

Số: **12** /2017/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **31** tháng 3 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định một số nội dung về đăng ký, 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, cá nhân nước ngoài; chuyển mục đích sử dụng đất vườn, ao liền kề và đất nông nghiệp xen kẹt trong khu dân cư sang đất ở trên địa bàn thành phố Hà Nội.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015;

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

Căn cứ: Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Thủ đô ngày 21/11/2012;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2013; số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất; số 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; số 121/2013/NĐ-CP ngày 13/10/2013 về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng, kinh doanh bất động sản, khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng, quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật, quản lý phát triển nhà ở và công sở; số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

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

Căn cứ các Thông tư của Bộ Tài nguyên và Môi trường: số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về hồ sơ địa chính; số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất; số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ;

Căn cứ Thông tư liên tịch: số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về hồ sơ và trình tự thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1574/TTr-STNMT-CCQLĐĐ ngày 02/03/2017; Báo cáo thẩm định số 279/STP-VBPQ ngày 24/02/2017 của Sở Tư pháp,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định một số nội dung về đăng ký, 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, cá nhân nước ngoài; chuyển mục đích sử dụng đất vườn, ao liền kề và đất nông nghiệp xen kẹt trong khu dân cư sang đất ở trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 4 năm 2017 và thay thế Quyết định số 37/2015/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2015 của UBND thành phố Hà Nội.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các 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: 1/

- Như Điều 3;
 - Văn phòng Chính phủ;
 - Các Bộ: TN&MT, XD, TC, TP; (để b/c)
 - TTTU, TT HĐND Thành phố;
 - Chủ tịch UBND Thành phố;
 - Các Phó Chủ tịch UBND Thành phố;
 - Cục Kiểm tra Văn bản QPPL (Bộ TP);
 - Đoàn ĐBQH TP Hà Nội;
 - Website Chính phủ;
 - Cổng giao tiếp điện tử Hà Nội;
 - VPUBTP: các PCVP; các phòng: TH, TKBT, ĐT, KT, NC, KGVX;
 - Trung tâm Tin học - Công báo;
 - Lưu: VT, TKBT, ĐT_{Thạch}
- 7383-130

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Đức Chung

QUY ĐỊNH

Một số nội dung về đăng ký, 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, cá nhân nước ngoài; chuyển mục đích sử dụng đất vườn, ao liền kề và đất nông nghiệp xen kẹt trong khu dân cư sang đất ở trên địa bàn thành phố Hà Nội.

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: **12** /2017/QĐ-UBND ngày **31/3/2017** của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)*

**Chương 1
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định một số nội dung về việc đăng ký, 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*) cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài; chuyển mục đích sử dụng đất vườn, ao liền kề và đất nông nghiệp xen kẹt trong khu dân cư sang đất ở trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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

Điều 3. Nộp hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính

1. Việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính về đất đai thực hiện theo quy định tại Điều 60 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

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

Điều 4. Thu nghĩa vụ tài chính khi cấp Giấy chứng nhận, chuyển mục đích sử dụng đất, xác nhận biến động về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất

1. Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các loại thuế có liên quan đến đất đai và lệ phí trước bạ do cơ quan Thuế xác định. Cơ quan Tài nguyên và Môi trường hoặc Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm lập, gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai (kèm theo các giấy tờ liên quan theo quy định tại Thông tư số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường) cho cơ quan Thuế đối với các trường hợp đủ điều kiện và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định;

Cơ quan Thuế không được quy định thêm thủ tục hành chính, quy định thêm thành phần hồ sơ, thời gian giải quyết thủ tục hành chính đối với người sử dụng đất. Trường hợp thiếu căn cứ để xác định nghĩa vụ tài chính thì cơ quan Thuế đề nghị cơ quan Tài nguyên và môi trường hoặc Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp bổ sung thông tin theo quy định, không được yêu cầu người sử dụng đất phải báo cáo, giải trình.

Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm xác định và thu các khoản phí, lệ phí (trừ lệ phí trước bạ) có liên quan đến đất đai mà người sử dụng đất phải nộp khi thực hiện thủ tục hành chính về quản lý, sử dụng đất.

2. Trường hợp được Nhà nước giao đất nhưng chưa nộp đủ tiền sử dụng đất hoặc mới tạm nộp tiền sử dụng đất thì phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất theo nguyên tắc sau: số tiền sử dụng đất đã nộp được quy đổi tương ứng ra mức tỷ lệ % diện tích đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất tại thời điểm người sử dụng đất đã nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước; đối với tỷ lệ % diện tích đất còn lại phải nộp tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm xác định nghĩa vụ tài chính quy định tại Khoản 41, Điều 2, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ.

3. Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất từ ngày 01/7/1994 đến trước ngày 01/01/2009, khi được cơ quan Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận thì chỉ phải nộp một lần thuế thu nhập cá nhân của lần chuyển nhượng cuối cùng, các lần chuyển nhượng trước đó không thực hiện truy thu thuế. Trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất, nhà từ ngày 01/01/2009 trở về sau thì thực hiện theo Luật thuế thu nhập cá nhân; cá nhân chuyển nhượng nhà, đất có hợp đồng công chứng, chứng thực hoặc chỉ có giấy tờ viết tay phải nộp thuế thu nhập cá nhân cho từng lần chuyển nhượng.

4. Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được số liệu địa chính, cơ quan Thuế có trách nhiệm xác định và gửi thông báo việc thực hiện nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với

đất theo quy định tại Điều 12, Thông tư số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường, cụ thể :

a) Thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Khoản 2, Điều 5, Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Điều 5 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính.

b) Thu tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất đã sử dụng ổn định từ trước ngày 15/10/1993 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Khoản 1, Điều 100 Luật Đất đai thực hiện theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

c) Thu tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất đã sử dụng từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 mà không có giấy tờ quy định tại Khoản 1, Điều 100 Luật Đất đai thực hiện theo quy định tại Điều 7 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

d) Thu tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất ở có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2004 thực hiện theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ; Điều 8 Thông tư số 76/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính.

đ) Thu tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất ở có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền hoặc do lấn chiếm kể từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014 mà nay được Nhà nước xét cấp Giấy chứng nhận thực hiện theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

5. Thời hạn ghi nợ tiền sử dụng đất tối đa là 5 năm kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận.

Điều 5. Hạn mức để tính tiền sử dụng đất

Khi cho phép chuyển mục đích sử dụng loại đất quy định tại Khoản 1, 2 Điều 17 Quy định này; cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đã được giao đất không đúng thẩm quyền sau ngày 15/10/1993, lấn, chiếm đất đai là một lần hạn mức giao đất ở mới (xác định theo mức tối đa) do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội quy định.

Chương 2

ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT; CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

Điều 6. Cơ quan cấp Giấy chứng nhận

1. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong dự án phát triển nhà ở thương mại, nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở xã hội, mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước (trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 8 Quy định này); cấp Giấy chứng nhận cho cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại thành phố Hà Nội.

b) Cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đã được cấp Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, trong các trường hợp sau:

b1) Khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất mà phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

b2) Cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường được ủy quyền cho Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều này. Các trường hợp ủy quyền cấp Giấy chứng nhận quy định tại Khoản này được sử dụng dấu của Sở Tài nguyên và Môi trường.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện: cấp Giấy chứng nhận lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài (trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều này); công nhận bổ sung diện tích vào Giấy chứng nhận đã cấp.

Điều 7. Đăng ký đất đai lần đầu

1. Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sử dụng đất chưa đăng ký đất đai, chưa được cấp Giấy chứng nhận phải thực hiện đăng ký đất đai (lần đầu) theo quy định.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức thực hiện việc đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định và hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường. Các trường hợp không chấp hành việc đăng ký đất đai, bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 của Chính phủ.

Điều 8. Xử lý, khắc phục tồn tại trong quản lý, sử dụng nhà đất đối với một số trường hợp cụ thể khi xét cấp Giấy chứng nhận

1. Cán bộ, công nhân viên được cơ quan, tổ chức giao đất làm nhà ở hoặc bàn giao nhà ở sau khi thực hiện dự án xây dựng nhà ở cho cán bộ, công nhân viên trên đất được UBND Thành phố giao trước ngày 01/7/2004 mà chưa được cấp Giấy chứng nhận thì được cấp 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 (tại thời điểm xét cấp Giấy chứng nhận) thì chỉ cấp Giấy chứng nhận cho diện tích đất, diện tích công trình xây dựng bên ngoài chỉ giới đường đỏ.

Đối với diện tích đất chưa nộp tiền sử dụng đất hoặc chưa nộp đủ tiền sử dụng đất thì phải nộp đủ tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 2, Điều 4 Quy định này.

2. Tiếp nhận nhà đất và các công trình hạ tầng kỹ thuật do các tổ chức tự quản bàn giao về địa phương quản lý:

a) Sở Xây dựng có trách nhiệm: chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã và các cơ quan liên quan thực hiện tiếp nhận nguyên trạng diện tích nhà ở cũ diện tự quản và các công trình hạ tầng kỹ thuật đối với các tổ chức tự quản bàn giao về địa phương quản lý theo quy định tại Khoản 5, Điều 84 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ; thực hiện rà soát, phân loại để xử lý theo quy định sau:

- Trường hợp hiện trạng sử dụng đất còn công trình, nhà ở (được xây dựng bằng nguồn vốn có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, doanh nghiệp Nhà nước), Sở Xây dựng quản lý, cho thuê và làm thủ tục bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước theo quy định;

- Trường hợp hiện trạng sử dụng đất không còn công trình, nhà ở, UBND cấp huyện quản lý, làm thủ tục xét cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và thu nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ (*đối với trường hợp đã ký Hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng trước ngày Nghị định số 99/2015/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, và đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo Hợp đồng đã ký*); hoặc thu nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ (*đối với trường hợp đến ngày Nghị định số 99/2015/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, nhưng chưa ký Hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng*).

b) Diện tích đất khu nhà ở gia đình quân đội, công an nằm trong khu đất đã cấp Giấy chứng nhận cho đơn vị quốc phòng, an ninh sử dụng thì đơn vị đang sử dụng đất có trách nhiệm báo cáo, đề nghị Bộ Quốc phòng, Bộ Công an bàn giao cho địa phương quản lý, để xử lý theo quy định tại điểm a Khoản này.

c) Đất khu nhà ở gia đình quân đội, công an đã được Thủ tướng Chính phủ quyết định bàn giao cho địa phương quản lý hoặc đã được Bộ Quốc phòng, Bộ Công an cho phép chuyển mục đích sang đất ở để giao cho cán bộ tự làm nhà ở trước ngày 01/7/2004, thì Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện xét cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

3. Trường hợp đang sử dụng đất thuộc khu vực đã có quyết định thu hồi đất trước ngày 01/7/2004 do vi phạm pháp luật đất đai, đến nay quyết định thu hồi đất chưa thực hiện thì xử lý như sau:

a) Trường hợp đang sử dụng đất ổn định, phù hợp với quy hoạch (tại thời điểm xét cấp Giấy chứng nhận), không có tranh chấp khiếu kiện:

