

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Số: 94/2014/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 24 tháng 12 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc sửa đổi, bổ sung một số điều, khoản của Quy định
ban hành kèm theo Quyết định số 24/2014/QĐ-UBND ngày 20/6/2014
của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 03 tháng 12 năm 2004;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2003;

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2005;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006;

Căn cứ Luật Thủ đô năm 2012;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 45/2011/NĐ-CP ngày 17 tháng 6 năm 2011 và số 23/2013/NĐ-CP ngày 25 tháng 3 năm 2013 quy định về lệ phí trước bạ;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 17 tháng 11 năm 2014 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 và Thông tư số 03/2014/TT-BXD ngày 20 tháng 02 năm 2014 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 20/2011/TTLT-BTP-BTNMT ngày 31 tháng 01 năm 2008 của liên Bộ: Tư pháp - Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

Căn cứ Thông tư số 01/2014/TTLT-NHNN-BXD-BTP-BTNMT ngày 25 tháng 4 năm 2014 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Bộ Xây dựng - Bộ Tư pháp - Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thủ tục thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP;

Căn cứ Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

Căn cứ Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 124/2011/TT-BTC ngày 31 tháng 8 năm 2011 và số 34/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 3 năm 2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về lệ phí trước bạ;

Căn cứ Văn bản số 1001/TCQLĐĐ-CDKTK ngày 01 tháng 8 năm 2014 của Tổng cục Quản lý đất đai (Bộ Tài nguyên và Môi trường) về việc cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà tại các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 6528/TTr-STNMT-ĐKTK ngày 10 tháng 11 năm 2014; của Sở Tư pháp tại Báo cáo thẩm định số 3259/STP-VBPQ ngày 01 tháng 12 năm 2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số Điều, Khoản của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 24/2014/QĐ-UBND ngày 20/6/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định các nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố được Luật Đất đai năm 2013 và các Nghị định của Chính phủ giao về đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất; đăng ký biến động về sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài; chuyển mục đích sử dụng đất vườn, ao liền kề và đất vườn, ao xen kẹt trong khu dân cư (không thuộc đất công) sang đất ở trên địa bàn thành phố Hà Nội, như sau:

1. Sửa đổi Điều 32 như sau:

“Điều 32. Hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong dự án phát triển nhà ở

1. Kiểm tra hồ sơ pháp lý phục vụ công tác đăng ký, cấp Giấy chứng nhận tại dự án phát triển nhà ở

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

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

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

Trường hợp cần thiết, trong thời hạn 15 ngày làm việc, Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường gửi văn bản lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng; trong thời hạn không quá (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản lấy ý kiến, cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho Sở Tài nguyên và Môi trường.

Sau khi hoàn thành kiểm tra, Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm gửi thông báo cho chủ đầu tư dự án về kết quả kiểm tra; trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận, Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội hướng dẫn chủ đầu tư làm thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho bên mua theo quy định tại Khoản 3 Điều này;

c) Trường hợp chủ đầu tư dự án có vi phạm pháp luật về đất đai, xây dựng, nhà ở thì Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, kết luận hoặc chủ trì cùng với các Sở, ngành liên quan, Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã (đối với các trường hợp vi phạm liên quan đến các lĩnh vực khác) kiểm tra, kết luận báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xử lý theo quy định của pháp luật.

Thời gian kiểm tra, kết luận tại Mục c) không tính vào thời gian thực hiện các nội dung tại Mục b) nêu trên.

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

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

Chủ đầu tư có trách nhiệm ban hành kế hoạch, tiến độ thực hiện nội dung trên và thông báo cho Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội và công khai cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng để phối hợp, kiểm tra, đôn đốc thực hiện;

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

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

c) Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong dự án phát triển nhà ở có thể nộp trực tiếp hồ sơ theo quy định tại Khoản 3 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính

phủ tại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Quy định này;

d) Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm: Vào sổ cấp Giấy chứng nhận, sao Giấy chứng nhận để lưu và gửi cơ quan quản lý nhà nước về tài sản gắn liền với đất; thu lệ phí cấp Giấy chứng nhận, thu giấy tờ gốc về đất, tài sản gắn liền với đất và trao Giấy chứng nhận cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận hoặc trao Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở để trả cho người được cấp, đồng thời xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở (đối với trường hợp đã cấp Giấy chứng nhận).

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

4. Chủ đầu tư, các cơ quan, cá nhân có liên quan vi phạm quy định trong việc cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong dự án phát triển nhà ở sẽ bị xử phạt theo quy định tại Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 17/11/2014 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai".

2. Sửa đổi Khoản 2 Điều 46 như sau:

"2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để ở mà tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 19 Quy định này, nếu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở thì phải nộp 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức công nhận đất ở theo giá đất quy định tại Bảng giá đất; nộp 100% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất vượt hạn mức công nhận đất ở theo giá đất quy định tại Điểm b, c Khoản 5 Điều 44 Quy định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp sử dụng đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở, nếu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng lâu dài thì phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Điểm b, c Khoản 5 Điều 44 Quy định này của loại đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp có

thời hạn sử dụng đất cao nhất quy định tại Khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai 2013 tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”.

3. Bổ sung Khoản 4 vào Điều 64 như sau:

“4. Trường hợp đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (trừ trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất) trong dự án phát triển nhà ở thì nộp trực tiếp hồ sơ theo quy định tại Khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội. Sau khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm: Thẩm định hồ sơ và làm thủ tục đăng ký biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp cho người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất (đối với trường hợp xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp) hoặc làm thủ tục trình Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp Giấy chứng nhận mới cho người nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (đối với trường hợp đăng ký biến động được cấp mới Giấy chứng nhận)”.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký.

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

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

Vũ Hồng Khanh