

Số: 117/2009/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 01 tháng 12 năm 2009

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc: 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**

**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 và Luật sửa đổi, bổ sung Điều 126 Luật Nhà ở và điều 121 Luật Đất đai ngày 18/6/2009  
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;  
Căn cứ Pháp lệnh Thủ đô và Nghị định số 92/2005/NĐ-CP ngày 12/7/2005 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh Thủ đô;  
Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai; số 182/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 về thu tiền sử dụng đất; số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn 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, tố cáo 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 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất;  
Căn cứ Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc 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 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 và Thông tư số 14/2007/TTLB-BTC-BTNMT ngày

31/01/2008 của liên Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn một số điều của Nghị định 84/2007/NĐ-CP;

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 95/2005/TT-BTC ngày 26/10/2005 hướng dẫn thực hiện các quy định của pháp luật về lệ phí trước bạ; số 120/2005/TT-BTC ngày 30/12/2005 hướng dẫn thực hiện Nghị định số 142/2005/NĐ-CP về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 02/2007/TT-BTC ngày 08/01/2007 về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 95/2005/TT-BTC;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại tờ trình số 3908/TTr-STNMT-ĐKTK ngày 11/11/2009 và Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp tại Văn bản số 1899/STP -VBPQ ngày 11/11/2009,

### **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 được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam trên địa bàn thành phố Hà Nội .

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế các Quyết định của UBND Thành phố: số 158/2002/QĐ-UB ngày 15/11/2002, số 156/2004/QĐ-UB ngày 15/4/2004, số 214/2005/QĐ-UB ngày 9/12/2005, số 213/2005/QĐ-UB ngày 9/12/2005 và số 23/2008/QĐ-UBND ngày 9/5/2008.

**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&ĐDBQH HN;
- Website Chính phủ;
- CPVP, TH, các Phòng CV;
- Trung tâm công báo  
(để đăng công báo);
- Lưu, TNth, VT. *2/*

**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 được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam trên địa bàn thành phố Hà Nội**  
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 117 /2009/QĐ-UBND ngày 01 tháng 12 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)*

### **Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

#### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Quy định này quy định về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu 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 được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam trên địa bàn thành phố Hà Nội; xử lý các trường hợp đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở trên địa bàn thành phố Hà Nội.

2. Việc cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất cho tổ chức sử dụng đất trên địa bàn Thành phố được thực hiện theo quy định riêng.

#### **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Cơ quan quản lý Nhà nước về tài nguyên và môi trường, cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng, cơ quan quản lý nhà nước về nông nghiệp và các cơ quan quản lý nhà nước khác có liên quan.

2. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và các tổ chức, cá nhân có liên quan.

#### **Điều 3. Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận**

Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận thực hiện theo quy định tại Điều 3 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2009 của Chính phủ quy định về 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 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP).

#### **Điều 4. Các loại tài sản gắn liền với đất được chứng nhận và không được chứng nhận quyền sở hữu**

1. 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 (trừ các trường hợp nêu tại khoản 2 Điều này).

2. Các loại tài sản gắn liền với đất không được chứng nhận quyền sở hữu gồm:

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

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; lán, chiếm mốc giới bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật, đề điều, 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 các Điều 10, 11, 12 bản Quy định này;

g) Tài sản gắn liền với đất đang có tranh chấp, khiếu nại.

#### **Điều 5. Thực hiện nghĩa vụ tài chính khi 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 cấp Giấy chứng nhận hoặc 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, thuế thu nhập cá nhân từ việc chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

2. Giấy chứng nhận trao cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính. Trường hợp cấp Giấy chứng nhận lần đầu cho người đang sử dụng đất theo quy định tại Điều 14 bản Quy định này mà người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất đề nghị ghi nợ tiền sử dụng đất phải nộp (không bao gồm tiền lệ phí cấp Giấy chứng nhận, lệ phí trước bạ, tiền thuê đất, thuế thu nhập cá nhân từ việc chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất) vào Giấy chứng nhận thì được chấp thuận và được nhận Giấy chứng nhận. Khi người được cấp Giấy chứng nhận trả nợ hoặc khi thực hiện các quyền của người sử dụng đất thì phải trả nợ tiền sử dụng đất theo giá đất tại thời điểm trả nợ và được xoá nợ đã ghi trên Giấy chứng nhận.

3. Thời điểm xác định nghĩa vụ tài chính khi cấp Giấy chứng nhận, xin xác nhận thay đổi do biến động về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 4 Nghị định 84/2007/NĐ-CP và hướng dẫn của Bộ Tài chính.

**Điều 6. Sao Giấy chứng nhận để lưu, cung cấp bản sao Giấy chứng nhận cho các cơ quan quản lý nhà nước**

1. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận, huyện, thị xã có trách nhiệm sao y bản chính Giấy chứng nhận đã ký, Giấy chứng nhận đã đăng ký biến động về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất (đóng dấu của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) để lưu và gửi cho cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng cấp huyện đối với trường hợp Giấy chứng nhận có nội dung chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng; gửi cho cơ quan quản lý nhà nước về nông nghiệp cấp huyện đối với trường hợp Giấy chứng nhận có nội dung chứng nhận quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng để đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước của từng ngành.

2. Ngoài việc sao Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 1 Điều này, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận, huyện, thị xã thực hiện việc quét (scan) Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận đã xác nhận thay đổi vào máy tính để lưu trong cơ sở dữ liệu địa chính dạng số theo hướng dẫn của Sở Tài nguyên và môi trường.