- Đối với trường hợp quyết định thu hồi do UBND Thành phố ban hành thì UBND cấp huyện kiểm tra, rà soát, đề xuất Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, báo cáo UBND Thành phố xem xét bãi bỏ quyết định thu hồi đất và chỉ đạo việc xét cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

- Đối với các trường hợp quyết định thu hồi do UBND cấp huyện ban hành thì UBND cấp huyện kiểm tra, rà soát, xem xét bãi bỏ quyết định thu hồi đất, xét cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

b) Các trường hợp sử dụng đất không phù hợp với quy hoạch thì UBND cấp huyện chỉ đạo, tổ chức thực hiện việc đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

4. Trường hợp đang sử dụng đất thuộc khu vực phải thu hồi đất theo quy hoạch (trừ khu vực thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, để xây dựng đường giao thông, công trình kết cấu hạ tầng, công trình công cộng) mà đã có thông báo, quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền, đến nay đã quá 03 năm (kể từ ngày có quyết định thu hồi đất) và tổ chức được nhà nước giao đất, cho thuê đất hiện nay không còn liên hệ với chính quyền địa phương để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định, UBND cấp huyện kiểm tra, rà soát báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng các ngành, trình UBND Thành phố xem xét điều chỉnh hoặc hủy bỏ quyết định thu hồi đất để có cơ sở xem xét cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

Điều 9. Cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà chung cư do hộ gia đình, cá nhân xây dựng

1. Nhà chung cư do hộ gia đình, cá nhân xây dựng, nếu đáp ứng các điều kiện về nhà chung cư theo quy định (tại Luật Nhà ở năm 2014, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ, Thông tư số 19/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng), thì được cấp Giấy chứng nhận đối với từng căn hộ trong nhà ở đó; trường hợp chủ sở hữu bán, cho thuê mua, tặng cho, để thừa kế căn hộ trong nhà ở này cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì quyền sử dụng đất ở gắn với nhà ở này thuộc sử dụng chung của các đối tượng đã mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế căn hộ.

2. Trường hợp công trình xây dựng không có Giấy phép hoặc xây dựng sai phép thì công trình đó phải được kiểm tra, xử lý theo quy định. Sau khi xử lý, nếu công trình được phép tồn tại và đã thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước đối với diện tích xây dựng sai phép, không phép thì được xét cấp Giấy chứng nhận.

Điều 10. Xử lý, khắc phục khi Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong dự án phát triển nhà ở mà chủ đầu tư có vi phạm

1. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bàn giao nhà, công trình xây dựng cho người mua hoặc kể từ ngày hết hạn thuê mua, chủ đầu tư phải làm thủ tục đề cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho bên mua, bên thuê mua, trừ trường hợp bên mua, bên thuê mua có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận.

Trường hợp chủ đầu tư vi phạm quy định trong việc cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong dự án phát triển nhà ở sẽ bị xử phạt theo quy định tại Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 17/11/2014 của Chính phủ.

2. Việc xem xét, cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà, công trình xây dựng, đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với chủ đầu tư nhưng chủ đầu tư có vi phạm pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, quy hoạch, tài chính, kinh doanh bất động sản, được thực hiện theo quy định của pháp luật, chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, hướng dẫn của các Bộ, ngành Trung ương và chỉ đạo của UBND Thành phố, theo nguyên tắc:

- Việc cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà, công trình xây dựng đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với chủ đầu tư được tiến hành song song với việc thanh tra, xử lý trách nhiệm đối với chủ đầu tư;

- Việc cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà, công trình xây dựng, đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với chủ đầu tư không làm thay đổi việc xử lý trách nhiệm đối với chủ đầu tư vi phạm pháp luật.

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

Trường hợp đã nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trước ngày 08/8/2010 thì người nhận chuyển nhượng phải có văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở của các lần chuyển nhượng đã được công chứng, chứng thực theo quy định.

Trường hợp văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở chưa được công chứng, chứng thực theo quy định thì phải có xác nhận của UBND xã, phường, thị trấn nơi có dự án về việc đã thông báo công khai việc lập hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận trong thời hạn (15) ngày tại trụ sở UBND cấp xã, tổ dân phố, khu dân cư và tại biển số nhà có hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận và sau thời gian thông báo công khai không có tranh chấp, khiếu kiện.

Người nhận chuyển quyền nộp giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định tại mục này và các giấy tờ quy định tại Khoản 3, Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội để làm thủ tục xét cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Quy định này mà không phải thực hiện lại các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở.

Trường hợp mất giấy tờ gốc về đất, tài sản gắn liền với đất (như hợp đồng mua bán nhà, hóa đơn mua bán....) thì phải có giấy xác nhận của cơ quan đã công chứng, chứng thực hợp đồng mua, bán; hoặc giấy xác nhận của chủ đầu tư về việc mua bán, bên mua hoàn thành nghĩa vụ với bên bán; hoặc giấy xác nhận của cơ quan Công an về việc mất giấy tờ; và 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).

4. Trường hợp mua diện tích sàn văn phòng, sàn kinh doanh thương mại trong dự án phát triển nhà ở, đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với chủ đầu tư, thì Sở Tài nguyên và Môi trường xét cấp Giấy chứng nhận như trường hợp mua nhà ở tại dự án.

Điều 11. Hồ sơ, trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất (lần đầu)

1. Hồ sơ, trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất (lần đầu) thực hiện theo quy định tại Điều 8 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ và hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường. Khi người sử dụng đất thực hiện đăng ký đất đai lần đầu, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm cấp Giấy xác nhận đăng ký đất đai cho người sử dụng đất.

