

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Số: 40/2011/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 20 tháng 12 năm 2011

QUYẾT ĐỊNH

BAN HÀNH QUY ĐỊNH VỀ TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CHO PHÉP HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT VƯỜN, AO LIỀN KỀ VÀ ĐẤT NÔNG NGHIỆP XEN KẾT TRONG KHU DÂN CƯ (KHÔNG THUỘC ĐẤT CÔNG) SANG ĐẤT Ở 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 ngày 26/11/2003;

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 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai; số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số 105/2009/NĐ-CP ngày 11/11/2009 về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất; số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất; số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004; các Nghị định số 44/2008/NĐ-CP ngày 09/4/2008 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004; số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004;

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 02/7/2007 hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP; số 09/2007/TT-BTNMT ngày 02/8/2007 hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính; số 14/2009/TT-BTNMT ngày 01/10/2009 hướng dẫn thực hiện Nghị định số 69/2009/NĐ-CP; số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; số 16/2011/TT-BTNMT ngày 20/5/2011 Quy định sửa đổi, bổ sung một số nội dung liên quan đến thủ tục hành chính về đất đai; Thông tư liên tịch số 14/2008/TTLT-BTC-BTNMT ngày 31/01/2008 của liên Bộ: Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007;

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; số 93/2011/TT-BTC ngày 29/6/2011 về sửa đổi, bổ sung Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 2931/TTr-STNMT-ĐKTK ngày 18 tháng 8 năm 2011 và Báo cáo thẩm định số 3486/STP-VBPQ ngày 21 tháng 9 năm 2011 của Sở Tư pháp,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này quy định về trình tự, thủ tục cho phép hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất vườn, ao liền kề và đất nông nghiệp xen kẹt trong khu dân cư (không thuộc đất công) sang đất ở trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 121/2009/QĐ-UBND ngày 22/12/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.

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; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn; các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Đ/c Bí thư Thành ủy;
- Thường trực TU, Thường trực HĐND TP;
- Đ/c Chủ tịch UBND thành phố;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ XD, Bộ TN&MT, Bộ TC, Bộ Tư pháp; Bộ NN&PTNN; (để báo cáo)
- Các Phó Chủ tịch UBND Thành phố;
- Viện KSND TP, Tòa án ND TP;
- Cục kiểm tra VBQPPL- Bộ Tư pháp;
- Website Chính phủ;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND Thành phố;
- UBMTTQTP, LĐLĐTP;
- VPUB: Chánh, Phó VP, các phòng chuyên viên;

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

Vũ Hồng Khanh

- Trung tâm Công báo Thành phố;
- Lưu: VT, TNth.

QUY ĐỊNH

VỀ TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CHO PHÉP HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT VƯỜN, AO LIỀN KÈ VÀ ĐẤT NÔNG NGHIỆP XEN KẾT TRONG KHU DÂN CƯ (KHÔNG THUỘC ĐẤT CÔNG) SANG ĐẤT Ở TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

(Ban hành kèm theo Quyết định số 40/2011/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)

Chương 1.

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này áp dụng đối với đất vườn, ao liền kề với đất ở (trong cùng một thửa) và đất nông nghiệp xen kết trong khu dân cư.

2. Quy định này không áp dụng đối với:

a) Đất nông nghiệp do Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn, các Hợp tác xã, các tổ chức khác đang quản lý, sử dụng;

b) Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích; quỹ đất 5%, 10% giao cho hộ gia đình, cá nhân làm kinh tế vườn.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã; Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn; các cơ quan quản lý Nhà nước về tài nguyên và môi trường, nhà ở, công trình xây dựng, nông nghiệp và các cơ quan quản lý nhà nước khác có liên quan thuộc cấp huyện.

2. Hộ gia đình, cá nhân là chủ sử dụng đất và đang trực tiếp sử dụng.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. *Đất vườn, ao liền kề với đất ở*: là diện tích đất nằm trong cùng một thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư và được xác định là đất nông nghiệp (chưa được công nhận là đất ở) khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét cấp Giấy chứng nhận.

2. *Đất nông nghiệp xen kết trong khu dân cư*: là diện tích đất được xác định là đất nông nghiệp khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét cấp Giấy chứng nhận, nằm trong phạm

vi khu dân cư đã được xác định ranh giới theo quy định (thuộc thửa đất lớp thứ 2 kể từ ranh giới ngoài cùng của khu dân cư trở vào trong trung tâm khu dân cư) và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này và khoản 2 Điều 1 Quy định này.

3. *Ranh giới của khu dân cư*: được xác định theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt; trường hợp khu dân cư chưa có quy hoạch được xét duyệt thì xác định theo ranh giới của thửa đất có nhà ở hợp pháp ngoài cùng của khu dân cư hiện có.