**Điều 7. 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. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận, huyện, thị xã và Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm lập danh sách người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở đã hoàn thành thủ tục được cấp Giấy chứng nhận để gửi về Bộ Xây dựng, Tổng cục Quản lý đất đai trong thời gian năm (05) ngày làm việc kể từ ngày trao Giấy chứng nhận cho người được cấp để Tổng cục Quản lý đất đai tổng hợp và thông báo công khai danh sách người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức và cá nhân nước ngoài mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam trên trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Cơ quan công chứng trước khi làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển dịch quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận, huyện, thị xã và Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội trước khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận 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 thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

**Điều 8. Mẫu đơn xin cấp Giấy chứng nhận, mẫu Giấy chứng nhận, cách thể hiện nội dung thông tin trên Giấy chứng nhận, số vào sổ cấp Giấy**

**chứng nhận, in (hoặc dán) mã vạch, mẫu đơn, tờ khai xin đăng ký biến động, cách viết nội dung Giấy chứng nhận cấp lại và nội dung xác nhận biến động, quản lý phôi Giấy chứng nhận và hồ sơ cấp Giấy chứng nhận**

1. Mẫu đơn xin cấp Giấy chứng nhận, mẫu Giấy chứng nhận, cách thể hiện nội dung thông tin trên Giấy chứng nhận, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận, in (hoặc dán) mã vạch, mẫu đơn, tờ khai xin đăng ký biến động, cách viết nội dung Giấy chứng nhận cấp lại và nội dung xác nhận biến động thực hiện theo quy định tại Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 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 (sau đây gọi tắt là Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT).

2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm in nội dung Giấy chứng nhận; 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 hồ sơ cấp Giấy chứng nhận, hồ sơ đăng ký biến động; quản lý bản sao lưu Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận bị thu hồi theo quy định tại Thông tư số 09/2007/TT-BTNMT ngày 02 tháng 8 năm 2007 hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính (sau đây gọi tắt là Thông tư số 09/2007/TT-BTNMT) và Thông tư số 17/2009/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. Phòng Tài nguyên và Môi trường quận, huyện, thị xã có trách nhiệm kiểm tra nội dung Giấy chứng nhận do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc in (trường hợp cá nhân nước ngoài do Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện); lập kế hoạch về sử dụng phôi Giấy chứng nhận của quận, huyện, thị xã gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày 15 tháng 10 hàng năm; quản lý phôi Giấy chứng nhận, lập sổ theo dõi tình hình sử dụng phôi Giấy chứng nhận.

## **Chương II**

### **CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN LẦN ĐẦU**

#### **PHẦN 1: NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

#### **Điều 9. 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 khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 và 9 Điều 49 Luật Đất đai năm 2003 mà chưa được cấp Giấy chứng nhận.

#### **Điều 10. 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, hoá giá nhà ở thuộc sở hữu nhà nước từ trước ngày 05 tháng 7 năm 1994;

c) Giấy tờ về 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 khoá XI "về nhà đất do Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách về quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991", Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02/4/2005 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 quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991";

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 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 tháng 7 năm 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 (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 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 tờ xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về nhà ở đã 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 tờ 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 11. 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 Toà 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 có liên quan và được Ủy ban nhân 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 Ủy ban nhân dân cấp phường, xã, thị trấn 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 Ủy ban nhân dân 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 tờ xác nhận của Ủy ban nhân dân 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 12. 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 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 đổi 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 vốn của mình thì phải được Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn 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 13. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận**

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

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

## **PHẦN 2 : NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ VỀ CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT KHI CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN LẦN ĐẦU CHO NGƯỜI ĐANG SỬ DỤNG QUY ĐỊNH TẠI KHOẢN 1 ĐIỀU 9 BẢN QUY ĐỊNH**

### **Điều 14. Chứng nhận quyền sử dụng đất**

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

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

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

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

quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất khi xử lý hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ.

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

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

e. Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan nhưng đến nay chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nay được UBND xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất. Trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất sau ngày 01/7/1994 mà chưa nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất thì phải nộp thuế thu nhập cá nhân cho người chuyển quyền sử dụng đất theo quy định.

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

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

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

b) Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được sử dụng trước ngày 18/12/1980 mà ranh giới thửa đất và diện tích đất ở chưa được xác định trong hồ sơ địa chính hoặc trên các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều này thì diện tích đất ở không phải nộp tiền sử dụng đất được xác định không quá năm (5) lần hạn mức giao đất ở mới tối đa do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định tại Điều 1 Quyết định số 58/2009/QĐ-UBND ngày 30/3/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố về hạn mức mức giao đất ở mới; hạn mức công nhận đất ở đối với thửa đất ở có vườn, ao trong khu dân cư; kích thước,

diện tích đất ở tối thiểu được tách thửa cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố Hà Nội (gọi tắt là Quyết định số 58/2009/QĐ-UBND) nhưng tổng diện tích không vượt quá diện tích đất mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng. Trường hợp diện tích ngoài hạn mức nêu trên đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống thì được công nhận là đất ở và phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin 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, khi hết thời hạn được tiếp tục gia hạn nếu có nhu cầu sử dụng, chủ sử dụng đất 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.

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

d) Trường hợp đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 3 Điều này mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở, đất vườn, ao được xác định theo giấy tờ đó và không phải nộp tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất ở. Trường hợp diện tích đất vườn, ao đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống thì được công nhận là đất ở và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định sau:

- Không phải nộp tiền sử dụng đất trong hạn mức công nhận đất ở quy định tại Điều 2 Quyết định số 58/2009/QĐ-UBND.

- 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 vượt hạn mức công nhận đất ở quy định tại Điều 2 Quyết định số 58/2009/QĐ-UBND; diện tích còn lại (nếu còn) được xác định là đất vườn, ao.

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

- Trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại Điều 2 Quyết định số 58/2009/QĐ-UBND thì toàn bộ thửa đất đó được công nhận là đất ở; khi cấp Giấy chứng nhận không phải nộp tiền sử dụng đất.

