

Số: 51 /2007/QĐ-UBND

*Biên Hoà, ngày 16 tháng 08 năm 2007*

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định về trình tự, thủ tục cấp giấy  
chứng nhận quyền sở hữu nhà ở trên địa bàn tỉnh Đồng Nai**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ 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 về đất đai;

Căn cứ Chỉ thị số 34/2006/CT-TTg ngày 26 tháng 9 năm 2006 của Thủ tướng Chính phủ về việc triển khai thi hành Luật nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 05/2006/TT-BXD ngày 01/11/2006 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại tờ trình số 209 /TTr-SXD ngày 06/8/2007 về việc đề nghị UBND tỉnh ban hành quy định về trình tự, thủ tục cấp chứng nhận quyền sở hữu nhà ở trên địa bàn tỉnh Đồng Nai,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này bản Quy định về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

**Điều 2.** Quyết định này thay thế cho Quyết định số 4115/2003/QĐ-UBT ngày 28/10/2003 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Ban hành quy định về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký ban hành.

**Điều 3.** Các Ông (bà) Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính; Cục trưởng Cục Thuế, Chủ tịch UBND các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa; Thủ trưởng các cơ quan, ban ngành; các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /*Sgt*

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc tỉnh;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng HĐND tỉnh;
- Chánh, phó Văn phòng;
- Viện KSND tỉnh, Toà án ND tỉnh;
- Các cơ quan báo, đài trong tỉnh;
- Trung tâm Công báo tỉnh;
- Lưu : VT, các phòng.

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



**Ao Văn Thịnh**

## QUY ĐỊNH

### Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 51 /2007/QĐ-UBND  
ngày 16 tháng 8 năm 2007 của UBND tỉnh Đồng Nai)

## Chương I

### NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

#### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở quy định tại điều này được gọi chung là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

#### Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các tổ chức, cá nhân có nhà ở được tạo lập hợp pháp khi có yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.
2. Cơ quan quản lý nhà nước và cán bộ, công chức thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

#### Điều 3. Chủ sở hữu nhà ở và đối tượng được sở hữu nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân có nhà ở được tạo lập hợp pháp. Nhà ở được tạo lập hợp pháp là nhà ở do tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng, mua, thuê mua, được tặng cho, được thừa kế, đổi nhà ở hoặc được sở hữu nhà ở thông qua các hình thức khác theo quy định của pháp luật.

2. Đối tượng được sở hữu nhà ở tại Đồng Nai, bao gồm:

a) Tổ chức cá nhân trong nước không phụ thuộc vào nơi đăng ký kinh doanh, nơi đăng ký hộ khẩu thường trú;

b) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được quyền sở hữu nhà ở gồm:

- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư lâu dài tại Việt Nam,

người có công đóng góp với đất nước, nhà hoạt động văn hóa, nhà khoa học có nhu cầu về hoạt động thường xuyên tại Việt Nam nhằm phục vụ sự nghiệp xây dựng đất nước, người được phép về sống ổn định tại Việt Nam và các đối tượng khác do Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định được sở hữu nhà ở tại Việt Nam;

- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc diện quy định nêu trên đã về Việt Nam cư trú với thời hạn được phép từ 6 (sáu) tháng trở lên được sở hữu một nhà ở riêng lẻ hoặc một căn hộ;

c) Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê tại tỉnh Đồng Nai được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở đó. Thời hạn được sở hữu nhà ở là thời hạn quy định trong Giấy chứng nhận đầu tư và được ghi rõ trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

#### **Điều 4. Các trường hợp không cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở**

1. Nhà ở nằm trong khu vực cấm xây dựng (bao gồm hành lang bảo vệ cửa: đê điều, công trình thủy lợi, công trình giao thông đường bộ, công trình giao thông đường thủy, công trình xăng dầu, công trình điện, các di tích lịch sử, công trình an ninh quốc phòng và các khu vực khác theo quy định của pháp luật) hoặc lấn chiếm mốc lộ giới bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật, di tích lịch sử, văn hóa đã được xếp hạng.

2. Nhà ở đã có quyết định hoặc thông báo giải tỏa, phá dỡ hoặc đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền.

3. Nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước.

4. Nhà ở mà Chính phủ Việt Nam và Chính phủ các nước, các tổ chức quốc tế có cam kết khác.

5. Trường hợp có tranh chấp, khiếu nại liên quan đến quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở mà chưa được giải quyết theo quy định của pháp luật.

6. Các trường hợp không thuộc diện được sở hữu nhà ở hoặc không đủ điều kiện cấp giấy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.

#### **Điều 5. Cơ quan quản lý nhà ở thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở của tỉnh Đồng Nai**

1. Cơ quan quản lý nhà ở thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cấp tỉnh là Sở Xây dựng Đồng Nai.

2. Cơ quan quản lý nhà ở thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cấp huyện là các Phòng Quản lý Đô thị huyện Nhơn Trạch, thị xã Long Khánh, thành phố Biên Hòa và các Phòng Hạ tầng - Kinh tế thuộc huyện còn lại (sau đây gọi tắt là Phòng Quản lý Đô thị, Hạ tầng - Kinh tế cấp huyện).

## **Chương II**

### **CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở**

#### **Điều 6. Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở**

Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở được cấp cho chủ sở hữu theo quy định sau đây:

1. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo mẫu quy định tại khoản 1 Điều 44 của Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở (sau đây gọi tắt là Nghị định số 90/2006/NĐ-CP) được cấp cho những trường hợp sau:

a) Chủ sở hữu nhà ở đồng thời là chủ sử dụng đất ở là những trường hợp tổ chức, cá nhân tạo lập hợp pháp nhà ở trên đất ở được Nhà nước giao, cho thuê hoặc được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Chủ sở hữu căn hộ trong nhà chung cư;

c) Chủ sở hữu nhà ở đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, nếu chủ sở hữu nhà ở có nhu cầu cấp một giấy chứng nhận bao gồm cả quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và phải nộp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo mẫu quy định tại khoản 2 Điều 44 của Nghị định số 90/2006/NĐ-CP được cấp cho những trường hợp sau:

a) Chủ sở hữu nhà ở không đồng thời là chủ sử dụng đất ở là những trường hợp chủ sở hữu có nhà ở trên đất ở do thuê, mượn của các chủ sử dụng đất khác;

b) Chủ sở hữu nhà ở đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, nếu chủ sở hữu nhà ở có nhu cầu cấp thêm Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và không phải nộp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với nhà ở riêng lẻ:

a) Nhà ở riêng lẻ của một chủ sở hữu thì cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho chủ sở hữu đó;