2. Trường hợp đã thực hiện đăng ký đất đai mà nay có nhu cầu được cấp Giấy chứng nhận thì nộp Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận (theo mẫu) và Giấy xác nhận đăng ký đất đai tại UBND cấp xã nơi có đất. Trong thời hạn (01) ngày làm việc kể từ khi nhận được Đơn đề nghị, UBND cấp xã có trách nhiệm thực hiện trình tự, thủ tục xét cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất theo quy định tại Điều 12 Quy định này.

Điều 12. Hồ sơ, trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất

1. Hồ sơ: người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ (theo quy định tại Điều 8 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường) tại UBND cấp xã nơi có đất.

2. Trình tự, thủ tục giải quyết:

a) Trong thời hạn 10 ngày, UBND cấp xã thực hiện các công việc sau:

a.1) Xác nhận hiện trạng sử dụng đất so với nội dung kê khai đăng ký; trường hợp không có giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Khoản 16, Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP của Chính phủ, Điều 15 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường, thì xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch.

Trường hợp đăng ký tài sản gắn liền với đất thì xác nhận hiện trạng tài sản gắn liền với đất so với nội dung kê khai đăng ký; trường hợp không có giấy tờ quy định tại các Điều 31, 32, 33 và 34 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ, thì xác nhận tình trạng tranh chấp quyền sở hữu tài sản; đối với nhà ở, công trình xây dựng thì xác nhận thời điểm tạo lập tài sản, thuộc hay không thuộc trường hợp phải cấp phép xây dựng, sự phù hợp với quy hoạch được duyệt; xác nhận sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng nếu chưa có xác nhận của tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng hoặc hoạt động đo đạc bản đồ;

a.2) Trường hợp chưa có bản đồ địa chính thì trước khi thực hiện các công việc tại Điểm a.1 Khoản này, trong thời hạn 01 ngày kể từ khi tiếp nhận hồ sơ, Ủy ban nhân dân cấp xã phải thông báo cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chủ trì thực hiện trích đo địa chính thửa đất hoặc kiểm tra bản trích đo địa chính thửa đất do người sử dụng đất nộp (nếu trích đo địa chính thửa đất chưa được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra); *(thời gian trích đo hoặc kiểm tra bản trích đo không quá (10) ngày và không tính vào thời gian giải quyết thủ tục công nhận quyền sử dụng đất)*;

a.3) Niêm yết công khai kết quả kiểm tra hồ sơ, xác nhận hiện trạng, tình trạng tranh chấp, nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và khu dân cư nơi có đất, tài sản gắn liền với đất trong thời hạn 15 ngày; xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai *(thời gian công khai kết quả kiểm tra không tính vào thời gian giải quyết thủ tục công nhận quyền sử dụng đất)*;

Sau thời gian thông báo công khai nếu không phát sinh khiếu kiện thì lập Tờ trình kèm theo hồ sơ gửi UBND cấp huyện (qua Phòng Tài nguyên và Môi trường) đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

b) Trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ từ UBND cấp xã, Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện các công việc sau:

Thẩm tra, xác định hồ sơ đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì lập Tờ trình đề nghị UBND cấp huyện cấp Giấy chứng nhận và luân

chuyển hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội (nơi có đất) để viết Giấy chứng nhận.

Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thông báo bằng văn bản cho UBND cấp xã và người sử dụng đất biết; đồng thời luân chuyển hồ sơ (bản chính) cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội để làm thủ tục cấp Giấy xác nhận đăng ký đất đai cho người sử dụng đất theo hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường.

c) Trong thời hạn 02 ngày, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội căn cứ Tờ trình của Phòng Tài nguyên và Môi trường, thực hiện vẽ, in Giấy chứng nhận, trình UBND cấp huyện ký cấp Giấy chứng nhận.

d) Trong thời hạn 02 ngày, UBND cấp huyện có trách nhiệm ký cấp Giấy chứng nhận.

đ) Trong thời hạn 02 ngày, kể từ khi UBND cấp huyện cấp Giấy chứng nhận, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm:

- Căn cứ Tờ trình của Phòng Tài nguyên và Môi trường (đã được UBND cấp huyện xem xét để cấp Giấy chứng nhận), gửi số liệu địa chính đến Chi cục Thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính (*gồm: tiền sử dụng đất; thuế thu nhập từ việc chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; lệ phí trước bạ; các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định*) hoặc xác định đơn giá thuê đất (đối với trường hợp thuê đất).

- Cập nhật, bổ sung việc cấp Giấy chứng nhận vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và có văn bản gửi các cơ quan liên quan để cập nhật, chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất vào hồ sơ địa chính của Thành phố.

- Khi người được cấp Giấy chứng nhận nộp đủ chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính, thì thu phí, lệ phí theo quy định, thu giấy tờ gốc về đất và tài sản gắn liền với đất, trao Giấy chứng nhận cho người được cấp, chuyển lại hồ sơ (kèm theo bản sao Giấy chứng nhận đã ký cấp) cho Phòng Tài nguyên và Môi trường để lưu trữ, quản lý theo quy định.

Điều 13. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trúng đấu giá mua nhà đất

1. Hồ sơ: Người sử dụng đất hoặc đơn vị tổ chức đấu giá nộp 01 bộ hồ sơ theo quy định tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội nơi có đất.

