn đề nghị đăng ký biến động về sử dụng đất (theo mẫu);
- b) Giấy chứng nhận đã cấp (bản chính);
- c) Văn bản xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về tình trạng sạt lở tự nhiên đó (bản chính);

2. Trong thời hạn mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ (trường hợp phải trích đo địa chính, thời hạn giải quyết không quá ba mươi ngày), Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra, trích đo, viết Giấy chứng nhận, trình Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã ký cấp Giấy chứng nhận.

Sau khi người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trả Giấy chứng nhận (thời hạn một (01) ngày làm việc kể từ khi nhận được đủ chứng từ chứng minh đã thực hiện hoàn thành nghĩa vụ tài chính).

Điều 63. Trình tự, thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận cho trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu chứng nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp trước ngày Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT có hiệu lực thi hành

1. Người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả hồ sơ giải quyết thủ tục hành chính cấp huyện nơi có đất; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện nơi có đất là cơ quan thẩm tra, giải quyết. Hồ sơ gồm:

- a) Đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng 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 bản 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. Trong thời hạn mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra, in Giấy chứng nhận, trình Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã ký cấp Giấy chứng nhận.

Sau khi người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trả Giấy chứng nhận (thời hạn một (01) ngày làm việc kể từ khi nhận đủ chứng từ chứng minh đã thực hiện hoàn thành nghĩa vụ tài chính).

Điều 64. Trình tự, thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận cho trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp bị ô, nhòe, rách, hư hỏng

1. Người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả hồ sơ giải quyết thủ tục hành chính cấp huyện nơi có đất; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện nơi có đất là cơ quan thẩm tra, giải quyết. Hồ sơ gồm:

- a) Đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận (theo mẫu);
- b) Giấy chứng nhận đã cấp (bản chính);

2. Trong thời hạn mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra, in Giấy chứng nhận, trình Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã ký cấp Giấy chứng nhận.

Điều 65. Trình tự, thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận cho trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp bị mất

1. Hồ sơ, trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại Điều 24 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP và Điều 4 Thông tư số 16/2011/TT-BTNMT ngày 20/5/2011 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Thời hạn giải quyết và trả kết quả không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ (không kể thời gian bốn mươi (40) ngày làm việc để thẩm tra, niêm yết thông báo về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã mất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, UBND cấp xã nơi có đất và đăng tin về việc mất Giấy chứng nhận trên phương tiện thông tin đại chúng).

Điều 66. Trình tự, thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận cho trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp trước ngày Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT có hiệu lực thi hành.

1. Người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả hồ sơ giải quyết thủ tục hành chính cấp huyện

nơi có đất; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện nơi có đất là cơ quan thẩm tra, giải quyết. Hồ sơ gồm:

- a) Đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận (theo mẫu);
- b) Giấy chứng nhận đã cấp (bản chính);

2. Trong thời hạn mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra, in Giấy chứng nhận, trình Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã ký cấp Giấy chứng nhận.

Mục 3

HỒ SƠ, TRÌNH TỰ, THỦ TỤC XÁC NHẬN THAY ĐỔI TRÊN GIẤY CHỨNG NHẬN ĐÃ CẤP

Điều 67. Trình tự, thủ tục xác nhận thay đổi cho trường hợp đăng ký góp vốn, xóa đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại Điều 26, 27 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Thời hạn giải quyết và trả kết quả không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ (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 68. 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 quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại mục 1, 2 Thông tư liên tịch số 20/2011/TTLT-BTP-BTNMT ngày 31/01/2008 của liên Bộ Tư pháp - Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

2. Thời hạn giải quyết

Trong trường hợp hồ sơ đăng ký hợp lệ có một trong các loại Giấy chứng nhận đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp qua các thời kỳ thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm giải quyết hồ sơ đăng ký ngay trong ngày nhận hồ sơ đăng ký hợp lệ; nếu nhận hồ sơ sau 15 giờ trong ngày thì hoàn thành việc đăng ký trong ngày làm việc tiếp theo.