b) Nhà ở riêng lẻ thuộc sở hữu chung theo phần thì cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho từng chủ sở hữu đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của người đó;

c) Nhà ở riêng lẻ thuộc sở hữu chung của vợ chồng thì cấp một giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có ghi tên của cả vợ và chồng. Trường hợp có vợ hoặc chồng không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật thì chỉ ghi tên người có quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam;

d) Nhà ở riêng lẻ thuộc sở hữu chung hợp nhất nhưng không phải thuộc sở hữu chung của vợ chồng thì cấp một giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, ghi tên người được các chủ sở hữu thoả thuận cho đứng tên trong giấy chứng nhận, trường hợp không có thoả thuận thì ghi đủ tên các chủ sở hữu nhà ở đó. Nếu các chủ sở hữu chung có nhu cầu thì cơ quan có thẩm quyền cấp cho mỗi người một giấy chứng nhận có nội dung như nhau, ghi đầy đủ tên của tất cả các chủ sở hữu, có ghi chú về số thứ tự giấy chứng nhận của từng chủ sở hữu và tổng số giấy chứng nhận cấp cho các chủ sở hữu chung theo hướng dẫn tại khoản 7 mục IV Thông tư số 05/2006/TT-BXD ngày 01 tháng 11 năm 2006 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 90/2006/NĐ-CP (sau đây gọi tắt là Thông tư số 05/2006/TT-BXD).

Trường hợp có chủ sở hữu chung đã chết trước khi nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận thì phải giải quyết thừa kế theo quy định của pháp luật về dân sự sau đó mới nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận; nếu chủ sở hữu chung chết sau khi đã nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận thì vẫn được ghi tên vào giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở;

đ) Nhà ở riêng lẻ trên khuôn viên đất diện tích lớn hơn hạn mức đất ở và có nhiều mục đích sử dụng khác nhau, nếu không phân chia riêng được diện tích đất ở kèm theo nhà thì cấp riêng giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở theo mẫu giấy quy định tại khoản 2 Điều 44 của Nghị định số 90/2006/NĐ-CP và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

#### 4. Cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với nhà chung cư:

a) Trường hợp nhà chung cư của một chủ sở hữu thì cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho chủ sở hữu nhà đó. Đối với nhà chung cư xây dựng để bán thì không cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho chủ đầu tư mà cấp giấy chứng nhận cho chủ sở hữu căn hộ theo quy định tại điểm b khoản này;

b) Trường hợp nhà chung cư thuộc sở hữu chung theo phần thì cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo từng căn hộ cho từng chủ sở hữu theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều này;

c) Trường hợp nhà chung cư thuộc sở hữu chung hợp nhất thì cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho các chủ sở hữu theo hướng dẫn tại điểm d khoản 3 Điều này;

d) Việc ghi tên chủ sở hữu trong giấy chứng nhận thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều này.

#### 5. Cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với nhà có mục đích sử dụng hỗn hợp (vừa dùng để ở, vừa dùng vào các mục đích khác):

a) Việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với nhà có mục đích sử dụng hỗn hợp phải căn cứ theo quy hoạch, thiết kế và mục đích sử dụng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

b) Đối với nhà có mục đích sử dụng hỗn hợp của một chủ sở hữu, nếu phần diện tích sử dụng làm nhà ở là chính thì cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, trong đó ghi rõ phần diện tích sử dụng vào mục đích khác; nếu phần diện tích sử dụng vào mục đích khác là chính thì cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định tại Nghị định số 95/2005/NĐ-CP ngày 15/7/2005 của Chính phủ, trong đó ghi rõ phần diện tích nhà ở;

c) Đối với nhà có mục đích sử dụng hỗn hợp thuộc sở hữu chung theo phần mà không thể phân chia mục đích sử dụng riêng biệt cho từng chủ sở hữu thì cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định tại Nghị định số 95/2005/NĐ-CP ngày 15/7/2005 của Chính phủ. Trường hợp phân chia được theo mục đích sử dụng riêng biệt thì căn cứ vào mục đích sử dụng để cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng;

d) Việc ghi tên chủ sở hữu trong giấy chứng nhận thực hiện theo quy định tại khoản 3 điều này.

6. Khi thực hiện cấp mới giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phải ban hành quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

7. Cơ quan cấp giấy chứng nhận, xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận có trách nhiệm cấp cho chủ sở hữu bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sao 01 bản để lưu hồ sơ, trường hợp là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thì có trách nhiệm sao thêm 01 bản giấy chứng nhận và bản vẽ sơ đồ đất chuyển cho cơ quan quản lý đất đai cùng cấp để lưu.

### **Điều 7. Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở**

1. Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền cho Giám đốc Sở Xây dựng ký cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho tổ chức (bao gồm tổ chức trong nước và tổ chức nước ngoài). Trường hợp chủ sở hữu chung là tổ chức và cá nhân thì Sở Xây dựng ký cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Giám đốc Sở Xây dựng ký thừa ủy quyền và đóng dấu của Sở Xây dựng.

2. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho cá nhân (bao gồm cá nhân trong nước, người Việt Nam ở nước ngoài và cá nhân nước ngoài).

### **Điều 8. Thẩm quyền xác nhận thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở**

Thẩm quyền xác nhận thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở quy định như sau:

- Trường hợp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thuộc thẩm quyền của Sở Xây dựng cấp thì Sở Xây dựng xác nhận và đóng dấu của Sở;

- Trường hợp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp thì Phòng Quản lý Đô thị, Phòng Hạ tầng
- Kinh tế cấp huyện ký xác nhận và đóng dấu của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

### **Điều 9. Hiệu lực của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở**

1. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cấp theo quy định này là cơ sở pháp lý để chủ sở hữu nhà ở thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình đối với nhà ở đó theo quy định của pháp luật.

2. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở không còn hiệu lực pháp lý trong các trường hợp sau đây:

- a) Nhà ở bị tiêu huỷ hoặc bị phá dỡ;
- b) Nhà ở bị tịch thu hoặc trưng mua theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- c) Nhà ở được xây dựng trên đất thuê đã hết thời hạn thuê đất mà không được gia hạn thuê tiếp hoặc không được chuyển sang hình thức giao đất để sử dụng ổn định lâu dài;
- d) Nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nhưng bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định thu hồi do cấp không đúng thẩm quyền, người được cấp giấy chứng nhận không đúng đối tượng, nhà ở được ghi trong giấy chứng nhận không đúng với hiện trạng khi cấp giấy hoặc nhà ở xây dựng trong khu vực đã bị cấm xây dựng nhà ở;
- đ) Nhà ở có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nhưng đã được cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở khác theo quy định này.