Điều 4. Căn cứ để quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

1. Quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Trong thời gian kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cũ đã hết mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mới thì căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt tại kỳ trước liền kề với kỳ chưa được xét duyệt.

Trường hợp chưa có quy hoạch sử dụng đất hoặc kế hoạch sử dụng đất được duyệt thì căn cứ quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

2. Nhu cầu sử dụng đất được thể hiện trong đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân, có ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp xã (nơi có đất) xác nhận về nhu cầu sử dụng đất của người xin chuyển mục đích sử dụng.

Điều 5. Điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân xin chuyển mục đích sử dụng đất phải thuộc đối tượng được xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 49 Luật Đất đai năm 2003 hoặc đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất không vi phạm hành chính và bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai theo quy định tại Nghị định số 105/2009/NĐ-CP ngày 11/11/2009 của Chính phủ và không:

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

b) Vi phạm quy hoạch chi tiết mặt bằng xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt và công khai đối với 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 sử dụng cho mục đích 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.

2. Hộ gia đình, cá nhân xin chuyển mục đích sử dụng đất phải là người chấp hành đúng pháp luật đất đai ở địa phương, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất xác nhận và có văn bản cam kết về những nội dung chính sau:

a) Chấp hành các quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với phần diện tích nằm trong phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng, đê, sông, kênh, mương, di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, công trình an ninh, quốc phòng, quy hoạch thoát lũ theo quy định.

b) Bàn giao cho Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn phần diện tích nằm trong phạm vi chỉ giới mở đường quy hoạch và lối đi sử dụng chung của khu vực khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định.

c) Nộp đủ nghĩa vụ tài chính về đất và các nghĩa vụ tài chính khác đúng thời hạn theo quy định khi được phép chuyển mục đích sử dụng đất.

3. Diện tích đất xin chuyển mục đích sử dụng phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. Trường hợp chưa có quy hoạch sử dụng đất hoặc kế hoạch sử dụng đất được duyệt thì phải phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. Không nằm trong chỉ giới mở đường quy hoạch, phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng, đê, sông, kênh, mương, di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, công trình an ninh, quốc phòng, quy hoạch phòng chống lũ và diện tích dành lối đi sử dụng chung trong khu vực.

4. Diện tích đất xin chuyển mục đích sử dụng không thuộc khu vực phải thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 6. Xác định diện tích đất ở đối với thửa đất có đất ở và đất vườn, ao liền kề đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày Nghị định số 181/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành (ngày 16/11/2004)

Việc xác định diện tích đất ở đối với thửa đất có đất ở và đất vườn, ao liền kề đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày Nghị định số 181/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành (ngày 16/11/2004) khi xem xét, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất vườn, ao liền kề đó sang đất ở được quy định như sau:

1. Không điều chỉnh lại diện tích đất ở ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (kể cả trường hợp diện tích đất ở đã cấp vượt hạn mức công nhận đất ở theo quy định tại Điều 87 Luật Đất đai năm 2003, Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày

29/10/2004 của Chính phủ, các Điều 1, 2 Quyết định số 58/2009/QĐ-UBND ngày 30/3/2009 của UBND Thành phố Hà Nội).

2. Trường hợp diện tích đất ở ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở theo quy định tại Điều 87 Luật Đất đai năm 2003, Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ, các Điều 1, 2 Quyết định số 58/2009/QĐ-UBND ngày 30/3/2009 của UBND Thành phố Hà Nội thì người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở khi được phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Quy định này; phần diện tích đất còn lại vượt hạn mức công nhận đất ở khi được phép chuyển mục đích sử dụng thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành.

Riêng trường hợp người sử dụng đất chỉ xin chuyển mục đích sử dụng đối với phần diện tích đất vườn, ao liền kề trong hạn mức công nhận đất ở thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất do UBND Thành phố quy định tại thời điểm kê khai và nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin chuyển mục đích sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Căn cứ quy định về giá các loại đất hàng năm của UBND Thành phố, UBND quận, huyện, thị xã xác định và quy định giá thu tiền sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều này vào quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và quy định trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân thực hiện các bước tiếp theo mà không phải làm thủ tục xác định giá đất sau khi quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất được ban hành.

3. Trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp trước ngày Nghị định số 181/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành mà trong đó chưa xác định rõ diện tích đất ở, diện tích đất vườn, ao liền kề thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại Điều 87 Luật Đất đai năm 2003, Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ, các Điều 1, 2 Quyết định số 58/2009/QĐ-UBND ngày 30/3/2009 của UBND Thành phố Hà Nội.

4. Hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao liền kề được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 01/7/2004 (thực hiện điểm a Khoản 4 Điều 87 Luật Đất đai) được tính theo số lượng nhân khẩu trong hộ gia đình theo quy định tại Điều 2 Quyết định số 58/2009/QĐ-UBND ngày 30/3/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.