- Trường hợp thửa đất có diện tích lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại Điều 2 Quyết định số 58/2009/QĐ-UBND thì không phải nộp tiền sử dụng đất phần diện tích trong hạn mức công nhận đất ở quy định tại Điều 2 Quyết định số 58/2009/QĐ-UBND; trường hợp đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống vượt quá hạn mức công nhận đất ở thì được công nhận là đất ở và phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận, diện tích còn lại (nếu có) được xác định là đất vườn, ao.

e) Đối với trường hợp đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 3 Điều này mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở, đất vườn, ao được xác định theo giấy tờ đó. Trường hợp chưa nộp tiền sử dụng đất cho phần diện tích đất ở thì phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận; diện tích đất vườn, ao được xác định là nông nghiệp, thời hạn sử dụng đất nông nghiệp là 20 năm đối với đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản và 50 năm đối với đất trồng cây lâu năm 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.

Trường hợp đã xây dựng nhà ở, công trình phục vụ đời sống vượt quá diện tích đất ở ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì phần diện tích đã xây dựng được công nhận là đất ở và phải nộp 50% tiền sử dụng đất đối với phần diện tích trong hạn mức công nhận đất ở quy định tại Điều 2 Quyết định số 58/2009/QĐ-UBND và 100% tiền sử dụng đất đối với phần diện tích vượt quá hạn mức công nhận đất ở quy định tại Điều 2 Quyết định số 58/2009/QĐ-UBND 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.

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

- Trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại Điều 2 Quyết định số 58/2009/QĐ-UBND thì toàn bộ thửa đất đó được công nhận là đất ở và phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận (nếu chưa nộp tiền sử dụng đất);

- Trường hợp thửa đất có diện tích lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại Điều 2 Quyết định số 58/2009/QĐ-UBND thì công nhận là đất ở theo hạn mức quy định tại Điều 2 Quyết định số 58/2009/QĐ-UBND và 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 (nếu chưa nộp tiền sử dụng đất); trường hợp đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống phần diện tích vượt quá hạn mức quy định tại Điều 2 Quyết định số 58/2009/QĐ-UBND thì được công nhận là đất ở cho cả diện tích lớn hơn và diện tích này 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; diện tích còn lại (nếu có) được xác định là đất nông nghiệp, thời hạn sử dụng đất nông nghiệp là 20 năm đối với đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản và 50 năm đối với đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất kể từ ngày bắt đầu sử dụng đất, khi hết thời hạn được tiếp tục gia hạn nếu chấp hành đúng pháp luật đất đai trong quá trình sử dụng, có nhu cầu sử dụng đất và việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt.

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

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

a) Tại thời điểm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với đất thuộc khu vực đã có quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn (gọi chung là quy hoạch) đã được phê duyệt mà việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch đó và chưa có quyết định thu hồi đất thì được cấp Giấy chứng nhận.

- Trường hợp đất có nhà ở thì người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với đất trong hạn mức giao đất ở mới tối đa do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định tại Điều 1 Quyết định số 58/2009/QĐ-UBND; 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 và đất nông nghiệp theo hiện trạng sử dụng. Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với đất phi nông nghiệp và thời hạn sử dụng đất phi nông nghiệp là lâu dài.

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

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

c) Trường hợp đất đã sử dụng trước thời điểm quy hoạch được phê duyệt nhưng tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận, việc sử dụng đất không phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chưa có văn bản về chủ trương thu hồi đất theo quy định tại Điều 29 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP thì người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a mục này;

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

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

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

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

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được cấp Giấy chứng nhận theo hình thức thuê đất của Nhà nước đối với diện tích đang sử dụng; thời hạn thuê đất là 20 năm đối với đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản và 50 năm đối với đất trồng cây lâu năm, đất

rừng sản xuất kể từ ngày 15/10/1993, khi hết thời hạn được tiếp tục gia hạn nếu có nhu cầu sử dụng, chấp hành đúng pháp luật đất đai trong quá trình sử dụng và việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt.

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

5.3. Hộ gia đình, cá nhân không được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất được sử dụng trước ngày 15/10/1993 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 mục 5.4 Khoản này):

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

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

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

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

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

5.4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất thuộc trường hợp quy định tại mục 5.3 Khoản này nhưng đến nay phù hợp với quy hoạch tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận thì được cấp Giấy chứng nhận và phải nộp tiền sử dụng đất theo mức quy định tại các điểm a, b, c mục 6.1 khoản 6 Điều này.

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

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

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở thì phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo giá đất 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 tối đa do Ủy ban



nhân dân Thành phố quy định tại Điều 1 Quyết định số 58/2009/QĐ-UBND; đối với diện tích đất ở thực tế ngoài hạn mức (nếu có) thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận;

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có công trình xây dựng (không phải là nhà ở) thì phải xác định diện tích đất phi nông nghiệp và diện tích đất nông nghiệp theo hiện trạng sử dụng. Người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất phi nông nghiệp theo giá đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp cùng loại do Ủy ban nhân dân thành phố quy định tại thời điểm 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 mục 5.2 Khoản 5 Điều này.

6.2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà toàn bộ hoặc một phần thửa đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp nhưng không phù hợp với quy hoạch được phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch hoặc tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có các hành vi vi phạm được quy định tại mục 5.3 khoản 5 Điều này thì toàn bộ thửa đất hoặc một phần thửa đất đó không được cấp Giấy chứng nhận 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.

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

7. 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 của pháp luật hiện hành.

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

8.1. Trường hợp diện tích hiện trạng đất ở đúng bản vẽ quy hoạch mặt bằng được phê duyệt (không vi phạm quy hoạch mặt bằng xây dựng) và phù hợp

với quyết định giao đất của Ủy ban nhân dân Thành phố thì được cấp Giấy chứng nhận theo quy định sau:

- Trường hợp Ủy ban nhân dân 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 Ủy ban nhân dân 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 Ủy ban nhân dân thành phố quy định tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận.

8.2. Trường hợp vi phạm quy hoạch mặt bằng xây dựng và đã xây dựng nhà ở kiên cố thì Ủy ban nhân dân quận, huyện, 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 quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch mặt bằng xây dựng theo hiện trạng đã xây dựng trước khi cấp Giấy chứng nhận. Không điều chỉnh chỉ giới đường đỏ đã được công bố, cắm mốc; trường hợp điều chỉnh chỉ giới đường đỏ phải được sự thỏa thuận của Sở Quy hoạch Kiến trúc.