### **Điều 10. Thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đã cấp trái pháp luật**

1. Trường hợp có văn bản của cơ quan điều tra, cơ quan thanh tra kết luận là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đã cấp trái với quy định của pháp luật thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có trách nhiệm xem xét, nếu kết luận đó là đúng thì ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đã cấp.

2. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở tự kiểm tra và phát hiện Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đã cấp là trái pháp luật thì có trách nhiệm thông báo bằng văn bản tới cơ quan thanh tra cùng cấp để thẩm tra; Thanh tra cấp huyện có trách nhiệm thẩm tra đối với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở do Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp, Thanh tra cấp tỉnh có trách nhiệm thẩm tra đối với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở do Sở Xây dựng cấp. Nếu qua thẩm tra có kết luận là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cấp trái pháp luật thì cơ quan nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đã cấp.



trở lên; hợp đồng mua bán, chuyển dịch quyền sở hữu nhà có chính quyền chế độ cũ thị thực hoặc chứng nhận, đã trước bạ; giấy tờ của Tòa án hoặc cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền giải quyết cho được sở hữu nhà ở đã có hiệu lực pháp luật; trường hợp mua nhà ở của doanh nghiệp có chức năng kinh doanh nhà ở đầu tư xây dựng để bán thì phải có hợp đồng mua bán nhà ở đã được hai bên ký kết (không cần phải có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân các cấp);

e) Các trường hợp tạo lập nhà ở trên đất đã có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất được sử dụng vào mục đích làm đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai;

g) Giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở theo hướng dẫn tại Thông tư số 47/BXD-XDCBĐT ngày 05/8/1989 và Thông tư số 02/BXD-ĐT ngày 29/4/1992 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện ý kiến của Thường trực Hội đồng Bộ trưởng về hóa giá nhà cấp III, cấp IV tại các đô thị trước ngày 15/10/1993 hoặc từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 05/7/1994 mà trong giá nhà đã tính đến giá đất ở của nhà đó (cụ thể đối với tỉnh Đồng Nai là giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở được hóa giá theo Quyết định số 15/QĐ-UBT ngày 05/01/1990, Quyết định số 1238/QĐ-UBT ngày 10/9/1991, Quyết định số 1169/QĐ-UBT ngày 8/9/1992, Quyết định số 3408/QĐ-UBT ngày 30/12/1994 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc hóa giá nhà cấp III và cấp IV);

h) Trường hợp mua nhà qua Trung tâm bán đấu giá thì ngoài các loại giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e và điểm g (nếu có) khoản này, phải nộp thêm:

- Biên bản bán đấu giá;
- Biên lai nộp tiền vào ngân sách (Kho bạc);

i) Trường hợp mua nhà qua cơ quan thi hành án thì ngoài các loại giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g (nếu có) khoản này, phải nộp thêm:

- Quyết định hoặc bản án đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án các cấp, quyết định thi hành án và biên bản thi hành án;

- Biên bản bán đấu giá;
- Biên lai nộp tiền vào ngân sách (Kho bạc);

k) Trường hợp người đề nghị cấp giấy chứng nhận có một trong những giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g, h và điểm i khoản này nhưng không đúng tên trong các giấy tờ đó do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất hoặc nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất thì phải có thêm giấy tờ về việc đã mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở được Ủy ban nhân dân cấp xã trở lên xác nhận hoặc trong đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về việc có nhà ở do mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở theo quy định của pháp luật;

l) Trường hợp người đề nghị cấp giấy chứng nhận không có một trong

3. Trường hợp tổ chức, công dân phát hiện Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đã cấp trái pháp luật thì gửi kiến nghị, phát hiện đến cơ quan nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận. Cơ quan nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có trách nhiệm xem xét, giải quyết theo quy định tại khoản 2 Điều này.

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

### **Chương III**

## **TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở**

**Điều 11. Giấy tờ về tạo lập nhà ở trong hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở**

1. Cá nhân trong nước có nhà ở được tạo lập từ trước ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành khi đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở phải có một trong những giấy tờ theo quy định 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; giấy phép cho xây dựng nhà của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền của chế độ cũ; giấy phép cho xây cất nhà của Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban Xây dựng Cơ bản tỉnh, Ty Quản lý Nhà đất, Ty Xây dựng hoặc Sở Xây dựng cấp trước đây;

b) Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở 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, 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 (giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà do Ty Quản lý Nhà đất hoặc Ty Xây dựng hoặc Sở Xây dựng đã cấp trước đây) mà nhà đất đó không thuộc diện Nhà nước xác lập sở hữu toàn dân theo quy định Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 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 tháng 4 năm 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, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở đã có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân từ cấp xã

các loại giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, và điểm g khoản này thì phải có giấy tờ được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận về hiện trạng nhà ở, đất ở không có tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và nhà ở 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, điểm dân cư nông thôn theo quy định của pháp luật về xây dựng;

Trường hợp người đề nghị cấp giấy chứng nhận không có giấy tờ quy định tại điểm e khoản này thì phải có giấy tờ được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận về hiện trạng nhà ở, đất ở không có tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và xác nhận về thời điểm sử dụng đất, thời điểm xây dựng nhà ở. Tùy theo từng thời điểm sử dụng đất sẽ được xử lý theo Điều 12 của Quy định này.

2. Cá nhân trong nước có nhà ở được tạo lập từ ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành khi đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở phải có giấy tờ theo quy định sau:

a) Trường hợp nhà ở do xây dựng mới thì phải có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại điểm e khoản 1 Điều này. Trường hợp phải xin phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng thì phải có thêm giấy phép xây dựng;

b) 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 thì phải có văn bản về giao dịch đó theo quy định tại Điều 93 của Luật Nhà ở kèm theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị (sau đây gọi tắt là giấy chứng nhận cấp theo Nghị định số 60/CP) hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã có ghi nhận về nhà ở theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc một trong những giấy tờ về tạo lập nhà ở quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g, h và điểm i khoản 1 Điều này của bên chuyển nhượng;

c) Trường hợp mua nhà ở của doanh nghiệp đầu tư xây dựng để bán thì phải có hợp đồng mua bán nhà ở do hai bên ký kết, một trong những 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 chứng nhận đầu tư) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

d) Trường hợp mua nhà ở đang thuê thuộc sở hữu Nhà nước có từ trước ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành thì phải có hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở;

đ) Trường hợp thuê mua nhà ở xã hội thì phải có hợp đồng thuê mua nhà ở theo quy định Nghị định số 90/2006/NĐ-CP.