2. Trình tự, thủ tục giải quyết:

a) Trong thời hạn 05 ngày, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm: kiểm tra hồ sơ, viết Giấy chứng nhận và làm thủ tục trình UBND cấp huyện (nơi có đất) ký cấp Giấy chứng nhận; đồng thời gửi số liệu địa chính đến Chi cục Thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc xác định đơn giá thuê đất (đối với trường hợp thuê đất).

b) Trong thời hạn 02 ngày, UBND cấp huyện có trách nhiệm ký cấp Giấy chứng nhận.

c) Trong thời hạn 01 ngày kể từ khi UBND cấp huyện ký cấp Giấy chứng nhận, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm thực hiện các công việc quy định tại Điểm đ, Khoản 2, Điều 12 Quy định này.

Điều 14. Hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước đã hoàn thành xong thủ tục mua nhà

1. Hồ sơ: Người mua nhà hoặc đơn vị quản lý nhà nộp 01 bộ hồ sơ theo quy định tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội.

2. Trình tự, thủ tục giải quyết:

a) Trong thời hạn 05 ngày, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm: kiểm tra hồ sơ, viết và cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Quy định này; đồng thời gửi số liệu địa chính đến Chi cục Thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc xác định đơn giá thuê đất (đối với trường hợp thuê đất).

b) Trong thời hạn 02 ngày kể từ khi cấp Giấy chứng nhận, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm thực hiện các công việc quy định tại Điểm đ, Khoản 2, Điều 12 Quy định này; đồng thời gửi thông báo (kèm theo danh sách người mua nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận) và một (01) bản sao Giấy chứng nhận cho Sở Xây dựng và đơn vị quản lý, vận hành nhà lưu để theo dõi.

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

Điều 15. Hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong dự án phát triển nhà ở thương mại, nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở xã hội

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

a) Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày chủ đầu tư ký hợp đồng bán nhà lần đầu cho người mua nhà, chủ đầu tư có trách nhiệm:

+ Gửi Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội các giấy tờ theo quy định tại Khoản 1, Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ;

+ Xây dựng kế hoạch, tiến độ thực hiện việc đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho bên mua (đảm bảo khi bàn giao nhà cho người mua nhà, đồng thời nhà nước trao Giấy chứng nhận cho người mua nhà theo quy định); thông báo cho Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội và công khai cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng biết, phối hợp thực hiện.

b) Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ theo quy định tại Điểm a, Khoản 1 Điều này, Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm:

+ Kiểm tra hiện trạng sử dụng đất và công trình xây dựng, các điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở của chủ đầu tư dự án.

+ Gửi thông báo cho chủ đầu tư dự án về kết quả kiểm tra; đăng công khai kết quả kiểm tra trên trang thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường; hướng dẫn chủ đầu tư làm thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho bên mua theo quy định tại Khoản 2 Điều này đối với trường hợp không vi phạm quy định của pháp luật đất đai, đầu tư, xây dựng.

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

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

b) Trong thời hạn 14 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm thẩm định hồ sơ, làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Quy định này.

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

Người mua nhà hoặc đơn vị được nhà nước giao nhiệm vụ bán nhà tái định cư, bán nhà ở xã hội nộp (01) bộ hồ sơ theo quy định tại Khoản 3, Điều 72

Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ tại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà; trình tự thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều này. Trường hợp mua nhà ở xã hội thì nộp bổ sung các giấy tờ theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ và ghi các hạn chế về thời hạn mua bán chuyển nhượng nhà, nghĩa vụ tài chính (nếu có) theo quy định.

Điều 16. 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 do cá nhân, hộ gia đình đầu tư xây dựng

1. Hồ sơ: Người mua nhà hoặc người bán nhà nộp (01) bộ hồ sơ theo quy định tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai nơi có đất, gồm :

a) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ liên quan đến việc xây dựng của hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà để bán.

b) Các giấy tờ liên quan đến người đề nghị cấp Giấy chứng nhận: theo quy định tại Khoản 3, Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

2. Trình tự, thủ tục giải quyết:

a) Trong thời hạn 05 ngày, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm tiếp nhận, thẩm tra hồ sơ, trình Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội xem xét, ký cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường.

b) Trong thời hạn 01 ngày kể từ khi Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội ký Giấy chứng nhận theo ủy quyền, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm thực hiện các công việc quy định tại Điểm đ, Khoản 2, Điều 12 Quy định này.

Chương 3

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

Điều 17. Xác định loại đất khi xem xét chuyển mục đích sử dụng

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

2. Đất vườn, ao xen kết trong khu dân cư: là diện tích đất nông nghiệp, không nằm trong cùng một thửa đất có nhà ở và nằm trong phạm vi khu dân cư đã được xác định ranh giới theo quy định (thuộc thửa đất lớp thứ 2 kể từ ranh

giới ngoài cùng của khu dân cư trở vào trong trung tâm khu dân cư) và không thuộc loại đất quy định tại khoản 3 Điều này và khoản 3 Điều 18 Quy định này.

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

Điều 18. Loại đất nông nghiệp được xem xét và không được xem xét chuyển mục đích sử dụng

1. Loại đất nông nghiệp được xem xét, cho phép chuyển mục đích sử dụng theo Quy định này gồm:

a) Đất vườn, ao liền kề với đất ở và đất vườn, ao xen kẹt trong khu dân cư.

b) Thửa đất nông nghiệp được giao nằm xen kẹt trong khu dân cư (thuộc các trường hợp quy định tại Khoản 3, Điều 17 Quy định này) được hình thành trước ngày 01/7/2014, có diện tích đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức công nhận đất ở do UBND Thành phố quy định (theo thẩm quyền được giao tại Điểm a, Khoản 4, Điều 103 Luật Đất đai năm 2013).