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

a) Trường hợp 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 phần diện tích lớn hơn nằm trong hạn mức giao đất ở mới tối đa do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định tại Điều 1 Quyết định số 58/2009/QĐ-UBND (nếu đã nộp tiền sử dụng đất) và phải nộp 50% tiền sử dụng đất đối phần diện tích lớn hơn hạn mức giao đất ở mới tối đa nêu trên 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;

b) 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 tại Điều 1 Quyết định số 58/2009/QĐ-UBND và 100 % tiền sử dụng đất đối với phần diện tích lớn hơn hạn mức giao đất ở mới tối đa do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định tại Điều 1 Quyết định số 58/2009/QĐ-UBND 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.

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

10. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do tổ chức sử dụng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước cho thuê đất nhưng tổ chức sử dụng đất tự chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất ở và phân phối đất ở đó cho cán bộ, công nhân viên, xã viên hợp tác xã trước ngày 01/7/2004 thì việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định sau :

10.1. Trường hợp tổ chức là cơ quan hành chính, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị - xã hội nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội- nghề nghiệp, tổng công ty nhà nước, công ty nhà nước thì Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã xem xét cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp đã tự chuyển đổi mục đích sử dụng đất trước ngày 27/11/1992 theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 5 Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19 tháng 01 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước; trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì không phải nộp tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở mới tối đa do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định tại Điều 1 Quyết định số 58/2009/QĐ-UBND và phải nộp 50% tiền sử dụng đất đối với phần diện tích ngoài hạn mức giao đất ở mới tối đa nêu trên 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;

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

a) Đối với trường hợp tự chuyển đổi mục đích sử dụng đất trước ngày 15/10/1993 thì phải nộp tiền sử dụng theo chính sách tài chính về đất quy định khi thực hiện Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở mới tối đa do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định tại Điều 1 Quyết định số 58/2009/QĐ-UBND; phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở mới tối đa 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;

b) Đối với trường hợp tự chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 thì thu 50% tiền sử dụng đất đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở mới tối đa do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định tại Điều 1 Quyết định số 58/2009/QĐ-UBND 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 (quy định này chỉ thực hiện một thửa đối với một chủ sử dụng đất; thửa đất sau nếu được cấp Giấy chứng nhận phải nộp 100 % tiền sử dụng đất tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận); Diện tích đất vượt hạn mức giao đất ở mới tối đa do Ủy ban nhân dân quy định tại Quyết định số 58/2009/QĐ-UBND phải nộp 100% tiền sử dụng đất.

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

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 trước ngày 15/10/1993 và các hộ gia đình, cá nhân đã tự chuyển sang làm nhà ở, nếu phù hợp với quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất;

Trường hợp UBND phường, xã, thị trấn, Hợp tác xã bán nhà, bán ki ốt để sử dụng vào mục đích kinh doanh phi nông nghiệp 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 nộp phải chênh lệch tiền sử dụng đất 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.

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 để quản lý theo quy hoạch.

12. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất, nhà đất thuộc sở hữu nhà nước do các cơ quan, tổ chức tự quản, nhưng nay các cơ quan, tổ chức đã giải thể, không còn đầu mối quản lý hoặc đã để các hộ tự quản tại một khu vực riêng biệt, đã sử dụng ổn định, không tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã phối hợp với Sở Xây dựng tiếp nhận và làm thủ tục bán nhà, cấp Giấy chứng nhận. Chính sách tài chính về đất được áp dụng theo quy định khi thực hiện Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ.

13. Đất khu nhà ở gia đình quân đội do Cục Quản lý nhà đất- Xây dựng (Bộ Quốc phòng) quản lý thì Ủy ban nhân dân quận, huyện, 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 Quản lý nhà đất- Xây dựng (Bộ Quốc phòng) và Sở Tài nguyên và Môi trường.

14. Đất ở thuộc các trường hợp được xác lập quyền sở hữu nhà ở theo Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH ngày 20/8/1998 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà được xác lập trước ngày 01/7/2001, 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 Giấy chứng nhận.

15. Nhà trên đất quản lý theo Thông tư 73/TTg ngày 07/7/1962 của Thủ tướng Chính phủ; nhà xây dựng trên đất trống trong khuôn viên nhà thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định số 127/2005/NĐ-CP ngày 10/10/2005 của Chính phủ hoặc diện tích tự xây dựng trên diện tích nhà Nhà nước đã quản lý 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.

16. 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.

17. Các trường hợp mà Ủy ban nhân dân Thành phố, Ủy ban nhân dân 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 Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, rà soát, nếu đủ điều kiện thì báo cáo, đề xuất UBND Thành phố chỉ đạo việc xét cấp Giấy chứng nhận và thu tiền sử dụng đất theo quy định.

- 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 thu tiền sử dụng đất theo quy định tại bản Quy định này.

18. Trường hợp đã có Kháng nghị thu hồi của Viện Kiểm sát nhân dân, Quyết định 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 Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trao đổi, thống nhất với Viện Kiểm sát, Tòa án về phương án xử lý thu hồi hoặc công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo giải quyết.

**Điều 15. Về đất sử dụng ổn định quy định tại khoản 5, 6 Điều 14 bản Quy định này**

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

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

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

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

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

**Điều 16. Cấp giấy chứng nhận cho các trường hợp sử dụng đất nằm trong đất công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn**

Việc cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp sử dụng đất nằm trong đất công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn thực hiện theo quy định tại Điều 92 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

**Điều 17. 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.

3. Trường hợp sử dụng đất trong phạm vi bảo vệ di tích lịch sử văn hoá, danh lam thắng cảnh thì việc cấp Giấy chứng nhận chỉ được thực hiện sau khi có ý kiến thẩm định bằng văn bản của Sở Văn hoá - Thể thao và Du lịch. Trường hợp sử dụng đất có ảnh hưởng đến di tích lịch sử văn hoá, danh lam thắng cảnh

nếu phải thu hồi thì đề nghị Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã thu hồi và không cấp Giấy chứng nhận (người có đất bị thu hồi được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định); trường hợp sử dụng đất không ảnh hưởng đến di tích lịch sử văn hoá, danh lam thắng cảnh thì thỏa thuận cho Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã cấp Giấy chứng nhận và người sử dụng đất phải tuân thủ các quy định về bảo vệ di tích lịch sử văn hoá, danh lam thắng cảnh.