3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài khi đề nghị cấp Giấy chứng

nhận quyền sở hữu nhà ở phải có giấy tờ theo quy định sau:

a) Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê thì phải có Giấy chứng nhận đầu tư và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Trường hợp mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở hoặc được sở hữu nhà ở thông qua hình thức khác theo quy định của pháp luật thì phải có giấy tờ về giao dịch đó theo quy định tại Điều 93 của Luật Nhà ở kèm theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã có ghi nhận về nhà ở theo quy định của pháp luật về đất đai của bên chuyển nhượng.

4. Tổ chức trong nước và tổ chức, cá nhân nước ngoài khi đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở phải có giấy tờ theo quy định sau:

a) Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê thì phải có một trong những giấy tờ về dự án nhà ở cho thuê (quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Trường hợp tổ chức trong nước mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở hoặc được sở hữu nhà ở thông qua hình thức khác theo quy định của pháp luật thì phải có giấy tờ về giao dịch đó theo quy định tại Điều 93 của Luật Nhà ở kèm theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định Nghị định số 60/CP hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã có ghi nhận về nhà ở theo quy định của pháp luật về đất đai của bên chuyển nhượng.

5. Các trường hợp chủ sở hữu nhà ở không đồng thời là chủ sử dụng đất ở khi đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thì ngoài giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại khoản 1, 2, 3 và khoản 4 Điều này, phải có thêm văn bản của chủ sử dụng đất đồng ý cho phép sử dụng đất xây dựng nhà ở đã được công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân từ cấp xã trở lên.

6. Tổ chức, cá nhân bị mất những giấy tờ về tạo lập nhà ở quy định tại Điều này hoặc bị mất Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở khi đề nghị cấp lại thì phải có các giấy tờ sau:

a) Giấy tờ xác nhận về việc mất giấy chứng nhận của cơ quan công an cấp xã nơi mất giấy;

b) Các trường hợp mất giấy không phải do thiên tai, hỏa hoạn thì phải có giấy tờ chứng minh đã đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng một lần đối với khu vực đô thị (mẫu tin trên báo hoặc giấy xác nhận của cơ quan đăng tin) hoặc giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân xã về việc đã niêm yết

thông báo mất giấy tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã trong thời hạn 10 ngày làm việc đối với khu vực nông thôn.

7. Tổ chức, cá nhân có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở bị hư hỏng, rách nát hoặc đã ghi hết trang xác nhận thay đổi, khi đề nghị cấp đổi phải có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cũ.

8. Tổ chức, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, trong quá trình sử dụng mà có sự thay đổi về diện tích, tầng cao, kết cấu chính của nhà ở; tách, nhập thửa đất đối với trường hợp được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở quy định tại điểm a khoản 1 Điều 11 của Luật Nhà ở so với những nội dung đã ghi trong giấy chứng nhận, khi đề nghị xác nhận thay đổi phải có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cũ và bản kê khai những nội dung thay đổi, trừ trường hợp trong đơn đề nghị xác nhận thay đổi đã có kê khai những nội dung thay đổi đó.

**Điều 12. Xử lý trường hợp người đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở mà không có một trong các loại giấy tờ về đất ở quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai**

1. Đối với trường hợp đất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều này, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận về hiện trạng nhà ở, đất ở không có tranh chấp thì được xử lý theo quy định sau:

a) Tại thời điểm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với đất thuộc vùng 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) được xét duyệt mà việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch đó và chưa có quyết định thu hồi đất trong trường hợp đất phải thu hồi thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở;

b) Trường hợp tại thời điểm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở mà chưa có quy hoạch được xét duyệt thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở;

c) Trường hợp nhà, đất đã được xây dựng và sử dụng trước thời điểm quy hoạch được xét duyệt nhưng tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở mà nhà, đất không phù hợp với quy hoạch và cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa có văn bản về chủ trương thu hồi đất thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở;

d) Trường hợp đất đã được sử dụng trước thời điểm quy hoạch, nhà xây dựng sau thời điểm quy hoạch được xét duyệt nhưng tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở mà nhà, đất không phù hợp với quy hoạch và cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa có văn bản về chủ trương thu hồi thì nhà sẽ không cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, còn đất thì vẫn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

đ) Trường hợp quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt điều chỉnh mà toàn bộ hoặc một phần thửa đất phù hợp với quy hoạch điều chỉnh đó hoặc trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hủy quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại điểm a khoản này.

2. Hộ gia đình, cá nhân không được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với phần diện tích đất được sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 trong trường hợp tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm sau đây:

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, cấm 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.

3. Đối với trường hợp nhà, đất do hộ gia đình, cá nhân xây dựng và sử dụng trong khoảng thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà toàn bộ hoặc một phần nhà, đất không phù hợp với quy hoạch đã được xét 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 khoản 2 Điều này thì nhà ở không được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở; phần diện tích đất còn lại phù hợp quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Nhà nước không cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và thu hồi toàn bộ diện tích đất do lấn, chiếm và đất được giao, được cho thuê không đúng thẩm quyền kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau.

### **Điều 13. Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở**

Sơ đồ nhà ở là căn cứ để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận thể hiện bản vẽ trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Việc đo vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở được thực hiện như sau:

1. Bản vẽ sơ đồ nhà ở phải thể hiện được vị trí, hình dáng, kích thước, diện tích mặt bằng các tầng nhà ở; vị trí nhà ở trên khuôn viên đất, tường chung, tường riêng. Riêng đối với căn hộ trong nhà chung cư thì thể hiện vị trí ngôi nhà, hình dáng, kích thước mặt bằng tầng có căn hộ và vị trí, hình dáng, kích thước, diện tích của căn hộ đề nghị cấp giấy. Việc đo vẽ sơ đồ nhà ở được thực hiện như sau :

a) Đối với trường hợp đề nghị cấp mới, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở mà chủ nhà đã có bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở và không có thay đổi nội dung giữ bản vẽ so với thực tế thì không phải đo vẽ lại;

b) Đối với trường hợp đề nghị cấp mới, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở mà chủ nhà chưa có bản vẽ hoặc đã có bản vẽ nhưng thực tế nhà ở, đất ở đã có thay đổi so với nội dung bản vẽ đã có thì phải đo vẽ lại;