5. Trường hợp thửa đất được hình thành sau ngày 16/11/2004 từ việc chia tách thửa đất do chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho thì tổng hạn mức công nhận đất ở của các thửa đất sau khi chia tách bằng hạn mức công nhận đất ở của thửa đất trước khi chia tách.

Căn cứ để xác định ngày hình thành thửa đất là hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các giấy tờ về sử dụng đất quy định tại khoản 1, 2, 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, các giấy tờ có liên quan theo quy định tại khoản 2, 3, 4 Điều 3 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ và Mục I Thông tư số 06/2007/TT-BTNMT ngày 02/7/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

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

Điều 7. Thời hạn sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã cho phép chuyển mục đích sử dụng đất vườn, ao liền kề và đất nông nghiệp xen kẹt trong khu dân cư sang đất ở thì thời hạn sử dụng đất đối với diện tích được chuyển mục đích sử dụng sang đất ở là lâu dài.

Điều 8. Thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân.

Điều 9. Mẫu đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất

Mẫu đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất, cách thể hiện nội dung thông tin trên đơn thực hiện theo quy định tại Thông tư số 09/2007/TT-BTNMT ngày 02 tháng 8 năm 2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính.

Chương 2.

QUY ĐỊNH VỀ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH KHI ĐƯỢC PHÉP CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 10. Thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất khi được phép chuyển mục đích sử dụng đất

1. Khi được Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì hộ gia đình, cá nhân phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định sau:

- a) Chuyển từ đất vườn, ao liền kề sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp;
- b) Trường hợp thửa đất nông nghiệp có nguồn gốc là đất vườn, ao liền kề được hình thành từ việc chia tách thửa đất, khi được phép chuyển mục đích sử dụng đất thì người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều này.
- c) Chuyển từ đất nông nghiệp xen kẹt trong khu dân cư sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp;
- d) Chuyển mục đích sử dụng đất có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng của người sử dụng đất hợp pháp sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất như sau: Đất nhận chuyển nhượng

có nguồn gốc là đất nông nghiệp thì thu tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp; 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.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng của đất sau khi chuyển mục đích sử dụng tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

3. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất được xác định theo quy định hiện hành của Chính phủ, Bộ Tài chính và Ủy ban nhân dân Thành phố.

4. Việc xác định diện tích đất trong hạn mức để tính tiền sử dụng đất theo chính sách quy định chỉ được tính cho một thửa đất. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhiều thửa đất thì người sử dụng đất được lựa chọn 01 thửa để xác định diện tích trong hạn mức và cam kết, kê khai tiền sử dụng đất của từng lần phát sinh khi được phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Việc hộ gia đình, cá nhân cam kết và kê khai tiền sử dụng đất của từng lần phát sinh khi được phép chuyển mục đích sử dụng đất được thực hiện theo hướng dẫn của Cục thuế thành phố Hà Nội.

Điều 11. Thẩm quyền phê duyệt giá thu tiền sử dụng đất

Ủy ban nhân dân Thành phố ủy quyền cho Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã quyết định phê duyệt giá thu tiền sử dụng đất theo đề nghị của liên ngành: Phòng Tài chính - Kế hoạch (là đơn vị chủ trì), Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Quản lý đô thị, Chi cục Thuế và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xin chuyển mục đích sử dụng.

Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc, Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã báo cáo Sở Tài chính để được hướng dẫn thực hiện.

Điều 12. Miễn, giảm tiền sử dụng đất

Sau khi có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 12, 13 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất liên hệ với Chi cục Thuế nơi có thửa đất được phép chuyển mục đích sử dụng để được hướng dẫn làm thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định hiện hành.

Điều 13. Ghi nợ tiền sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân được phép chuyển mục đích sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất là hộ nghèo theo quy định của Chính phủ và hộ dân tộc ít người được ghi “nợ tiền sử dụng đất” trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định nếu có đơn đề nghị được nợ tiền sử dụng đất.

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

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

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

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

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

Điều 14. Xử lý tồn tại về nợ tiền sử dụng đất

1. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã kê khai và nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin chuyển mục đích sử dụng đối với đất đang sử dụng không phải đất ở sang đất ở tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền trước ngày 01 tháng 3 năm 2011 thì áp dụng thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định số 120/2010/NĐ-CP có hiệu lực.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 4 Điều 5 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ thì khi thanh toán nợ, hộ gia đình, cá nhân được thanh toán theo số tiền nợ đã ghi trên Giấy chứng nhận.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 05 năm 2007 của Chính phủ thì nay được áp dụng thanh toán nợ theo quy định tại khoản 8 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP của Chính phủ; cụ thể:

a) Trong thời hạn 5 năm kể từ ngày 01 tháng 3 năm 2011 (ngày Nghị định số 120/2010/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) hộ gia đình, cá nhân đến cơ quan Thuế để kê khai và thanh toán nợ thì hộ gia đình, cá nhân được trả nợ theo giá đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

b) Trường hợp sau 5 năm, hộ gia đình, cá nhân mới thanh toán nợ hoặc trong thời hạn 5 năm mà chưa thanh toán hết nợ thì thực hiện việc thanh toán nợ theo quy định của Bộ Tài chính.