4. Sở Văn hoá - Thể thao và Du lịch có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng của Bộ Văn hoá - Thể thao và Du lịch (đối với trường hợp di tích lịch sử văn hoá, danh lam thắng cảnh được Bộ quyết định xếp hạng), UBND quận, huyện, thị xã nơi có đất để thẩm định và xác định chỉ giới phạm vi bảo vệ di tích lịch sử văn hoá, danh lam thắng cảnh trên bản đồ và thực địa.

5. 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 lại tiêu chí theo quy định của Luật Di sản văn hóa. Nếu đủ điều kiện thì đề xuất xếp hạng, công nhận di tích, từ đó xác định ranh giới, tổ chức giải phóng mặt bằng (nếu có); nếu không đủ điều kiện thì xét cấp Giấy chứng nhận cho các hộ gia đình.

#### **Điều 18. Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp sử dụng đất nông nghiệp để xây dựng trang trại tại khu vực nông thôn**

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

#### **Điều 19. Cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định**

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

#### **Điều 20. 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 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận, huyện, thị xã có trách nhiệm báo cáo Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã huỷ Giấy chứng nhận đã ký và thông báo cho người được thừa kế bổ sung hồ sơ theo quy định để được cấp Giấy chứng nhận.

#### **Điều 21. 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**

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

Kích thước, diện tích đất ở tối thiểu được phép tách thửa và được cấp Giấy chứng nhận thực hiện theo quy định tại Điều 3 Quyết định số 58/2009/QĐ-UBND ngày 30/3/2009 của UBND thành phố Hà Nội.

**Điều 23. 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.

### PHẦN 3 : TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

**Điều 24. Hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người đang sử dụng đất quy định tại Điều 14 bản Quy định này**

1. Người đang sử dụng đất quy định tại Điều 14 bản Quy định này đề nghị cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm nộp tại Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn một (01) bộ hồ sơ. Hồ sơ gồm:

- a) Đơn xin cấp Giấy chứng nhận (theo mẫu);
- b) Bản photocopy hộ khẩu thường trú, chứng minh thư nhân dân. Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải có bản sao giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở tại Việt Nam;
- c) Bản sao một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 Điều 14 bản Quy định này (nếu có) đã có chứng thực hoặc công chứng theo quy định của pháp luật;
- d) Bản sao giấy tờ về tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 10, 11, 12 bản Quy định này (nếu có tài sản và có yêu cầu chứng nhận quyền sở hữu) đã có chứng thực hoặc công chứng theo quy định của pháp luật ;
- đ) Sơ đồ nhà ở hoặc 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).



Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn có trách nhiệm viết giấy biên nhận hồ sơ cho người nộp hồ sơ; trong thời gian không quá ba (03) ngày làm việc phải thông báo bằng văn bản cho người nộp hồ sơ biết nếu cần phải bổ sung hồ sơ.

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 đây:

- Xem xét biên bản của Hội đồng xét duyệt cấp Giấy chứng nhận quy định tại điểm b, c khoản 9 Điều 57 bản Quy định này;

- Đối chiếu với hồ sơ quản lý đất đai, quy hoạch và quy định tại Phần 2 Chương này kiểm tra, xác nhận vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận về tình trạng tranh chấp quyền sử dụng đất; trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 14 bản quy định này thì tổ chức kiểm tra, xác nhận về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất; tình trạng tranh chấp sử dụng đất, sở hữu 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; di tích lịch sử văn hoá, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng, thời gian giải quyết không quá mười (10) ngày làm việc;

Trường hợp chưa có bản đồ địa chính, chưa có sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng thì trước khi thực hiện các công việc tại điểm này, Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn phải thông báo cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận, huyện, thị xã và người xin cấp Giấy chứng nhận thực hiện trích đo địa chính thửa đất, sơ đồ nhà ở hoặc 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).

- Công bố công khai kết quả kiểm tra tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn trong thời hạn mười lăm (15) ngày làm việc; 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).

- Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc công bố công khai kết quả kiểm tra, gửi hồ sơ tới Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận, huyện, thị xã.

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận, huyện, thị xã thực hiện các công việc sau:

- Kiểm tra hồ sơ, xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết; xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được chứng nhận về quyền sử dụng đất, chứng nhận quyền sở hữu tài sản và xác nhận vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận; Thời gian giải quyết không quá mười (10) ngày làm việc;

- 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 Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định; đồng thời gửi số liệu địa chính và tài sản gắn liền với đất đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp người sử dụng đất

phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật. Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận làm thông báo gửi UBND phường, xã, thị trấn để thông báo cho người xin cấp Giấy chứng nhận biết; Thời gian giải quyết không quá bảy (07) ngày làm việc;

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, cơ quan Thuế có trách nhiệm xác định nghĩa vụ tài chính gửi lại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;

Trường hợp người xin cấp Giấy chứng nhận đề nghị ghi nợ tiền sử dụng đất thì thực hiện theo quy định tại Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT. Khi người được cấp Giấy chứng nhận trả nợ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi số liệu địa chính và tài sản gắn liền với đất đến cơ quan Thuế để xác định nghĩa vụ tài chính và thực hiện xóa nợ theo quy định.

c) Phòng Tài nguyên và Môi trường quận, huyện, thị xã thực hiện các công việc sau:

Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc, Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định hồ sơ, nếu đủ điều kiện trình Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã cấp Giấy chứng nhận và ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất.

d) Sau khi cấp Giấy chứng nhận, trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện căn cứ thông báo thuế của cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo cho Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn và 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);

d) 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 giấy tờ gốc về đất, tài sản gắn liền với đất, vào sổ cấp Giấy chứng nhận và trao Giấy chứng nhận cho người được cấp.

