

Số: 02 /HD-STNMT

Kiên Giang, ngày 02 tháng 10 năm 2014

HƯỚNG DẪN

Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở

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

Căn cứ Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 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; Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính.

Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam (sau đây gọi là hộ gia đình, cá nhân) nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở quy định tại Điều 72 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ như sau:

I. Các nội dung thực hiện tại Sở Tài nguyên và Môi trường

1. Sau khi hoàn thành công trình, Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở nộp một (01) bộ hồ sơ tại Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả (viết tắt là Bộ phận TN&TKQ) thuộc Văn phòng Sở Tài nguyên và Môi trường, thành phần hồ sơ gồm:

a) Quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư (Bản sao có chứng thực);

b) Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; giấy phép xây dựng (nếu có) (Bản sao có chứng thực);

c) Giấy chứng nhận hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền; chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính của chủ dự án phát triển nhà ở (trừ trường hợp được miễn hoặc chậm nộp theo quy định của pháp luật);

d) Sơ đồ nhà, đất đã xây dựng là bản vẽ mặt bằng hoàn công hoặc bản vẽ thiết kế mặt bằng có kích thước các cạnh của từng căn hộ đã bán phù hợp với hiện trạng xây dựng và hợp đồng đã ký (02 bản chính); danh sách các căn hộ, công trình xây dựng để bán (có các thông tin số hiệu căn hộ, diện tích đất, diện tích xây dựng và diện tích xây dựng chung, riêng của từng căn hộ); trường hợp nhà chung cư thì sơ đồ phải thể hiện phạm vi (kích thước, diện tích) phần đất sử



LawSoft * Tel: +84-8-3930 3279 * www.ThuVienP

dụng chung của các chủ căn hộ, mặt bằng xây dựng nhà chung cư, mặt bằng của từng tầng, từng căn hộ.

đ) Báo cáo kết quả thực hiện dự án.

Bộ phận TN&TKQ kiểm tra tính pháp lý và thành phần hồ sơ. Trường hợp hồ sơ đầy đủ và hợp lệ thì tiếp nhận hồ sơ, chuyển hồ sơ cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh.

2. Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh có trách nhiệm:

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

- Tham mưu cho Sở Tài nguyên và Môi trường gửi thông báo kèm theo sơ đồ nhà đất đã kiểm tra cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện để làm thủ tục đăng ký nhà, đất cho bên mua đối với các trường hợp đủ điều kiện theo quy định của pháp luật;

- Trường hợp chủ đầu tư dự án có vi phạm pháp luật về đất đai, pháp luật về xây dựng, pháp luật về nhà ở thì tham mưu cho Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo trình UBND cấp tỉnh để xử lý theo quy định của pháp luật.

Bộ phận TN&TKQ gửi thông báo kết quả kiểm tra, kèm theo sơ đồ nhà đất hoặc kết quả xử lý của UBND tỉnh cho người nộp hồ sơ.

Thời gian giải quyết các công việc trên không quá 30 ngày làm việc.

II. Các nội dung thực hiện tại UBND các huyện, thị xã, thành phố

1. Sau khi có thông báo kết quả kiểm tra của Sở Tài nguyên và Môi trường, chủ đầu tư dự án phát triển 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 và tài sản khác gắn liền với đất thay cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà, công trình xây dựng tại Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả thuộc UBND cấp huyện.

Bộ phận TN&KTQ kiểm tra tính pháp lý và nội dung hồ sơ, trường hợp hồ sơ đã đầy đủ và hợp lệ thì ra phiếu hẹn trao cho người nộp và chuyển hồ sơ cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện. Thành phần hồ sơ gồm:

a) Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo mẫu số 04a/ĐK (bản chính);

b) Hợp đồng về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật (bản chính);

c) Biên bản bàn giao nhà, đất, công trình xây dựng;

d) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (bản chính);

đ) Tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất (bản chính);

e) Bản vẽ trích đo hoặc trích lục địa chính thửa đất (03 bản chính).

2. Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

a) Kiểm tra các giấy tờ pháp lý trong hồ sơ; xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện cấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào đơn đăng ký.

b) Gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính (nếu có).

c) Cập nhật thông tin vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai (nếu có).

d) Chuẩn bị hồ sơ gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND cấp huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều 37 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

đ) Chinh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho Chủ đầu tư dự án vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

3. Bộ phận TN&TKQ thực hiện việc giao trả kết quả cho người nộp hồ sơ.

Thời gian thực hiện thủ tục trên không quá 20 ngày làm việc.

II. Thu phí, lệ phí

1. Phí thẩm định cấp quyền sử dụng đất do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh thu theo quy định hiện hành.

2. Lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện thu theo quy định hiện hành.

Hướng dẫn này thay thế hướng dẫn số 01/HD-STNMT ngày 05/11/2012 của Sở Tài nguyên và Môi trường v/v thực hiện liên thông trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng của tổ chức đầu tư xây dựng để bán trên địa bàn tỉnh Kiên Giang.

Trong quá trình giải quyết có khó khăn vướng mắc, đề nghị gửi văn bản về Sở Tài nguyên và Môi trường để tiếp tục hướng dẫn thực hiện./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (để b/c);
- UBND các huyện, TX, TP;
- P TNMT, VPĐKQSDĐ các huyện, TX, TP;
- Giám đốc, các Phó Giám đốc Sở;
- CCQLĐĐ, VP Sở, VP ĐKQSDĐ;
- Lưu: VT, kpgiang.

lkhanc



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Xuân Lộc