Điều 15. Xử phạt đối với trường hợp chậm nộp tiền sử dụng đất

1. Trường hợp được phép chuyển mục đích sử dụng đất mà chậm nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước thì người sử dụng đất bị phạt tính trên số tiền sử dụng đất phải nộp; việc xử phạt chậm nộp tiền sử dụng đất thực hiện theo mức quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

2. Việc xử phạt đối với trường hợp chậm nộp tiền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này không áp dụng đối với người sử dụng đất được phép ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Người nào lợi dụng chức vụ, quyền hạn, cố ý gây khó khăn, trở ngại cho người nộp tiền sử dụng đất, chiếm dụng, tham ô tiền sử dụng đất; làm sai lệch hồ sơ, gây thất thu cho ngân sách nhà nước thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính, bồi thường thiệt hại hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Chương 3.

HỒ SƠ, TRÌNH TỰ THỰC HIỆN THỦ TỤC CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN QUYẾT ĐỊNH CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 16. Hồ sơ, trình tự thực hiện

1. Hồ sơ

Hộ gia đình, cá nhân xin chuyển mục đích sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất xin chuyển mục đích sử dụng, hồ sơ gồm:

a) Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất (*theo mẫu*);

b) Giấy cam kết về việc lựa chọn thửa đất để xác định diện tích trong hạn mức đất ở (*theo mẫu*) và Giấy cam kết (*bản chính*) thực hiện các nội dung quy định tại Khoản 2 Điều 5 bản Quy định này;

c) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở hoặc các loại giấy tờ về quyền sử dụng quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 (*bản chính*);

d) Sổ hộ khẩu và Chứng minh nhân dân của người xin chuyển mục đích sử dụng đất (*bản sao chứng thực*)

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện được ghi nợ tiền sử dụng đất thì bổ sung thêm đơn đề nghị ghi nợ tiền sử dụng đất, trong đó nêu rõ lý do chưa đủ khả năng nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

2. Trình tự thực hiện

a) Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn thực hiện các công việc sau:

a.1. Xem xét, xác nhận nhu cầu sử dụng đất vào đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất; xác nhận việc chấp hành pháp luật đất đai ở địa phương vào Bản cam kết của hộ gia đình, cá nhân xin chuyển mục đích sử dụng đất;

a.2. Xác nhận và đề nghị được ghi nợ tiền sử dụng đất đối với các trường hợp có đủ điều kiện và có đơn đề nghị được ghi nợ tiền sử dụng đất;

a.3. Trích lục bản đồ thửa đất xin chuyển mục đích sử dụng (đối với khu vực đã hoàn thành công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính); đối với khu vực chưa hoàn thành công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính hoặc trường hợp xin chuyển mục đích một phần thửa đất thì Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn đề nghị Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận, huyện, thị xã lập bản trích đo địa chính thửa đất;

a.4. Thông báo công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn và tổ dân phố, khu dân cư nơi có thửa đất đối với trường hợp xét thấy đủ điều kiện để trình Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong thời gian 05 (năm) ngày;

a.5. Lập biên bản kết thúc công khai, sau thời gian thông báo công khai nếu không phát sinh khiếu kiện thì lập Tờ trình kèm theo hồ sơ gửi UBND quận, huyện, thị xã đề nghị cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Nội dung tờ trình phải nêu rõ các nội dung về người sử dụng đất, nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất, quy hoạch, nhu cầu sử dụng đất, việc chấp hành pháp luật đất đai của người xin chuyển mục đích sử dụng đất và xác nhận đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất theo các nội dung quy định tại Điều 5 bản Quy định này;

Thời gian giải quyết của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn không quá 10 (mười) ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện hoặc cần giải trình, bổ sung hồ sơ thì trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn ra thông báo bằng văn bản trong đó nêu rõ lý do cho người xin chuyển mục đích sử dụng đất biết.

a.6. Căn cứ tình hình quản lý đất đai tại địa phương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có thể sử dụng Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và công trình gắn liền với đất cấp xã (được thành lập theo quy định tại Quyết định 117/2009/QĐ-UBND ngày 01/12/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố) để tư vấn cho Ủy ban nhân dân xét duyệt việc chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân.