**Điều 25. Hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người 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 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận, huyện, thị xã, hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin cấp Giấy chứng nhận (theo mẫu);

b) Bản photocopy hộ khẩu thường trú, chứng minh thư nhân dân. Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải có bản sao giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở tại Việt Nam;

c) 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

theo quy định của pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất đã có chứng thực hoặc công chứng theo quy định của pháp luật (bản sao chứng thực hoặc công chứng theo quy định của pháp luật) kèm theo bản vẽ thể hiện thửa đất được giao, 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 cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất lập (bản sao chứng thực hoặc công chứng theo quy định của pháp luật);

i) Bản sao giấy tờ về tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 10, 11, 12 bản Quy định này (nếu có tài sản và có yêu cầu chứng nhận quyền sở hữu) đã có chứng thực hoặc công chứng theo quy định của pháp luật;

k) Sơ đồ nhà ở hoặc 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 ba mươi (30) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra, 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, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất 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 (10) ngày làm việc và không tính vào thời gian giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận).

b) Sau khi cấp Giấy chứng nhận, trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận, huyện, thị xã có trách nhiệm gửi số liệu địa chính và tài sản gắn liền với đất và thông báo các khoản nghĩa vụ tài chính khi được giao đất, cho thuê đất còn thiếu đến cơ quan thuế để

xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; 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, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm thu lệ phí cấp Giấy chứng nhận, thu giấy tờ gốc về đất, tài sản gắn liền với đất, vào sổ cấp Giấy chứng nhận và trao Giấy chứng nhận cho người được cấp.

**Điều 26. 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**

1. Công ty được Nhà nước giao nhiệm vụ bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP có trách nhiệm nộp thay người mua nhà một (01) bộ hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện.

2. Hồ sơ, trình tự, thủ tục theo hướng dẫn của liên ngành Xây dựng - Tài nguyên và Môi trường - Tài chính - Cục thuế.

3. Sở Xây dựng có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục thuế ban hành hướng dẫn thực hiện đảm bảo cải cách thủ tục hành chính.

**Điều 27. Hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư xây dựng để bán; người mua nhà ở, đất ở tái định cư; người mua nhà ở xã hội; cá nhân nước ngoài mua nhà ở chung cư trong dự án phát triển nhà ở thương mại của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản**

1. Đối với hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài:

1.1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư xây dựng nhà ở để bán; tổ chức giao, bán nhà, đất tái định cư; tổ chức bán nhà ở xã hội có trách nhiệm nộp thay người mua nhà ở, người sử dụng đất một (01) bộ hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin cấp Giấy chứng nhận của người mua nhà ở, người sử dụng đất (theo mẫu);

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

c) Đối với trường hợp mua nhà ở, công trình xây dựng của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư xây dựng để bán hoặc mua nhà ở xã hội phải có:

bản sao chứng thực hoặc công chứng hợp đồng mua, bán; bản sao Quyết định giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền; bản sao quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư hoặc Giấy phép đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đầu tư; Bản sao quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án (trường hợp không có bản sao quyết định phê duyệt quy hoạch này thì phải có bản sao văn bản thỏa thuận tổng mặt bằng của khu đất có nhà ở, công trình xây dựng); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận theo quy định của Nghị định số 88/2009/NĐ-CP; 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; Bản sao chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính của bên mua; 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 đối tượng mua nhà phải qua sàn giao dịch bất động sản thì những trường hợp chuyển nhượng từ ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP có hiệu lực thì hành phải có giấy tờ chứng minh việc nhận chuyển nhượng được thực hiện tại sàn giao dịch bất động sản.

Khi nộp bản sao các giấy tờ quy định tại điểm này thì người nộp hồ sơ phải xuất trình bản gốc để cơ quan tiếp nhận hồ sơ kiểm tra, đối chiếu trừ trường hợp bản sao đã có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật.

Trường hợp nhà đầu tư 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) bản đối với các giấy tờ quy định tại các điểm c, d, đ, e và h khoản này và danh mục nhà ở, căn hộ, công trình xây dựng và các phần sở hữu riêng khác đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

d) Đối với trường hợp giao, bán nhà, đất tái định cư phải có văn bản giao, bán nhà, đất tái định cư của cơ quan có thẩm quyền, biên bản bàn giao mốc giới nhà, đất kèm theo và sơ đồ nhà, đất, bản sao chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính của bên mua; Bản sao quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án (trường hợp không có bản sao quyết định phê duyệt quy hoạch này thì phải có bản sao văn bản thỏa thuận tổng mặt bằng của khu đất có nhà ở, công trình xây dựng);

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

a) Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội thực hiện các công việc sau:

a.1. Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc, Văn phòng kiểm tra các giấy tờ pháp lý trong hồ sơ. Trường hợp cần thiết thì gửi phiếu lấy ý kiến

của cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng; Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến, cơ quan quản lý nhà ở, công trình xây dựng có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội;

a.2. Đối với trường hợp mua nhà ở, công trình xây dựng của tổ chức đầu tư xây dựng để bán hoặc mua nhà ở xã hội hoặc được giao, bán nhà, đất tái định cư: Kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nếu phù hợp với bản vẽ quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án đầu tư đã được duyệt và phù hợp với bản vẽ hoàn công công trình đã được duyệt (nếu có) thì chỉnh lý bản đồ địa chính và cấp trích lục bản đồ để 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 cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng để xử lý theo quy định của pháp luật;

a.3. Gửi hồ sơ kèm theo trích lục bản đồ địa chính đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện để cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp bên nhận chuyển nhượng là hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp của bên chuyển nhượng (nếu có Giấy chứng nhận).