Điều 69. Trình tự, thủ tục xác nhận thay đổi cho trường hợp người sử dụng đất đề nghị chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất chưa được ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp

1. Người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả hồ sơ giải quyết thủ tục hành chính cấp huyện nơi có đất; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện nơi có đất là cơ quan thẩm tra, giải quyết. Hồ sơ gồm:

- a) Đơn đề nghị đăng ký biến động (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 bản 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. Trong thời hạn mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra, trình Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã quyết định.

Trong thời hạn năm (05) ngày làm việc kể từ ngày Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã quyết định, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất in bổ sung quyền sở hữu tài sản trên Giấy chứng nhận.

Sau khi người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trả Giấy chứng nhận (thời hạn một (01) ngày làm việc kể từ khi nhận đủ chứng từ chứng minh đã thực hiện hoàn thành nghĩa vụ tài chính).

Điều 70. Trình tự, thủ tục xác nhận thay đổi cho trường hợp thay đổi thông tin về số hiệu, tên đơn vị hành chính nơi có thửa đất, tài sản gắn liền với đất

Người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả hồ sơ giải quyết thủ tục hành chính cấp huyện nơi có đất; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện nơi có đất là cơ quan thẩm tra, giải quyết. Hồ sơ gồm:

- a) Đơn đề nghị đăng ký biến động (theo mẫu);
- b) Giấy chứng nhận đã cấp (bản chính);
- c) Các giấy tờ pháp lý (nếu có) có liên quan đến sự thay đổi thông tin về số hiệu, tên đơn vị hành chính nơi có đất (bản chính hoặc bản sao chứng thực).

Trong thời hạn mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận, huyện, thị xã thẩm tra và đăng ký việc thay đổi thông tin về số hiệu, tên đơn vị hành chính và trả Giấy chứng nhận.

Điều 71. Trình tự, thủ tục xác nhận thay đổi cho trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép; chuyển công năng sử dụng của nhà ở, công trình xây dựng (chuyển nhà ở sang mục đích khác hoặc chuyển công trình xây dựng khác thành nhà ở)

Người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả hồ sơ giải quyết thủ tục hành chính cấp huyện nơi có đất; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện nơi có đất là cơ quan thẩm tra, giải quyết. Hồ sơ gồm:

- a) Tờ khai đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển công năng (theo mẫu);
- b) Giấy chứng nhận đã cấp (bản chính);

Trong thời hạn mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận, huyện, thị xã thẩm tra và đăng ký việc chuyển mục đích sử dụng đất và trả Giấy chứng nhận.

Trường hợp chuyển mục đích sử dụng nhà, đất mà thuộc đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện báo cáo UBND cấp huyện thực hiện thu tiền sử dụng đất và các khoản nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) theo quy định trước khi xác nhận biến động.

Điều 72. Trình tự, thủ tục xác nhận thay đổi cho trường hợp thay đổi thời hạn sử dụng đất; thời hạn sở hữu tài sản

Người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả hồ sơ giải quyết thủ tục hành chính cấp huyện nơi có đất; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện nơi có đất là cơ quan thẩm tra, giải quyết. Hồ sơ gồm:

a) Đơn xin thay đổi thời hạn sử dụng đất; thời hạn sở hữu tài sản (theo mẫu);

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

c) Dự án bổ sung về sản xuất, kinh doanh đã được xét duyệt và giấy tờ chứng minh đã thực hiện thủ tục đăng ký điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định tại Điều 38 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP;

d) Văn bản thoả thuận của phòng Quản lý đô thị về sự phù hợp với quy hoạch - kiến trúc khi xin thay đổi thời hạn sử dụng đất; thời hạn sở hữu tài sản;

đ) Xác nhận của cơ quan Thuế về chấp hành nghĩa vụ tài chính về việc sử dụng đất;

e) Xác nhận của UBND cấp xã về việc chấp hành pháp luật về đất đai;

Trong thời hạn mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra, trình UBND cấp huyện quyết định về việc cho phép thay đổi thời hạn sử dụng đất; thời hạn sở hữu tài sản.

Trong thời hạn mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được các Văn bản chứng minh đã hoàn thành các nghĩa vụ tại Quyết định của UBND cấp huyện, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận và trả Giấy chứng nhận.