Hội đồng có trách nhiệm xây dựng quy chế làm việc; phân loại hồ sơ; thẩm tra, xác minh hiện trạng sử dụng đất; đối chiếu với hồ sơ quản lý đất đai để xem xét sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, kiểm tra điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 bản Quy định này; lập biên bản ghi ý kiến về nguồn gốc sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất, sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt, sự phù hợp với quy định về hành lang bảo vệ các công trình, di tích lịch sử văn hóa, danh lam thắng cảnh; các nội dung cần thiết khác và đề xuất, kiến nghị.

b) Phòng Tài nguyên và Môi trường quận, huyện, thị xã là đầu mối thẩm định hồ sơ có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

b.1. Tiếp nhận hồ sơ do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn chuyển đến; thực hiện thẩm định sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, kiểm tra hiện trạng sử dụng đất (đối với trường hợp cần phải kiểm tra);

b.2. Đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì chuyển trích lục bản đồ thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất (có tọa độ) kèm theo văn bản đề nghị thẩm định sang Phòng Quản lý đô thị (hoặc Phòng có chức năng tương đương) để được cung cấp thông tin về phạm vi hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật, chỉ giới đường đỏ, quy hoạch kiến trúc, cấp nước, thoát nước,...

b.3. Đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn thì thực hiện theo quy định sau:

- Đối với các thửa đất tiếp giáp với các đường, đường phố có tên trong quy định ban hành bảng giá đất hàng năm (kể cả các đường mới xây dựng nhưng chưa có tên) thì chuyển trích lục bản đồ thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất (có tọa độ) kèm theo văn bản đề nghị thẩm định sang Phòng Quản lý đô thị (hoặc Phòng có chức năng tương đương) để được cung cấp thông tin theo quy định tại tiết b.2 điểm b khoản 2 Điều này;

- Đối với các thửa đất không tiếp giáp với các đường, đường phố có tên trong quy định ban hành bảng giá đất hàng năm (kể cả các đường mới xây dựng nhưng chưa đặt tên) thì không phải thực hiện các công việc quy định tại tiết b.2 điểm b khoản 2 Điều này, mà căn cứ vào kết quả thẩm định sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, hiện trạng các công trình hạ tầng kỹ thuật và nhu cầu sử dụng đất để giải quyết theo quy định;

b.4. Trường hợp thửa đất xin chuyển mục đích sử dụng nằm liền kề khu vực đê, sông, kênh, mương, di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; công trình an ninh, quốc phòng, công trình hạ tầng kỹ thuật như đường điện, cấp thoát nước thì Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện các công việc quy định tại tiết b.2 điểm b khoản 2 Điều này, đồng thời chuyển trích lục bản đồ thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất (có tọa độ) kèm theo văn bản đề nghị thẩm định sang cơ quan có chức năng như Phòng Kinh tế, Phòng Văn hóa và Thông tin, Ban Chỉ huy quân sự, Công an quận, huyện, thị xã hoặc các cơ quan quản lý chuyên ngành để được cung cấp thông tin về phạm vi hành lang bảo vệ an toàn.

b.5. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất mà người sử dụng đất có một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai (chưa được cấp Giấy chứng nhận) thì sau khi thực hiện các công việc nêu tại điểm b khoản 2 Điều này, Phòng Tài nguyên và Môi trường chuyển hồ sơ sang Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện để kiểm tra về điều kiện cấp Giấy chứng nhận để trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo mục đích sử dụng đất mới;

b.6. Tổng hợp ý kiến góp ý của các cơ quan có liên quan; nếu hồ sơ đủ điều kiện thì lập Tờ trình và dự thảo Quyết định trình Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và phân công trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan thực hiện quyết định; nếu hồ sơ không đủ điều kiện thì ra thông báo bằng văn bản trong đó nêu rõ lý do gửi cho Ủy ban nhân dân cấp xã và người xin chuyển mục đích sử dụng đất biết.

Trường hợp khu đất có phần diện tích nằm trong phạm vi chỉ giới mở đường quy hoạch, hành lang bảo vệ an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật, đê, sông, kênh, mương; di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; công trình an ninh, quốc phòng thì Phòng Tài nguyên và Môi trường đề xuất Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã quy định hộ gia đình, cá nhân chỉ được sử dụng phần diện tích đó theo hiện trạng, không được xây dựng công trình, khi Nhà nước thu hồi phải bàn giao lại theo quy định và quy định trách nhiệm cho địa phương, cơ quan chuyên ngành quản lý theo quy định.

c) Thời gian giải quyết của các phòng, ban chuyên môn cấp huyện được quy định như sau:

Trong thời gian 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ do UBND cấp xã chuyển đến, Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện các công việc nêu tại điểm b khoản 2 Điều này; trường hợp xét thấy hồ sơ đủ điều kiện thì thực hiện các bước tiếp theo; trường hợp xét thấy hồ sơ không đủ điều kiện thì ra thông báo bằng văn bản trong

đó nêu rõ lý do gửi Ủy ban nhân dân cấp xã và người xin chuyển mục đích sử dụng đất biết.