c) Chủ nhà có thể tự đo vẽ hoặc thuê tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng đo đạc thực hiện đo vẽ hoặc do cơ quan cấp giấy chứng nhận đo vẽ. Trong trường hợp chủ nhà tự đo vẽ thì bản vẽ phải có chữ ký của chủ nhà và có kiểm tra xác nhận của Sở Xây dựng nếu là nhà ở của tổ chức; có kiểm tra xác nhận của Phòng Quản lý Đô thị, Hạ tầng - Kinh tế cấp huyện nếu là nhà ở cá nhân tại đô thị; có kiểm tra xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nếu là nhà ở cá nhân tại nông thôn. Các bản vẽ đã có kiểm tra xác nhận của cơ quan có thẩm quyền nêu tại điểm này là căn cứ để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở (không phải thẩm tra lại);

d) Đối với nhà ở có phần xây dựng trên đất của chủ sử dụng khác hoặc nhà ở riêng lẻ có chung tường, khung cột với nhà ở của chủ khác thì bản vẽ sơ đồ phải có xác nhận của các chủ đó. Nếu các chủ sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở có chung tường, khung cột không xác nhận thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở có trách nhiệm kiểm tra xác nhận vào bản vẽ làm cơ sở để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho người đề nghị cấp giấy;

đ) Đối với nhà ở xây dựng mới trong các dự án nhà ở, dự án khu đô thị mới thì sử dụng bản vẽ do chủ đầu tư cung cấp.

2. Bản vẽ sơ đồ thửa đất phải được thể hiện chính xác về ranh giới, đỉnh thửa phải có tọa độ chính xác. Mỗi thửa đất phải kèm theo thông tin về số hiệu thửa đất, tờ bản đồ, diện tích thửa đất, quy hoạch và ký hiệu loại đất;

Bản vẽ sơ đồ thửa đất phải do các đơn vị được cấp giấy phép hành nghề hoặc được đăng ký hành nghề đo đạc bản đồ lập và có xác nhận của cơ quan Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc bản vẽ sơ đồ đất do cơ quan Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cung cấp.

**Điều 14. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với nhà ở được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở lần đầu (sau đây gọi tắt là cấp mới)**

1. Cá nhân đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có trách nhiệm lập hồ sơ đề nghị cấp giấy và nộp cho Phòng Quản lý Đô thị, Hạ tầng - Kinh tế cấp huyện. Trường hợp là cá nhân trong nước ở khu vực nông thôn thì có thể nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã và trong thời hạn 5 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân xã có trách nhiệm chuyển hồ sơ cho Phòng Quản lý Đô thị, Hạ tầng - Kinh tế cấp huyện;

Tổ chức đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có trách



nhiệm lập hồ sơ đề nghị cấp giấy và nộp cho Sở Xây dựng;

Trường hợp doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở để bán thì doanh nghiệp có trách nhiệm thay mặt bên mua làm thủ tục để cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận cho người mua theo quy định của Điều này.

2. Hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận bao gồm:

a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở (lập 01 bản: cơ quan cấp giấy lưu 01 bản);

b) Bản sao giấy tờ về tạo lập nhà ở theo quy định tại Điều 11 Quy định này (lập 02 bản: cơ quan thuế lưu 01 bản, cơ quan cấp giấy chứng nhận lưu 01 bản);

Đối với tổ chức trong nước đề nghị cấp giấy chứng nhận thì phải có thêm bản sao giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc bản sao quyết định thành lập. Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài đề nghị cấp giấy chứng nhận thì phải có thêm bản sao giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam;

c) Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở (lập 02 bản: cơ quan thuế lưu 01 bản, cơ quan cấp giấy chứng nhận lưu 01 bản).

3. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, đối chiếu các bản sao với giấy tờ gốc, nếu hồ sơ đã có đủ các giấy tờ theo quy định tại khoản 2 Điều này thì phải viết giấy biên nhận cho người đề nghị cấp giấy, trong đó ghi rõ thời gian giao trả giấy chứng nhận. Trường hợp bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở do tổ chức, cá nhân tự đo vẽ mà chưa có thẩm tra xác nhận của Sở Xây dựng nếu là tổ chức, của Phòng Quản lý Đô thị, Hạ tầng - Kinh tế cấp huyện nếu là cá nhân tại đô thị, của Ủy ban nhân dân cấp xã nếu là cá nhân khu vực nông thôn thì trong giấy biên nhận phải hẹn thời gian đến thẩm tra; thời gian hẹn thẩm tra không được quá 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận hồ sơ đề nghị cấp giấy và không tính vào thời hạn cấp giấy chứng nhận;

Trường hợp hồ sơ không đủ các giấy tờ theo quy định thì người tiếp nhận hồ sơ phải nêu rõ lý do và có trách nhiệm hướng dẫn cụ thể ngay khi nhận hồ sơ để người đề nghị cấp giấy biết, bổ sung hồ sơ.

4. Tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy có trách nhiệm nộp ngay lệ phí cấp giấy cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ khi nộp hồ sơ. Lệ phí cấp giấy được hoàn trả lại cho các trường hợp không được cấp giấy, trừ trường hợp người đề nghị cấp giấy kê khai hồ sơ không đúng sự thật hoặc không thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

5. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Xây dựng; Phòng Quản lý Đô thị, Hạ tầng-Kinh tế cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, thể hiện các nội dung trên giấy chứng nhận, ký hoặc trình cơ quan có thẩm quyền ký giấy chứng nhận, quyết định cấp giấy chứng nhận, thông báo cho người đề nghị cấp giấy chứng nhận nộp các khoản nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, vào sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở và giao trả



giấy chứng nhận cho người đề nghị cấp giấy, đồng thời có trách nhiệm sao 01 bản giấy chứng nhận và bản vẽ sơ đồ đất chuyển cho cơ quan quản lý đất đai cùng cấp để lưu theo quy định tại khoản 7 Điều 6 của Quy định này.

6. Hồ sơ thông báo cho người đề nghị cấp giấy chứng nhận nộp các khoản nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật gồm:

- Thông báo chuyển thuế (theo mẫu);
- Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở;
- Bản sao giấy tờ về tạo lập nhà đất;

Cơ quan thuế có trách nhiệm tính toán và hướng dẫn thủ tục cho người đề nghị cấp giấy nộp các khoản nghĩa vụ tài chính. Người đề nghị cấp giấy có trách nhiệm nộp các khoản nghĩa vụ tài chính xong mới được nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở; trường hợp người đề nghị cấp giấy có nguyện vọng ghi nợ tiền sử dụng đất thì sẽ được xử lý theo quy định của pháp luật về đất đai;

Thời hạn người đề nghị cấp giấy chứng nhận nộp các khoản nghĩa vụ tài chính sẽ không tính vào thời hạn cấp giấy chứng nhận.