Điều 73. Trình tự, thủ tục xác nhận thay đổi cho trường hợp chuyển từ hình thức được Nhà nước cho thuê đất sang hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

Người sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả hồ sơ giải quyết thủ tục hành chính cấp huyện nơi có đất; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện nơi có đất là cơ quan thẩm tra, giải quyết. Hồ sơ gồm:

a) Đơn xin chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất (theo mẫu);

b) Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất (bản sao chứng thực);

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

Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra, trình UBND quận, huyện, thị xã quyết định về việc chuyển từ hình thức thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được các văn bản chứng minh đã hoàn thành các nghĩa vụ tại Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp huyện và văn bản xác nhận của cơ quan Thuế về việc đã hoàn thành nộp tiền sử dụng đất, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận và trả Giấy chứng nhận.

Điều 74. Trình tự, thủ tục xác nhận thay đổi cho trường hợp người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất đổi tên, thay đổi về hạn chế quyền, thay đổi về nghĩa vụ tài chính; thay đổi diện tích xây dựng, diện tích sử dụng, tầng cao, kết cấu chính, cấp (hạng) nhà, công trình; thay đổi thông tin về quyền sở hữu rừng cây

1. Hồ sơ, trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại Điều 29 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT và Điều 5 Thông tư số 16/2011/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Thời hạn giải quyết và trả kết quả không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ (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 75. Trình tự, thủ tục đính chính Giấy chứng nhận khi phát hiện sai sót, nhầm lẫn

1. Người sử dụng đất, sở hữu và tài sản gắn liền với đất khi phát hiện nội dung về đất hoặc tài sản gắn liền với đất ghi trên Giấy chứng nhận có sai sót thì nộp đơn đề nghị đính chính nội dung sai sót trên Giấy chứng nhận tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra, ghi nội dung đính chính trên Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm q khoản 1 Điều 12 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT để cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp xác nhận.

2. Khi phát hiện nội dung ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót thì Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm xác nhận đối với Giấy chứng nhận đã cấp cho cá nhân nước ngoài; Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm xác nhận đối với Giấy chứng nhận đã cấp cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài (kể cả Giấy chứng nhận do UBND Thành phố đã cấp cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành) sau khi kiểm tra, xác minh theo quy định.

Nội dung đính chính không làm ảnh hưởng đến chủ sử dụng, hình thức sử dụng, thời hạn sử dụng và nghĩa vụ tài chính về đất đai.

3. Trường hợp đính chính mà người được cấp Giấy chứng nhận có yêu cầu cấp Giấy chứng nhận mới hoặc trường hợp có nhiều nội dung đính chính thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trình cơ quan có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận mới.

4. Trong thời hạn mười (10) ngày làm việc kể từ khi nhận được đơn, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra, cơ quan Tài nguyên và Môi trường đính chính nội dung sai sót, chuyển Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trả Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Điều 76. Trình tự, thủ tục xác nhận thay đổi cho trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Trình tự, thủ tục xác nhận thay đổi cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định tại Điều 24 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Thời hạn giải quyết và trả kết quả không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ (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 77. Trình tự, thủ tục xác nhận thay đổi cho trường hợp xóa đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Trình tự, thủ tục xác nhận thay đổi xóa đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định tại Điều 25 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Thời hạn giải quyết và trả kết quả không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ (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 78. Xác định lại diện tích đất ở

1. Không điều chỉnh lại diện tích đất ở ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trước ngày Nghị định số 181/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành (ngày 16/11/2004), kể cả trường hợp diện tích đất ở ghi trên Giấy chứng nhận vượt quá hạn mức công nhận đất ở theo quy định hiện hành của UBND Thành phố.

Trường hợp diện tích đất ở ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp có diện tích nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở theo quy định hiện hành của UBND Thành phố thì không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở khi được phép chuyển mục đích sử dụng đất.