Trong thời gian 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ do Phòng Tài nguyên và Môi trường chuyển sang, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện thực hiện kiểm tra, có văn bản báo cáo Phòng Tài nguyên và Môi trường về điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo mục đích sử dụng đất mới;

Trong thời gian 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được trích lục bản đồ thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất (có tọa độ) kèm theo văn bản xin ý kiến của Phòng Tài nguyên và Môi trường các phòng, ban chuyên môn cấp huyện thực hiện cung cấp thông tin theo quy định nêu tại điểm b khoản 2 Điều này; trường hợp không cung cấp thông tin thì coi như đồng ý và thủ trưởng phòng, ban không cung cấp thông tin phải chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND quận, huyện, thị xã và các quy định của pháp luật về việc không cung cấp thông tin;

Trường hợp có văn bản yêu cầu hộ gia đình, cá nhân xin chuyển mục đích sử dụng đất giải trình, bổ sung hồ sơ thì trong thời gian 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày nhận được trích lục bản đồ thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất (có tọa độ) kèm theo văn bản xin ý kiến của Phòng Tài nguyên và Môi trường, các phòng, ban chuyên môn cấp huyện phải có văn bản gửi hộ gia đình, cá nhân xin chuyển mục đích sử dụng đất để yêu cầu giải trình, bổ sung hồ sơ theo quy định, đồng thời gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường 01 bản để tổng hợp;

Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc kể từ khi nhận đủ văn bản cung cấp thông tin của các phòng, ban chuyên môn cấp huyện, Phòng Tài nguyên và Môi trường tổng hợp các ý kiến đóng góp; trường hợp đủ điều kiện thì lập tờ trình và dự thảo quyết định trình Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; trường hợp không đủ điều kiện thì ra thông báo bằng văn bản trong đó nêu rõ lý do gửi Ủy ban nhân dân cấp xã và người xin chuyển mục đích sử dụng đất biết.

Thời gian giải quyết công việc quy định tại điểm c khoản 2 Điều này không kể thời gian hộ gia đình, cá nhân xin chuyển mục đích sử dụng đất giải trình, bổ sung hồ sơ theo yêu cầu bằng văn bản của các phòng, ban chuyên môn cấp huyện khi tổ chức thẩm định.

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

Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc kể từ khi nhận được hồ sơ, Tờ trình của Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã có trách nhiệm xem xét, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, quy định về nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, quy định cụ thể về quản lý đất đai và quản lý đầu tư xây dựng sau khi chuyển mục đích sử dụng đất; phân công trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện quyết định.

Điều 17. Quy định về tỷ lệ diện tích được xây dựng nhà ở và các công trình xây dựng phục vụ đời sống

Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã căn cứ quy hoạch chi tiết được duyệt và quy định tại mục 2.8.6 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam quy hoạch xây dựng năm 2008 do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 3/4/2008 về tỷ lệ diện tích được xây dựng nhà ở và các công trình xây dựng phục vụ đời sống (hoặc mật độ xây dựng thuần) để quy định về tỷ lệ diện tích được xây dựng nhà ở và công trình phục vụ đời sống.

Điều 18. Xử lý đối với trường hợp đã tự ý chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày 01/7/2004, nhưng đến nay phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã có trách nhiệm chỉ đạo cơ quan chức năng thanh tra, kết luận các trường hợp đã tự ý chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành (ngày 01/7/2004), đề xuất xử lý theo quy định của pháp luật. Các trường hợp đến nay phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt và từ thời điểm bắt đầu tự chuyển mục đích sử dụng đất đến nay người sử dụng đất không có vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai bị cơ quan nhà nước lập biên bản hoặc có văn bản xử lý quy định tại khoản 1 Điều 5 bản Quy định này thì được xem xét, xử lý cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 16 bản Quy định này. Các trường hợp không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt phải xử lý giải tỏa theo quy định của pháp luật.

Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp đã tự ý chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện theo quy định tại các Điều 10, 11, 12, 13, 15 bản Quy định này.

Điều 19. Trường hợp triển khai thực hiện sau khi có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

1. Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã có trách nhiệm chỉ đạo các phòng, ban chức năng, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn thực hiện Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo các nội dung sau đây:

a) Phòng Tài nguyên và Môi trường:

- Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn tổ chức bàn giao mốc giới trên bản đồ và ngoài thực địa đối với phần diện tích đất được phép chuyển mục đích sử dụng cho người sử dụng đất;
- Phối hợp với Phòng Tài chính - Kế hoạch xác định giá thu tiền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã phê duyệt theo quy định;
- Thu các loại phí, lệ phí theo quy định.

b) Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận, huyện, thị xã:

- Làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận (đối với trường hợp phải cấp mới, cấp lại Giấy chứng nhận) hoặc làm thủ tục đăng ký biến động vào Giấy chứng nhận (đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận được chuyển mục đích sử dụng toàn bộ thửa đất) sau khi hộ gia đình, cá nhân hoàn thành nghĩa vụ tài chính về sử dụng đất;

- Chính lý biến động đất đai, vào hồ sơ địa chính theo quy định; thông báo biến động sử dụng đất về Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Hà Nội để cập nhật, chỉnh lý;

- Hướng dẫn hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất làm thủ tục ghi nợ, thanh toán nợ tiền sử dụng đất theo quy định;

- Thu các loại phí, lệ phí theo quy định.

c) Phòng Tài chính - Kế hoạch:

Trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã ký Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, Phòng Tài chính - Kế hoạch thực hiện chủ trì, phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Quản lý đô thị, Chi cục Thuế và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất xác định giá thu tiền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã phê duyệt theo quy định;

d) Chi cục Thuế:

- Phối hợp với Phòng Tài chính - Kế hoạch xác định giá thu tiền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã phê duyệt theo quy định;

- Thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp được phép chuyển mục đích sử dụng sang làm đất ở và thu các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định;

- Hướng dẫn, thực hiện thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất cho các đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định.

đ) Phòng Quản lý đô thị (hoặc Phòng có chức năng tương đương):

- Hướng dẫn hộ gia đình, cá nhân được phép chuyển mục đích sử dụng đất lập hồ sơ cấp phép xây dựng công trình, làm thủ tục cấp phép và kiểm tra việc xây dựng theo Giấy phép đã cấp theo quy định;

- Phối hợp với Phòng Tài chính - Kế hoạch xác định giá thu tiền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã phê duyệt theo quy định.

e) Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn:

- Phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường tổ chức bàn giao mốc giới trên bản đồ và ngoài thực địa đối với phần diện tích đất được phép chuyển mục đích sử dụng cho người sử dụng đất;

- Phối hợp với Phòng Tài chính - Kế hoạch xác định giá thu tiền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã phê duyệt theo quy định;

- Chính lý biến động đất đai, cập nhật hồ sơ địa chính theo quy định;

- Hướng dẫn hộ gia đình, cá nhân làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận (đối với trường hợp được chuyển mục đích một phần thửa đất hoặc trường hợp trước đó chưa được cấp Giấy chứng nhận) hoặc đăng ký biến động vào Giấy chứng nhận (đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận được chuyển mục đích sử dụng toàn bộ thửa đất);

- Kiểm tra việc sử dụng phần diện tích nằm trong phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình chỉ được sử dụng theo hiện trạng, không được đầu tư xây dựng công trình đối với trường hợp thửa đất được chuyển mục đích sử dụng có phần diện tích nằm trong phạm vi chỉ giới mở đường quy hoạch, hành lang bảo vệ an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật, đê, sông, kênh, mương, di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; công trình an ninh, quốc phòng;

- Thực hiện quản lý nhà nước về đất đai và xây dựng trên địa bàn, thường xuyên kiểm tra việc sử dụng đất theo các nội dung quy định tại bản Quy định này, kịp thời phát hiện và xử lý vi phạm theo thẩm quyền, báo cáo Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã;

- Thu các loại phí, lệ phí theo quy định.

g) Cơ quan, tổ chức quản lý chuyên ngành quản lý chặt chẽ việc sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích nằm trong phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật, đê, sông, kênh, mương; di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; công trình an ninh, quốc phòng và thực hiện bồi thường theo phương án được duyệt khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định.

2. Trách nhiệm của người được phép chuyển mục đích sử dụng đất

a) Trường hợp không được ghi nợ tiền sử dụng đất: thực hiện nộp tiền sử dụng đất và các khoản nghĩa vụ tài chính khác theo quy định vào ngân sách nhà nước, chậm nhất là (30) ngày làm việc kể từ ngày Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã ký Quyết định phê duyệt giá đất tính thu tiền sử dụng đất. Sau thời hạn (06) tháng kể từ ngày Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã ký Quyết định phê duyệt giá đất tính thu tiền sử dụng đất, nếu người được phép chuyển mục đích sử dụng đất chưa thực hiện nộp tiền sử dụng đất theo quy định thì Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã có trách nhiệm bãi bỏ quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

b) Trường hợp được ghi nợ tiền sử dụng đất: thực hiện theo quy định tại Điều 13 bản Quy định này;

c) Trường hợp có phần diện tích nằm trong phạm vi chỉ giới mở đường quy hoạch, hành lang bảo vệ an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật, đê, sông, kênh, mương; di tích lịch sử - văn hóa, danh lam, thắng cảnh; công trình an ninh, quốc phòng thì chỉ được sử dụng theo hiện trạng, không được đầu tư xây dựng công trình, khi Nhà nước thu hồi phải bàn giao lại theo quy định;

d) Quản lý, sử dụng diện tích đất được phép chuyển mục đích sử dụng trong phạm vi ranh giới, mốc giới, đúng mục đích và nội dung quy định tại bản Quy định này.