Khi cho phép chuyển mục đích sử dụng nông nghiệp quy định tại Điểm b, Khoản 1 Điều này sang đất ở (hoặc đất thương mại, dịch vụ) thì thu bằng 100% tiền sử dụng đất theo quy định tại Điểm b, c Khoản 3, Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

2. Trường hợp khu đất nông nghiệp được giao (gồm thửa đất xin chuyển mục đích sử dụng và các thửa đất nông nghiệp liền kề, thuộc các trường hợp quy định tại Điểm b, Khoản 1 Điều này) có quy mô diện tích đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở do UBND Thành phố quy định (theo thẩm quyền được giao tại Điểm a, Khoản 4 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013), nằm xen kẹt trong khu dân cư, không còn phù hợp cho việc sản xuất nông nghiệp, thì Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét thực hiện theo một trong các phương án sử dụng sau:

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

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

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

Điều 19. Hồ sơ, trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân

1. Hồ sơ: người sử dụng đất nộp (01) bộ hồ sơ theo quy định tại Khoản 1 Điều 6 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Trình tự, thủ tục giải quyết

a) Trong thời hạn 08 ngày, UBND cấp xã thực hiện các công việc sau:

- Đối với khu vực chưa hoàn thành công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính hoặc trường hợp xin chuyển mục đích một phần thửa đất thì Ủy ban nhân dân cấp xã hướng dẫn người sử dụng đất liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội (nơi có đất) để lập bản trích đo địa chính thửa đất.

- Thông báo công khai tại trụ sở UBND cấp xã và tổ dân phố, khu dân cư nơi có thửa đất đối với trường hợp đủ điều kiện để trình UBND cấp huyện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong thời gian (15) ngày (đối với trường hợp xin chuyển mục đích sử dụng loại đất quy định tại Khoản 2, 3 Điều 17 Quy định này); xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai (*thời gian công khai không tính vào thời gian giải quyết thủ tục hành chính*);

- Lập biên bản kết thúc công khai; sau thời gian thông báo công khai nếu không có tranh chấp, khiếu kiện thì lập Tờ trình kèm theo hồ sơ gửi UBND cấp huyện (qua Phòng Tài nguyên và Môi trường) đề nghị cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (đối với trường hợp đủ điều kiện).

b) Trong thời hạn 05 ngày, Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện các công việc sau:

b1) Trường hợp thửa đất xin chuyển mục đích sử dụng không nằm liền kề với thửa đất sử dụng vào mục đích quy định tại tiết b2 Điểm này, thì thực hiện

thẩm định hồ sơ, kiểm tra hiện trạng sử dụng đất (đối với trường hợp cần phải kiểm tra); nếu hồ sơ đủ điều kiện thì lập Tờ trình và dự thảo Quyết định trình UBND cấp huyện quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; nếu hồ sơ không đủ điều kiện thì ra thông báo bằng văn bản trong đó nêu rõ lý do gửi cho UBND cấp xã và người xin chuyển mục đích sử dụng đất biết.

b2) Trường hợp thửa đất xin chuyển mục đích sử dụng nằm liền kề khu vực đê, sông, kênh, mương; di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; công trình an ninh, quốc phòng, công trình hạ tầng kỹ thuật như đường điện, cấp thoát nước, đường giao thông (từ đường liên xã trở lên) thì thực hiện thẩm định hồ sơ, kiểm tra hiện trạng sử dụng đất (đối với trường hợp cần phải kiểm tra), chuyển trích lục bản đồ thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất (có tọa độ) kèm theo văn bản đề nghị thẩm định sang cơ quan quản lý chuyên ngành của huyện, Thành phố để được cung cấp thông tin về phạm vi, hành lang bảo vệ an toàn.

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

Kiểm tra, tổng hợp văn bản cung cấp thông tin của các cơ quan quản lý chuyên ngành, trường hợp đủ điều kiện thì lập tờ trình, dự thảo quyết định trình Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; trường hợp không đủ điều kiện thì ra thông báo bằng văn bản trong đó nêu rõ lý do gửi UBND cấp xã và người xin chuyển mục đích sử dụng đất biết.

Thời gian giải quyết công việc quy định tại tiết b2 Điểm này không kể thời gian hộ gia đình, cá nhân xin chuyển mục đích sử dụng đất giải trình, bổ sung hồ sơ theo yêu cầu của các cơ quan quản lý chuyên ngành của huyện, Thành phố.

c) Trong thời hạn 02 ngày, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm xem xét, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 20. Xử lý đối với trường hợp đã tự ý chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày 01/7/2014

Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức kiểm tra cụ thể các trường hợp và xử lý theo thẩm quyền, đúng quy định của pháp luật các trường hợp như sau:

1. Trường hợp phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt thì xử lý cho phép chuyển mục đích sử

dụng đất theo quy định tại Điều 19 Quy định này hoặc xét công nhận quyền sử dụng, thu nghĩa vụ tài chính theo định.

2. Trường hợp không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt thì thu hồi đất trước khi thực hiện dự án, công trình đó. Người đang sử dụng đất vi phạm được tạm thời sử dụng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất, nhưng phải giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định.

3. Các trường hợp sử dụng đất quy định tại Khoản 3 Điều 18 Quy định này, không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, Ủy ban nhân dân cấp huyện, UBND cấp xã phải xử lý giải tỏa, khôi phục lại tình trạng sử dụng đất ban đầu.