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

3. Việc xác định diện tích đất ở đối với thửa đất có đất ở và đất vườn, ao liền kề đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà trong đó chưa xác

định rõ diện tích đất ở, diện tích đất vườn, ao liền kề thì khi thực hiện đăng ký biến động về sử dụng đất, diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại Điều 87 Luật Đất đai năm 2003, Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ, các Điều 1, 2 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 19/2012/QĐ-UBND ngày 08/8/2012 của UBND thành phố Hà Nội.

4. Trường hợp thửa đất được hình thành từ ngày 01/7/2004 trở về sau do chia tách thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận, thì tổng hạn mức công nhận đất ở của các thửa đất sau khi chia tách bằng hạn mức công nhận đất ở của thửa đất trước khi chia tách, cụ thể:

a) Hạn mức công nhận đất ở của thửa đất được hình thành trước ngày 01/7/2004 (sau đây gọi tắt là hạn mức công nhận đất ở của thửa đất trước khi chia tách) thực hiện theo quy định hiện hành của UBND thành phố Hà Nội.

b) Trường hợp trong các giấy tờ về việc chia tách thửa đất (như: hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho) có tổng diện tích đất ở lớn hơn hạn mức công nhận đất ở của thửa đất trước khi chia tách thì các bên có liên quan phải tự thỏa thuận lại về diện tích đất ở trong giấy tờ về việc chia tách thửa đất; trường hợp không thỏa thuận được thì hạn mức công nhận đất ở của thửa đất sau khi chia tách được xác định theo tỷ lệ % diện tích thửa đất sau khi chia tách so với tổng diện tích thửa đất trước khi chia tách, nhân với hạn mức công nhận đất ở của thửa đất trước khi chia tách, nhưng không lớn hơn diện tích đất ở ghi trong giấy tờ về việc chia tách thửa đất.

b.1) Trường hợp diện tích vượt hạn mức công nhận đất ở theo nguyên tắc nêu trên mà các hộ gia đình, cá nhân đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống trước ngày 31/12/2011 (ngày Quyết định số 40/2011/QĐ-UBND của UBND Thành phố có hiệu lực thi hành) thì được xem xét công nhận là đất ở và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

b.2) Trường hợp diện tích vượt hạn mức công nhận đất ở theo nguyên tắc nêu trên mà các hộ gia đình, cá nhân đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống sau ngày 31/12/2011 thì hộ gia đình, cá nhân phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Quyết định số 40/2011/QĐ-UBND ngày 20/12/2011 của UBND Thành phố.

c) Căn cứ để xác định ngày hình thành thửa đất là giấy tờ về việc chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các giấy tờ có liên quan theo quy định tại khoản 2, 3, 4 Điều 3 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ và Mục I Thông tư số 06/2007/TT-BTNMT ngày 02/7/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

d) Việc chia tách thửa đất phải tuân theo quy định của pháp luật và quy định của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về kích thước, diện tích đất ở tối thiểu được phép tách thửa.

Chương V

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 79. Trách nhiệm của các Sở, Ngành và Ủy ban nhân dân các cấp

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

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

2. Sở Xây dựng có trách nhiệm:

- a) Chủ trì phối hợp với các Sở, ngành có liên quan và UBND các quận, huyện, thị xã hướng dẫn xác định về cấp (hạng) nhà, công trình xây dựng để tổ chức thực hiện khi Quyết định này có hiệu lực thi hành;
- b) Hướng dẫn xử lý để cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động đối với các trường hợp xây dựng không phép, sai phép, không đúng quy hoạch và dự án đầu tư;
- c) Chủ trì cùng Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế Thành phố hướng dẫn hồ sơ, trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp mua nhà ở theo Nghị định số 61/CP;
- d) Xác nhận những đối tượng được phân chia nhà ở thuộc quỹ 20% do Thành phố điều tiết, số lượng nhà ở thương mại trong mỗi dự án không phải thông qua sàn giao dịch bất động sản.
- đ) Quản lý, bảo quản bản sao Giấy chứng nhận về sở hữu nhà ở, công trình xây dựng và tổng hợp để phục vụ yêu cầu quản lý nhà nước của ngành.
- e) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường trong việc giải quyết các vướng mắc liên quan đến công tác cấp Giấy chứng nhận trong thời gian ba mươi (30) ngày kể từ ngày Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã có văn bản đề nghị.

g) 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.

h) Trả lời bằng văn bản cho Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội trong thời hạn không quá năm (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 thuỷ lợi, quy hoạch thoát lũ, trả lời trong thời gian ba mươi (30) ngày kể từ ngày Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã có văn bản đề nghị.