Thời hạn giải quyết không quá hai mươi (20) ngày làm việc.

b. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm:

Lập hồ sơ, viết Giấy chứng nhận gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường để trình UBND quận, huyện, thị xã ký Giấy chứng nhận; gửi số liệu địa chính và tài sản gắn liền với đất đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; nhận thông báo xác định nghĩa vụ tài chính của cơ quan Thuế; sao Giấy chứng nhận để lưu và gửi các 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 cơ quan Thuế cho Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội;

Thời hạn giải quyết các công việc trên không quá hai mươi ba (23) ngày làm việc (kể cả thời gian cơ quan thuế xác định nghĩa vụ tài chính).

c) Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm:

c.1- Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ khi nhận Giấy chứng nhận, thông báo cho tổ chức để 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.2- 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 xin cấp Giấy chứng nhận, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất 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 tổ chức để trả cho người được cấp.

2. Đối với trường hợp cá nhân nước ngoài:

2.1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư xây dựng nhà ở để bán nộp một (01) bộ hồ sơ theo quy định mục 1.1 khoản 1 Điều này tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội. 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.

2.2. Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội thực hiện công việc tại điểm a.1, a.2 mục 1.2 khoản 1 Điều này; Lập hồ sơ, viết Giấy chứng nhận gửi Sở Tài nguyên và Môi trường ký Giấy chứng nhận và thực hiện các công việc quy định tại điểm c, mục 1.2 khoản 1 Điều này.

Thời hạn giải quyết các công việc trên không quá ba mươi (30) ngày làm việc (kể cả thời gian cơ quan thuế xác định nghĩa vụ tài chính).

### **Chương III**

## **ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG SAU KHI CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN**

### **PHẦN 1: NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 28. 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 thành một tài sản;

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, thực hiện việc 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;

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 toàn bộ hoặc 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 hiệu lực thi hành mà có yêu cầu bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và cấp đổi Giấy chứng nhận.

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 nhoè, 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 quận, huyện, thị xã 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 được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam trước ngày ban hành 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.

**Điều 29. 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) 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;

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

c) 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;



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

đ) 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);

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

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

h) 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.

i) Có thay đổi về nghĩa vụ tài chính mà người sử dụng đất phải thực hiện;

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

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

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

n) Đính chính nội dung Giấy chứng nhận khi phát hiện nội dung về đất, tài sản gắn liền với đất ghi trên Giấy chứng nhận có sai sót;

o) 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;

p) Cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất phù hợp với pháp luật, xoá đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận, huyện, thị xã 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 được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam trước ngày bản 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. Các trường hợp quy định tại các điểm c, e, g, i 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 30. Nơi nộp hồ sơ, nhận kết quả đăng ký biến động và thẩm quyền 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 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận, huyện, thị xã.

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 31. Đính chính đối với các loại Giấy chứng nhận đã cấp**

Việc đính chính đối với các loại Giấy chứng nhận đã cấp thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 25 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP.

**Điều 32. Thu hồi đối với các loại Giấy chứng nhận đã cấp**

1. Không phải ra thông báo thu hồi Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất trong trường hợp có biến động phải cấp lại 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 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 ngày 19/10/2009 của Chính phủ.

3. 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, phòng Tài nguyên và Môi trường quận, huyện, thị xã ra thông báo thu hồi Giấy chứng nhận.

4. Trường hợp đã có Quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận nhưng không thu hồi lại được Giấy chứng nhận và trường hợp Giấy chứng nhận bị mất thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận, huyện, thị xã, 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.

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

**Điều 33. Quản lý hồ sơ cấp 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 được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam trước ngày bản quy định này có hiệu lực thi hành**

1. Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội lập kế hoạch, tổ chức bàn giao hồ sơ cấp Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân Thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp trước ngày bản Quy định này có hiệu lực thi hành cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận, huyện, thị xã; thời gian hoàn thành trước ngày 31/12/2010.

2. Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm phối hợp với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận, huyện, thị xã thực hiện việc đăng ký biến động theo thẩm quyền và quy định tại bản Quy định này cho các trường hợp có biến động về sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trong thời gian chưa hoàn thành việc bàn giao hồ sơ, Giấy chứng nhận.

## **PHẦN 2: TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP LẠI GIẤY CHỨNG NHẬN**

**Điều 34. Trình tự, thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận cho thửa đất (được hình thành do hợp nhiều thửa đất thành một thửa và hợp nhiều tài sản thành một tài sản)**

1. Người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận, huyện, thị xã, 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, viết Giấy chứng nhận, phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định, 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).

**Điều 35. 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; thực hiện việc 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)**

1. Người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận, huyện, thị xã, 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;

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, viết Giấy chứng nhận, phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định, 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 nghĩa vụ tài chính).

**Điều 36. 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 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận, huyện, thị xã, hồ sơ gồm:

a) Đơn xin 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 có 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, viết Giấy chứng nhận, phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định, 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 01 ngày làm việc kể từ khi nhận được đủ chứng từ chứng minh đã thực hiện nghĩa vụ tài chính).

**Điều 37. 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 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 38. 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.

2. Thời hạn giải quyết và trả kết quả không quá mười lăm (15) ngày 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 39. 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 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận, huyện, thị xã, hồ sơ gồm:

a) Đơn xin đăng ký biến động về sử dụng đất (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 (trường hợp chưa có bản đồ địa chính 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, viết Giấy chứng nhận, phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định, 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 nghĩa vụ tài chính).

**Điều 40. 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 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận, huyện, thị xã, hồ sơ gồm:

a) Đơn xin đăng ký biến động về sử dụng đất (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 (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, phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định, 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 ngày làm việc kể từ khi nhận được đủ chứng từ chứng minh đã thực hiện nghĩa vụ tài chính).

**Điều 41. Trình tự, thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận cho trường hợp người sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT có hiệu lực thi hành vừa có yêu cầu bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vừa có nhu cầu cấp đổi**

1. Người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận, huyện, thị xã, 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 hoặc công chứng giấy tờ về tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 10, 11, 12 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, viết Giấy chứng nhận, phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định, 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 ngày làm việc kể từ khi nhận được đủ chứng từ chứng minh đã thực hiện nghĩa vụ tài chính).