Chương 4

ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG SAU KHI CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

Điều 21. Xác nhận biến động sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Các trường hợp biến động về sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất quy định tại Khoản 1, Điều 17, Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường và không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 2, 3 Điều này do Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp (bao gồm cả Giấy chứng nhận do: UBND Thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện cấp) theo phân cấp, hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường.

2. Trường hợp dính chính nội dung sai sót vào Giấy chứng nhận đã cấp thực hiện theo quy định tại Điều 24 Quy định này.

3. Trường hợp chứng nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận đã cấp, thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội thực hiện tiếp nhận, giải quyết theo quy định tại Điều 25 Quy định này.

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

Điều 22. Hồ sơ, trình tự, thủ tục tách thửa hoặc hợp thửa đất cho hộ gia đình, cá nhân

1. Thực hiện theo quy định tại: Khoản 11, Điều 9, Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Điều 75 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

2. Trước khi thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất, người sử dụng đất liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội (nơi có đất) để kiểm tra điều kiện tách thửa đất, thực hiện trích đo địa chính thửa đất theo quy định. Trường hợp đủ điều kiện tách thửa đất thì Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội 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;

Quá trình trích đo địa chính thửa đất phát hiện thực tế sử dụng đất có sự sai lệch về hình thể, kích thước, diện tích so với Giấy chứng nhận đã cấp, nếu được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận sử dụng ổn định, không tranh chấp, lấn chiếm thì Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm cập nhật, điều chỉnh thông tin về diện tích thửa đất trên giấy chứng nhận đã cấp hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận mới nếu người sử dụng đất có nhu cầu.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã nhận chuyển nhượng nhà đất của các hộ gia đình, cá nhân đã mua nhà cũ thuộc sở hữu nhà nước, nay có nhu cầu xin quy về một thửa đất và cấp đổi Giấy chứng nhận thì được xem xét, giải quyết như sau:

a) Trường hợp đã bán hết diện tích nhà và thu tiền sử dụng đất thì thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

b) Trường hợp diện tích nhà, đất có phần nhà chưa bán, phần diện tích đất chưa thu tiền sử dụng đất (chưa bán) hoặc có thu tiền sử dụng đất nhưng chưa thu hết theo phân bổ (nếu có) thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai báo cáo Sở Xây dựng kiểm tra, giải quyết bán diện tích nhà, đất (chưa bán) theo quy định trước khi làm thủ tục hợp thửa đất.

Điều 23. Hồ sơ, trình tự, thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận

1. Thực hiện theo quy định tại Khoản 1, Điều 10 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

2. Trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận do đo đạc xác định lại diện tích, kích thước thửa đất (theo đúng quy phạm kỹ thuật về đo đạc địa chính) mà có sự chênh lệch giữa số liệu diện tích đo đạc thực tế với số liệu diện tích đã ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp, thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chủ

trì, phối hợp với UBND cấp xã nơi có đất kiểm tra, thẩm định, trình Sở Tài nguyên và Môi trường (qua Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội) xem xét, giải quyết theo quy định tại Khoản 20, Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

Điều 24. Hồ sơ, trình tự, thủ tục đính chính Giấy chứng nhận (trong trường hợp không thay đổi ranh giới sử dụng đất).

1. Hồ sơ: Hộ gia đình, cá nhân nộp (01) bộ hồ sơ theo quy định tại Thông tư 24/2014/TT-BTNMT.

2. Trình tự, thủ tục giải quyết.

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

- Trường hợp người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất không phải nộp bổ sung nghĩa vụ tài chính, trong thời hạn 03 ngày Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội thực hiện xác nhận đính chính vào Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót, đồng thời chỉnh lý nội dung sai sót vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

- Trường hợp người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất phải nộp bổ sung nghĩa vụ tài chính, trong thời hạn 10 ngày, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội có văn bản gửi UBND cấp huyện (đối với Giấy chứng nhận do cấp huyện cấp) hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường (đối với Giấy chứng nhận do UBND Thành phố, Sở Tài nguyên Môi trường cấp) để đính chính vào Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót; đồng thời chỉnh lý nội dung sai sót tại hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chuyển thông tin địa chính cho cơ quan Thuế để thu bổ sung nghĩa vụ tài chính.

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

- Trường hợp người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất không phải nộp bổ sung nghĩa vụ tài chính, trong thời hạn 03 ngày, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội thực hiện xác nhận đính chính vào Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót, đồng thời chỉnh lý nội dung sai sót tại hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;

- Trường hợp người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất phải nộp bổ sung nghĩa vụ tài chính, trong thời hạn 10 ngày, Văn phòng đăng ký đất đai

Hà Nội lập hồ sơ trình Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện đính chính vào Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót; đồng thời chỉnh lý nội dung sai sót tại hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường được ủy quyền cho Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội thực hiện đính chính vào Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót (đối với trường hợp phải nộp bổ sung nghĩa vụ tài chính). Các trường hợp ủy quyền đính chính Giấy chứng nhận quy định tại Khoản này được sử dụng dấu của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Điều 25. Hồ sơ, trình tự, thủ tục chứng nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận đã cấp

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

2. Trình tự, thủ tục giải quyết

Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, giải quyết hồ sơ như sau:

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

b) Trường hợp hồ sơ đủ điều kiện, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội lập tờ trình, ghi nội dung bổ sung tài sản gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc lập tờ trình, viết Giấy chứng nhận mới (*đối với trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận*), trình Sở Tài nguyên và Môi trường (qua Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội) xem xét, quyết định chứng nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc cấp Giấy chứng nhận mới và thu nghĩa vụ tài chính theo quy định.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường được ủy quyền cho Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội chứng nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận đã cấp.