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

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

b) Công bố và cung cấp thông tin điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết của các quận, huyện, thị xã, phường, xã, thị trấn (nếu có) và các dự án quy hoạch chi tiết 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 đường giao thông, đường sắt, đường bộ, cầu cống, công trình điện, mương thoát nước và trả lời trong thời gian ba mươi (30) ngày kể từ ngày Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã có văn bản đề nghị.

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

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

Thực hiện chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng và UBND quận, huyện, thị xã nơi có đất để thẩm định và xác định chi 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 ba mươi (30) ngày kể từ ngày Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã có văn bản đề nghị.

7. Cục Thuế có trách nhiệm:

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

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

c) Chỉ đạo Chi cục Thuế 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.

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

9. Ủy ban nhân dân 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 bản Quy định này.

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

c) Định kỳ hàng quý rà soát toàn bộ công tác cấp Giấy chứng nhận tại các phường, xã, thị trấn thuộc quận, huyện, thị xã; 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 để cơ bản 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, thị xã theo chỉ đạo của Trung ương và Thành phố; Chỉ đạo lập dự toán kinh phí hàng năm và bố trí ngân sách quận, huyện, thị xã để thực hiện công tác này.

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

e) Tổ chức kiểm tra, thanh tra việc thực hiện 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, viên chức vi phạm quy định của pháp luật về cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động.

10. 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 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 - Phó Chủ tịch Hội đồng;
- + 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 - Hộ tịch phường, xã, thị trấn - Ủy viên;
- + Cán bộ Tài chính - Kế toán phường, xã, thị trấn - Ủy viên;
- + Trưởng Công an phường, xã, thị trấn - Ủy viên;
- + Trưởng thôn, trưởng cụm dân cư, tổ trưởng tổ dân phố (nơi cấp Giấy chứng nhận) - Ủy viên;
- + Đại diện Xí nghiệp Quản lý và Phát triển nhà (đối với trường hợp cấp Giấy chứng nhận cho cơ sở nhà, đất có sở hữu nhà nước và sở hữu tư nhân đan xen) - Ủy viên;

Hội đồng xét cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm: xây dựng quy chế làm việc; tổ chức cho người đang sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận; phân loại hồ sơ; thẩm tra, xác minh hồ sơ và hiện trạng sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất, lấy ý kiến của khu dân cư đối với trường hợp không có giấy tờ về nhà, đất; đối chiếu với hồ sơ quản lý đất đai, quy hoạch; lập biên bản ghi ý kiến về nguồn gốc sử dụng 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 gắn liền với đất, sự phù hợp với quy hoạch đã được xét duyệt, sự phù hợp với quy định về hành lang bảo vệ các công trình, di tích lịch sử văn hoá, danh lam thắng cảnh (nếu có).

c) Trên cơ sở biên bản của Hội đồng xét cấp Giấy chứng nhận, Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn kiểm tra, xác nhận các nội dung vào đơn, công bố công khai kết quả kiểm tra theo quy định và chuyển hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đến Phòng Tài nguyên và Môi trường quận, huyện, thị xã.

Điều 80. Trách nhiệm của thành viên của Hội đồng xét cấp Giấy chứng nhận phường, xã, thị trấn; cán bộ, công chức, viên chức thi hành nhiệm vụ trong việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận

Thành viên của Hội đồng xét cấp Giấy chứng nhận phường, xã, thị trấn; cán bộ, công chức, viên chức thi hành nhiệm vụ cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động 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 theo quy định của pháp luật.

Điều 81. Trách nhiệm của người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất

Người 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 khi đề nghị cấp Giấy chứng nhận và đăng ký biến động. Mọi trường hợp cản trở việc kê khai, cố tình không kê khai hoặc kê khai không đúng sự thật sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 82. Điều khoản thi hành

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

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



Vũ Hồng Khanh