Điều 20. Xử lý các trường hợp chuyển tiếp

1. Các trường hợp đã nộp hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất tại Phòng Tài nguyên và Môi trường đến thời điểm Quy định này có hiệu lực thi hành, mà chưa được Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nếu phù hợp với bản Quy định này thì Phòng Tài nguyên và Môi trường tổ chức thẩm định trình Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã quyết định; nếu không phù hợp với bản Quy định này thì Phòng Tài nguyên và Môi trường ra văn bản hướng dẫn gửi người xin chuyển mục đích sử dụng đất để bổ sung hồ sơ theo quy định, đồng thời gửi Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn 01 bản để biết và tổ chức thẩm định theo Quy định này;

2. Đến thời điểm Quy định này có hiệu lực thi hành, các trường hợp đã được UBND quận, huyện, thị xã quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì được thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định tại bản Quy định này trong thời hạn chậm nhất là (30) ngày làm việc kể từ ngày bản Quy định này có hiệu lực thi hành. Sau thời hạn (06) tháng kể từ ngày bản Quy định này có hiệu lực thi hành, nếu người được phép chuyển mục đích sử dụng đất chưa thực hiện nộp tiền sử dụng đất theo quy định thì UBND quận, huyện, thị xã có trách nhiệm bãi bỏ quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Chương 4.

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 21. Phân công trách nhiệm cho các ngành, các cấp

1. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức kiểm tra, thanh tra việc chuyển mục đích sử dụng đất tại các quận, huyện, thị xã theo quy định.

2. Sở Quy hoạch – Kiến trúc có trách nhiệm chỉ đạo, hướng dẫn Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã hoàn thành việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn theo quy định ban hành kèm theo Quyết định số 48/2006/QĐ-UBND ngày 11/4/2006 của UBND Thành phố về phân cấp thẩm quyền lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn.

3. Sở Tài chính có trách nhiệm hướng dẫn Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã thực hiện việc xác định giá đất theo quy định; đề xuất giải quyết vướng mắc có liên quan đến việc xác định giá đất.

4. Cục Thuế Hà Nội có trách nhiệm ban hành hướng dẫn hộ gia đình, cá nhân tự cam kết và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc kê khai tiền sử dụng đất của từng lần phát sinh khi nộp hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất và quy định về trách nhiệm của các cơ quan có liên quan khi thực hiện.

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

a) Phân công nhiệm vụ, quy định trách nhiệm, thời hạn giải quyết các thủ tục hành chính cho các phòng, ban chuyên môn, theo quy định tại bản Quy định này;

b) Chỉ đạo, tổ chức thẩm định hồ sơ theo quy định tại bản Quy định này;

c) Các khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn thì Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã lập kế hoạch, chỉ đạo, tổ chức thực hiện theo quy định ban hành kèm theo Quyết định số 48/2006/QĐ-UBND ngày 11/4/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phân cấp thẩm quyền lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn;

d) Tổ chức kiểm tra, thanh tra việc chuyển mục đích sử dụng đất tại các phường, xã, thị trấn: giải quyết khiếu nại, tố cáo theo thẩm quyền; kịp thời giải quyết các vướng mắc trong quá trình thực hiện;

đ) Định kỳ hàng quý (ngày 25 của tháng cuối Quý) tổng hợp, báo cáo kết quả thực hiện về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố.

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

a) Tổ chức tuyên truyền, phổ biến chủ trương, chính sách về chuyển mục đích sử dụng đất để các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn xã, phường, thị trấn thực hiện theo quy định tại bản Quy định này;

b) Hướng dẫn người sử dụng đất lập các mẫu đơn, tờ khai, biểu mẫu thực hiện các thủ tục hành chính trong việc chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định hiện hành.

Điều 22. Trách nhiệm của thành viên của Hội đồng xét chuyển mục đích sử dụng đất xã, phường, thị trấn; cán bộ, công chức, viên chức thi hành nhiệm vụ trong việc làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất.

Thành viên của Hội đồng xét chuyển mục đích sử dụng đất xã, phường, thị trấn; cán bộ, công chức, viên chức thi hành nhiệm vụ trong việc làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất có trách nhiệm tuân thủ các quy định tại bản Quy định này; nếu vì động cơ cá nhân,

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

Điều 23. Trách nhiệm của người xin chuyển mục đích sử dụng đất

Người xin chuyển mục đích sử dụng đất có trách nhiệm lập, kê khai chính xác, đầy đủ, kịp thời các nội dung trong hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định. 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 24. Điều khoản thi hành

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

Tài liệu được lưu trữ tại <http://coi.land.vn>