**Điều 42. Trình tự, thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận cho trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp bị ố, nhoè, rách, hư hỏng**

1. Người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận, huyện, thị xã, hồ sơ gồm:

- a) Đơn xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (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, viết Giấy chứng nhận, phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định, trình Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã ký cấp Giấy chứng nhận.

**Điều 43. Trình tự, thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận cho trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp bị mất**

1. Trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại Điều 24 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP.

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 cơ quan thông tin đại chúng).

**Điều 44. 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 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận, huyện, thị xã, hồ sơ gồm:

- a) Đơn xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (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, viết Giấy chứng nhận, phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định, trình Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã ký cấp Giấy chứng nhận.

### PHẦN 3: TRÌNH TỰ, THỦ TỤC XÁC NHẬN THAY ĐỔI TRÊN GIẤY CHỨNG NHẬN ĐÃ CẤP

**Điều 45. Trình tự, thủ tục xác nhận thay đổi cho trường hợp đăng ký góp vốn, thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất**

1. Trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại Điều 26 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT.

2. Thời hạn giải quyết và trả kết quả không quá mười (10) ngày 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 46. Trình tự, thủ tục xác nhận thay đổi cho trường hợp xóa đăng ký góp vốn, thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất**

1. Trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại Điều 27 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT.

2. Thời hạn giải quyết và trả kết quả không quá mười (10) ngày 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 47. 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 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận, huyện, thị xã, hồ sơ gồm:

a) Đơn xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo mẫu);

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

c) Bản sao chứng thực hoặc công chứng giấy tờ về tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 10, 11, 12 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, phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định, 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 viết 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 được đủ chứng từ chứng minh đã thực hiện nghĩa vụ tài chính).

**Điều 48. 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 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận, huyện, thị xã, hồ sơ gồm:

- a) Đơn xin đăng ký biến động về sử dụng đất (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 49. 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 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận, huyện, thị xã, 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.

**Điều 50. 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 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận, huyện, thị xã, 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 theo quy định tại Điều 141 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

d) Thoả thuận của cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng, 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, Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm tra, trình Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã 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 Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận thay đổi vào Giấy Chứng nhận và trả Giấy chứng nhận.

**Điều 51. 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 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận, huyện, thị xã, 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, Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm tra, trình Ủy ban nhân dân 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 quận, huyện, thị xã 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 52. 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. Trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại Điều 29 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT.

2. Thời hạn giải quyết và trả kết quả không quá mười (10) ngày 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 53. Trình tự, thủ tục đính chính Giấy chứng nhận khi phát hiện sai sót**

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 trình bày tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận, huyện, thị xã.

2. Trong thời hạn mười (10) làm việc kể từ khi nhận được đơn, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra, Phòng 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 và tài sản gắn liền với đất.

3. Ủy ban nhân dân Thành phố ủy quyền cho Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã thực hiện việc đính chính Giấy chứng nhận do UBND Thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường (theo ủy quyền) đã cấp có sai sót sau khi đã được kiểm tra, xác minh theo quy định.

**Điều 54. 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.

2. Thời hạn giải quyết và trả kết quả không quá mười (10) ngày 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 55. 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.

2. Thời hạn giải quyết và trả kết quả không quá mười (10) ngày 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 56. Việc xác định lại diện tích đất ở đối với các trường hợp đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở có vườn, ao trước ngày Nghị định số 181/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành (ngày 16/11/2004)**

Không điều chỉnh lại diện tích đất ở ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp kể cả khi diện tích đất ở đã cấp vượt quá hạn mức quy định tại Khoản 4 Điều 14 bản Quy định này. Trường hợp diện tích đất ở ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp có diện tích nhỏ hơn hạn mức quy định tại Khoản 4 Điều 14 bản Quy định này thì không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích nhỏ hơn khi chuyển mục đích sử dụng hay thực hiện các quyền sử dụng đất.

#### **Chương IV**

### **CÁC ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 57. Trách nhiệm của các Sở, Ngành và Ủy ban nhân dân các cấp**

1. Sở Tài nguyên và Môi trường trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình 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;

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 cấp phát và nhận, sử dụng phôi Giấy chứng nhận và tổ chức huỷ phôi Giấy chứng nhận bị hư hỏng;

g) Hướng dẫn, kiểm tra việc quản lý, sử dụng phôi Giấy chứng nhận ở 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) Hướng dẫn việc nhận chuyển nhượng bất động sản tại 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 30 ngày kể từ ngày Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã có văn bản đề nghị.

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

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

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

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

7. 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 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 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.

8. 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 công tác cấp Giấy chứng nhận đảm bảo đến hết năm 2010 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; 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) 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 công tác 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.

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

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

b) Thành lập Hội đồng xét cấp Giấy chứng nhận gồm:

- + Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn - Chủ tịch Hội đồng;
- + Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn phụ trách nhà đất đô thị - Ủy viên thường trực;
- + Cán bộ địa chính phường, xã, thị trấn - Ủy viên thường trực;
- + Cán bộ quản lý trật tự xây dựng phường, xã, thị trấn - Ủy viên;
- + Đại diện Mặt trận Tổ quốc phường, xã, thị trấn - Ủy viên;
- + Cán bộ Tư pháp phường, xã, thị trấn - Ủy viên;
- + Trưởng Công an phường, xã, thị trấn - Ủy viên;
- + Trưởng thôn, trưởng cụm dân cư, tổ trưởng tổ dân phố (nơi cấp giấy chứng nhận) - 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.

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 xin cấp Giấy chứng nhận đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận, huyện, thị xã.

**Điều 58. 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 vi

động cơ cá nhân, tư lợi, thiếu tinh thần trách nhiệm mà làm sai lệch hồ sơ, thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý hành chính, truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

**Điều 59. 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 xin 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 60.** 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 phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, chỉ đạo giải quyết./

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Yú Hồng Khanh