Chương 5

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 26. Xử lý chuyển tiếp

1. Đối với hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất được lập theo quy định tại Quyết định số 37/2015/QĐ-UBND ngày 18/12/2015 của

UBND Thành phố, hộ gia đình, cá nhân đã nộp trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục giải quyết hồ sơ theo trình tự, thủ tục, thời gian quy định tại Quyết định số 37/2015/QĐ-UBND ngày 18/12/2015 của UBND Thành phố. Các trường hợp còn lại thực hiện theo Quy định này.

2. Việc xác định diện tích đất ở đối với thửa đất có đất ở và đất vườn, ao liền kề đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà trong đó chưa xác định rõ diện tích đất ở, diện tích đất vườn, ao liền kề thì khi thực hiện đăng ký biến động về sử dụng đất, diện tích đất ở được xác định lại theo quy định.

Điều 27. Trách nhiệm thi hành

1. Các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Nội vụ, Tư pháp và các đơn vị có liên quan; Cục Thuế thành phố Hà Nội; theo chức năng, nhiệm vụ được giao về chuyên ngành: tổ chức kiểm tra, thanh tra, đôn đốc, hướng dẫn thi hành Quy định này.

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

a) Công khai thủ tục hành chính (gồm các thủ tục được thực hiện theo quy định của pháp luật và tại Quy định này); trình UBND Thành phố quy định cụ thể cơ quan tiếp nhận, giải quyết thủ tục; thời gian các bước thực hiện thủ tục của từng cơ quan, đơn vị có liên quan và việc giải quyết liên thông giữa các cơ quan có liên quan theo cơ chế một cửa cho phù hợp với điều kiện thực tế của thành phố Hà Nội.

b) Chủ trì phối hợp với Cục Thuế Thành phố thống nhất nội dung thông báo, cung cấp tài liệu, thông tin địa chính để thu nghĩa vụ tài chính khi công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận, đảm bảo cho hộ gia đình, cá nhân thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước nhanh chóng, thuận lợi.

3. Sở Nội vụ có trách nhiệm lập kế hoạch thanh tra công vụ trong việc chấp hành quy định pháp luật về đăng ký, cấp Giấy chứng nhận, chuyển mục đích sử dụng đất đối với cơ quan, đơn vị, cán bộ, công chức theo quy định của pháp luật.

4. Sở Tài chính có trách nhiệm:

a) Cân đối, bố trí kinh phí cho Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện để tổ chức thực hiện việc đăng ký, cấp Giấy chứng nhận theo Chỉ thị số 09-CT/TU ngày 01/9/2016 của Thành ủy Hà Nội.

b) Nghiên cứu xây dựng, trình UBND Thành phố ban hành quy định cụ thể các giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất theo quy định tại Khoản 3, Điều 8, Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính.

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

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

b) Căn cứ thông tin địa chính để thu nghĩa vụ tài chính, chỉ đạo Chi cục Thuế không được yêu cầu hộ gia đình, cá nhân lập hồ sơ mới; trường hợp có vướng mắc cần bổ sung tài liệu, thông tin thì Chi cục Thuế trao đổi với cơ quan tài nguyên và môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội đề nghị cung cấp, không được yêu cầu hộ gia đình, cá nhân cung cấp thêm hồ sơ, tài liệu.

6. Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã có trách nhiệm:

a) Xây dựng kế hoạch, tổ chức thực hiện việc đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho các hộ gia đình, cá nhân (theo từng tháng, quý cho từng xã, phường, thị trấn) để phấn đấu đến hết tháng 6/2017 cơ bản hoàn thành công tác đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho các hộ gia đình, cá nhân theo Chỉ thị số 09-CT/TU ngày 01/9/2016 của Thành ủy Hà Nội về tăng cường sự lãnh đạo của các cấp ủy đảng đối với công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên địa bàn Thành phố.

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

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

d) Chỉ đạo UBND cấp xã thực hiện niêm yết tại khu dân cư và thông báo bằng văn bản chính thức 03 lần đến từng hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận, thực hiện kê khai, làm thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

đ) Thực hiện công tác tuyên truyền, nâng cao nhận thức, ý thức, trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân trong việc chấp hành đầy đủ các nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định.

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

a) Khi được Sở Tài nguyên và Môi trường ủy quyền, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội thực hiện cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp quy định tại Điểm b, Khoản 1, Điều 6 Quy định này.

b) Thông báo cụ thể về địa chỉ tiếp nhận hồ sơ, trả kết quả để các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân biết, liên hệ giao dịch.

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

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

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

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

b) Trường hợp Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội đang lưu trữ toàn bộ hồ sơ địa chính, bản đồ địa chính (bao gồm cả bản đồ giải thửa 299, bản trích đo địa chính), bản sao Giấy chứng nhận, hồ sơ đăng ký biến động nhà đất và các tài liệu đất đai có liên quan (dạng giấy và dạng số), thì thực hiện cung cấp thông tin cho Phòng Tài nguyên và Môi trường theo quy định.

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

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

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

c) Thực hiện niêm yết tại khu dân cư và thông báo bằng văn bản chính thức 03 lần đến từng hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận, thực hiện kê khai, làm thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

Điều 28. Điều khoản thi hành

Trong quá trình thực hiện Quy định này nếu phát sinh vướng mắc, Ủy ban nhân dân cấp huyện, các Sở, Ban, Ngành liên quan có trách nhiệm phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn giải quyết; trường hợp vượt thẩm quyền thì Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, đề xuất báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chỉ đạo giải quyết./. //

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Đức Chung