7. Chủ sở hữu nhà ở nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở tại cơ quan đã tiếp nhận hồ sơ, trường hợp người khác nhận thay thì phải có giấy uỷ quyền của chủ sở hữu nhà ở có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp xã. Khi nhận giấy chứng nhận, chủ sở hữu phải nộp biên lai thu các khoản nghĩa vụ tài chính đã được thông báo, các giấy tờ gốc về tạo lập nhà ở mà trong hồ sơ là bản sao cho cơ quan giao trả giấy để lưu hồ sơ (trừ quyết định phê duyệt dự án phát triển nhà ở; Giấy chứng nhận đầu tư; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 6 của Quy định này; chủ sở hữu hoặc người được uỷ quyền nhận giấy phải ký nhận vào sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở).

**Điều 15. Cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở (lần đầu) đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định**

1. Trường hợp người đang sử dụng nhà ở, đất ở do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở (sau đây gọi là người nhận chuyển quyền) trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nhưng có giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của bên chuyển quyền (không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về việc chuyển quyền) thì không phải thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, người nhận chuyển quyền nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 14 của Quy định này.

2. Trường hợp chuyển quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở mà các bên đã lập xong hợp đồng, giấy tờ về chuyển quyền nhưng người chuyển quyền sử dụng đất không nộp Giấy chứng nhận hoặc một trong

các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 5 Điều 50 của Luật Đất đai (gọi là giấy tờ về quyền sử dụng đất) để làm thủ tục chuyển quyền thì thực hiện như sau:

a) Người nhận chuyển quyền nộp hồ sơ gồm đơn xin cấp Giấy chứng nhận và hợp đồng, giấy tờ về chuyển quyền sử dụng đất để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 14 của Quy định này;

b) Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở căn cứ vào hợp đồng, giấy tờ về chuyển quyền sử dụng đất, thông báo bằng văn bản cho người chuyển quyền, thông báo phải được niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà, đất về việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho người nhận chuyển quyền và việc hủy các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất nhưng chưa được giao cho người nhận chuyển quyền đối với trường hợp chuyển quyền toàn bộ diện tích đất; về việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho người nhận chuyển quyền và việc chỉnh lý hoặc cấp mới Giấy chứng nhận đối với trường hợp chuyển quyền một phần diện tích đất; trường hợp không rõ địa chỉ của người chuyển quyền để thông báo thì phải đăng tin trên báo địa phương ba số liên tiếp (chi phí đăng báo do người xin cấp Giấy chứng nhận trả);

c) Sau thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày thông báo hoặc đăng tin lần đầu tiên trên báo địa phương về việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho người nhận chuyển quyền mà không có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 14 của Quy định này; Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp cho bên chuyển quyền nếu bên chuyển quyền không nộp Giấy chứng nhận; nếu bên chuyển quyền nộp Giấy chứng nhận thì chỉnh lý hoặc cấp mới Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật;

Trường hợp có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì hướng dẫn các bên nộp đơn đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 16. Trình tự, thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở**

1. Tổ chức, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở kể cả Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cấp theo Nghị định số 60/CP mà trong quá trình sử dụng bị mất thì chủ sở hữu nhà ở có trách nhiệm lập hồ sơ đề nghị cấp lại nộp cho Sở Xây dựng nếu là tổ chức, nộp cho Phòng Quản lý Đô thị, Hạ tầng-Kinh tế cấp huyện nếu là cá nhân;

2. Hồ sơ đề nghị cấp lại bao gồm:

a) Đơn đề nghị cấp lại giấy chứng nhận, trong đó nêu rõ lý do mất giấy chứng nhận và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình (theo mẫu);

b) Giấy tờ xác nhận về việc mất giấy chứng nhận của cơ quan công an cấp xã nơi mất giấy kèm theo giấy tờ chứng minh đã đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng một lần đối với khu vực đô thị hoặc đã niêm yết thông báo mất Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã trong thời hạn 10 ngày làm việc đối với khu vực nông thôn, trừ trường hợp có căn cứ rõ ràng là giấy chứng nhận bị tiêu huỷ do thiên tai, hoả hoạn.

3. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu hồ sơ đã có đủ các giấy tờ theo quy định tại khoản 2 Điều này thì phải viết giấy biên nhận cho người đề nghị cấp lại trong đó ghi rõ thời gian giao trả giấy chứng nhận. Trường hợp hồ sơ không đủ các giấy tờ theo quy định thì người tiếp nhận hồ sơ phải nêu rõ lý do và có trách nhiệm hướng dẫn cụ thể ngay khi nhận hồ sơ để người đề nghị cấp giấy biết, bổ sung hồ sơ.

4. Tổ chức, cá nhân đề nghị cấp lại giấy chứng nhận có trách nhiệm nộp ngay lệ phí cấp giấy và được hoàn trả lệ phí đã nộp theo quy định tại khoản 4 Điều 14 của Quy định này.

5. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Xây dựng; Phòng Quản lý Đô thị, Hạ tầng - Kinh tế cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, thể hiện các nội dung trên giấy chứng nhận, ký hoặc trình cơ quan có thẩm quyền ký giấy chứng nhận, vào sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở và giao trả giấy chứng nhận cho người đề nghị cấp giấy, đồng thời có trách nhiệm sao 01 bản giấy chứng nhận và bản vẽ sơ đồ đất chuyển cho cơ quan quản lý đất đai cùng cấp để lưu theo quy định tại khoản 7 Điều 6 của Quy định này.

6. Người đề nghị cấp lại giấy chứng nhận nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở tại Sở Xây dựng nếu là tổ chức; tại Phòng Quản lý Đô thị, Hạ tầng - Kinh tế cấp huyện nếu là cá nhân và phải ký nhận vào sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở.

#### **Điều 17. Trình tự, thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở**

1. Tổ chức, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở kể cả Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cấp theo Nghị định số 60/CP mà trong quá trình sử dụng Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở bị hư hỏng rách nát hoặc hết trang ghi thay đổi thì chủ sở hữu nhà ở có trách nhiệm lập hồ sơ đề nghị cấp đổi nộp cho Sở Xây dựng nếu là tổ chức, nộp cho Phòng Quản lý Đô thị, Hạ tầng - Kinh tế cấp huyện nếu là cá nhân.

2. Hồ sơ đề nghị cấp đổi bao gồm:

- Đơn đề nghị cấp lại giấy chứng nhận (theo mẫu); Đơn được lập 01 bản (cơ quan cấp giấy lưu 01 bản);

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cũ.

3. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu hồ sơ đã

có đủ các giấy tờ theo quy định tại khoản 2 Điều này thì phải viết giấy biên nhận cho người đề nghị cấp đổi, trong đó ghi rõ thời gian giao trả giấy chứng nhận;

Trường hợp hồ sơ không đủ các giấy tờ theo quy định thì người tiếp nhận hồ sơ phải nêu rõ lý do và có trách nhiệm hướng dẫn cụ thể ngay khi nhận hồ sơ để người đề nghị cấp giấy biết, bổ sung hồ sơ.

4. Tổ chức, cá nhân đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận có trách nhiệm nộp ngay lệ phí cấp giấy và được hoàn trả lệ phí đã nộp theo quy định tại khoản 4 Điều 14 của Quy định này.

5. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Xây dựng; Phòng Quản lý Đô thị, Hạ tầng - Kinh tế cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, thể hiện các nội dung trên giấy chứng nhận, ký hoặc trình cơ quan có thẩm quyền ký giấy chứng nhận, vào sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở và giao trả giấy chứng nhận cho người đề nghị cấp giấy, đồng thời có trách nhiệm sao 01 bản giấy chứng nhận và bản vẽ sơ đồ đất chuyển cho cơ quan quản lý đất đai cùng cấp để lưu theo quy định tại khoản 7 Điều 6 của Quy định này.

6. Người đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở tại Sở Xây dựng nếu là tổ chức; tại Phòng Quản lý Đô thị, Hạ tầng - Kinh tế cấp huyện nếu là cá nhân và phải ký nhận vào sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở.

#### **Điều 18. Trình tự, thủ tục xác nhận thay đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở**

1. Tổ chức, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở kê cả Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cấp theo Nghị định số 60/CP mà trong quá trình sử dụng nhà ở, đất ở có sự thay đổi về diện tích, tầng cao, kết cấu chính nhà ở so với những nội dung đã ghi trong giấy chứng nhận thì chủ sở hữu nhà ở có trách nhiệm lập hồ sơ đề nghị xác nhận thay đổi nộp cho Sở Xây dựng nếu là tổ chức; nộp cho Phòng Quản lý Đô thị, Hạ tầng-Kinh tế cấp huyện nếu là cá nhân.

2. Hồ sơ đề nghị xác nhận thay đổi bao gồm:

- Đơn đề nghị xác nhận thay đổi giấy chứng nhận (theo mẫu): 01 bản (Cơ quan cấp giấy lưu 01 bản);

- Giấy tờ liên quan đến việc thay đổi quy định tại Điều 11 của Quy định này: 01 bản chính (cơ quan cấp giấy lưu);

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở (bản chính);

- Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở có thay đổi về diện tích, tầng cao, kết cấu chính nhà ở: mỗi loại 01 bản (cơ quan cấp giấy lưu).

3. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu hồ sơ đã có đủ các giấy tờ theo quy định tại khoản 2 Điều này thì phải viết giấy biên

nhận cho người đề nghị xác nhận thay đổi giấy chứng nhận, trong đó ghi rõ thời gian giao trả giấy chứng nhận. Trường hợp tổ chức, cá nhân tự đo vẽ thì phải hẹn thời gian đến thẩm tra; thời gian hẹn thẩm tra không được quá 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận hồ sơ đề nghị cấp giấy và không tính vào thời hạn xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận;

Trường hợp hồ sơ không đủ các giấy tờ theo quy định thì người tiếp nhận hồ sơ phải nêu rõ lý do và có trách nhiệm hướng dẫn cụ thể ngay khi nhận hồ sơ để người đề nghị cấp giấy, xác nhận thay đổi biết, bổ sung hồ sơ.

4. Tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy có trách nhiệm nộp ngay lệ phí cấp giấy cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ khi nộp hồ sơ. Lệ phí cấp giấy được hoàn trả lại cho các trường hợp không được cấp giấy, trừ trường hợp người đề nghị cấp giấy kê khai hồ sơ không đúng sự thật hoặc không thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

5. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Xây dựng; Phòng Quản lý Đô thị, Hạ tầng - Kinh tế cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận, vào sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở và giao trả giấy chứng nhận cho người đề nghị xác nhận thay đổi, đồng thời có trách nhiệm sao 01 bản giấy chứng nhận và bản vẽ sơ đồ đất chuyển cho cơ quan quản lý đất đai cùng cấp để lưu theo quy định tại khoản 7 Điều 6 của Quy định này.

6. Người đề nghị xác nhận thay đổi giấy chứng nhận nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở tại Sở Xây dựng nếu là tổ chức; tại Phòng Quản lý Đô thị, Hạ tầng - Kinh tế cấp huyện nếu là cá nhân và phải ký nhận vào sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở.

**Điều 19. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với các trường hợp chuyển nhượng nhà ở đã có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở**

1. Tổ chức, cá nhân mua, thuê mua, được tặng cho, đổi, được thừa kế nhà ở mà bên chuyển nhượng đã có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cấp theo Nghị định số 90/2006/NĐ-CP, Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cấp theo Nghị định số 60/CP có trách nhiệm lập hồ sơ đề nghị cấp giấy nộp cho Sở Xây dựng nếu là tổ chức, nộp cho Phòng Quản lý Đô thị, Hạ tầng - Kinh tế cấp huyện nếu là cá nhân. Trường hợp là cá nhân trong nước ở khu vực nông thôn thì có thể nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã và trong thời hạn 5 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân xã có trách nhiệm chuyển hồ sơ cho Phòng Quản lý Đô thị, Hạ tầng - Kinh tế cấp huyện.

2. Hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở:

a) Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ nhà ở:

- Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở (theo mẫu): 01 bản (cơ quan cấp giấy lưu 01 bản);

- Hợp đồng (văn bản) mua bán, thuê mua, tặng cho, đổi, thừa kế nhà ở theo quy định tại Điều 93 của Luật Nhà ở đã được chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với nhà ở tại đô thị, chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp xã đối với nhà ở tại nông thôn: 02 bản (Cơ quan cấp giấy lưu 01 bản, cơ quan thuế lưu 01 bản);

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở của bên chuyển nhượng: 01 bản chính và 01 bản sao (cơ quan cấp giấy lưu 01 bản chính, cơ quan thuế lưu 01 bản sao).

b) Đối với trường hợp chuyển nhượng một phần nhà ở:

- Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở (theo mẫu): 01 bản (cơ quan cấp giấy lưu 01 bản);

- Hợp đồng (văn bản) mua bán, thuê mua, tặng cho, đổi, thừa kế nhà ở theo quy định tại Điều 93 của Luật Nhà ở đã được chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với nhà ở tại đô thị, chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp xã đối với nhà ở tại nông thôn: 02 bản (cơ quan cấp giấy lưu 01 bản, cơ quan thuế lưu 01 bản);

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở của bên chuyển nhượng: 01 bản chính và 01 bản sao (cơ quan cấp giấy lưu 01 bản chính, cơ quan thuế lưu 01 bản sao);

- Bản vẽ sơ đồ nhà ở có thể hiện phần diện tích nhà chuyển nhượng, bản vẽ sơ đồ đất đã tách thửa do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cung cấp: mỗi loại 02 bản (cơ quan cấp giấy lưu mỗi loại 01 bản, cơ quan thuế lưu mỗi loại 01 bản).

3. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, đối chiếu các bản sao với giấy tờ gốc, nếu hồ sơ đã có đủ các giấy tờ theo quy định tại khoản 2 Điều này thì phải viết giấy biên nhận cho người đề nghị cấp giấy, trong đó ghi rõ thời gian giao trả giấy chứng nhận. Trường hợp chỉ chuyển nhượng một phần nhà ở so với giấy chứng nhận đã được cấp mà bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở chưa có thẩm tra xác nhận của cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều 14 của Quy định này thì trong giấy biên nhận phải hẹn thời gian đến thẩm tra; thời gian hẹn thẩm tra không được quá 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận hồ sơ đề nghị cấp giấy và không tính vào thời hạn cấp giấy chứng nhận;

Trường hợp hồ sơ không đủ các giấy tờ theo quy định thì người tiếp nhận hồ sơ phải nêu rõ lý do và có trách nhiệm hướng dẫn cụ thể ngay khi nhận hồ sơ để người đề nghị cấp giấy biết, bổ sung hồ sơ.

4. Tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy có trách nhiệm nộp ngay lệ phí cấp giấy cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ khi nộp hồ sơ. Lệ phí cấp giấy được hoàn trả lại cho các trường hợp không được cấp giấy, trừ trường hợp người đề nghị cấp giấy kê khai hồ sơ không đúng sự thật hoặc không thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

5. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Xây dựng; Phòng Quản lý Đô thị, Hạ tầng - Kinh tế cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, thể hiện các nội dung trên giấy chứng nhận, ký hoặc trình cơ quan có thẩm quyền ký giấy chứng nhận, thông báo cho người đề nghị cấp giấy chứng nhận nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, vào sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở và giao trả giấy chứng nhận cho người đề nghị cấp giấy, đồng thời có trách nhiệm sao 1 bản giấy chứng nhận và bản vẽ sơ đồ đất chuyển cho cơ quan quản lý đất đai cùng cấp để lưu theo quy định tại khoản 7 Điều 6 của Quy định này;

Đối với trường hợp chuyển nhượng một phần nhà ở thì phần nhà đất còn lại thì sẽ thực hiện việc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đã được cấp hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở mới cho bên chuyển nhượng, đồng thời có trách nhiệm sao 01 bản giấy chứng nhận và bản vẽ sơ đồ đất chuyển cho cơ quan quản lý đất đai cùng cấp để lưu theo quy định tại khoản 7 Điều 6 của Quy định này.

6. Hồ sơ thông báo cho người đề nghị cấp giấy chứng nhận nộp các khoản nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật gồm:

- Thông báo chuyển thuế (theo mẫu);
- Hợp đồng (văn bản) mua bán, thuê mua, tặng cho, đổi, thừa kế nhà ở theo quy định tại Điều 93 của Luật Nhà ở đã được chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với nhà ở tại đô thị, chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp xã đối với nhà ở tại nông thôn;
- Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở;
- Bản sao giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở;

Cơ quan thuế có trách nhiệm tính toán và hướng dẫn thủ tục cho người đề nghị cấp giấy nộp các khoản nghĩa vụ tài chính. Người đề nghị cấp giấy có trách nhiệm nộp các khoản nghĩa vụ tài chính xong mới được nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở;

Thời hạn người đề nghị cấp giấy chứng nhận nộp các khoản nghĩa vụ tài chính sẽ không tính vào thời hạn cấp giấy chứng nhận.

7. Chủ sở hữu nhà ở nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở tại cơ quan đã tiếp nhận hồ sơ, trường hợp người khác nhận thay thì phải có giấy ủy quyền của chủ sở hữu nhà ở có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp xã. Khi nhận giấy chứng nhận, chủ sở hữu phải nộp biên lai thu các khoản nghĩa vụ tài chính đã được thông báo, chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền nhận giấy phải ký nhận vào sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở.

**Điều 20. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận đối với trường hợp mua nhà theo Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở (sau đây gọi tắt là Nghị định số 61/CP)**

1. Cá nhân đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có trách



nhiệm lập hồ sơ đề nghị cấp giấy và nộp cho Phòng Quản lý Đô thị, Hạ tầng - Kinh tế cấp huyện. Trường hợp là cá nhân trong nước ở khu vực nông thôn thì có thể nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã và trong thời hạn 5 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân xã có trách nhiệm chuyển hồ sơ cho Phòng Quản lý Đô thị, Hạ tầng - Kinh tế cấp huyện.

2. Hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận bao gồm:

- Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở (lập 01 bản: cơ quan cấp giấy lưu);
- Hợp đồng mua bán nhà ở, bản thanh lý hợp đồng mua bán nhà của Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai, biên lai nộp tiền mua nhà;
- Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở (lập 01 bản: cơ quan cấp giấy chứng nhận lưu).

3. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Phòng Quản lý Đô thị, Hạ tầng - Kinh tế cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, thể hiện các nội dung trên giấy chứng nhận, trình cơ quan có thẩm quyền ký giấy chứng nhận, thông báo cho người đề nghị cấp giấy chứng nhận nộp các khoản nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, vào sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở và giao trả giấy chứng nhận cho người đề nghị cấp giấy, đồng thời có trách nhiệm sao 01 bản giấy chứng nhận và bản vẽ sơ đồ đất chuyển cho cơ quan quản lý đất đai cùng cấp để lưu theo quy định tại khoản 7 Điều 6 của Quy định này;

Đối với trường hợp nhà ở trên khuôn viên đất diện tích lớn hơn hạn mức đất ở đã bán, nếu không chia tách được phần diện tích đất ở với phần diện tích đất khác thì sẽ cấp 2 giấy: về nhà thì cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo mẫu giấy quy định tại khoản 2 Điều 44 của Nghị định số 90/2006/NĐ-CP, về đất sẽ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Cá nhân đề nghị cấp giấy có trách nhiệm nộp ngay lệ phí cấp giấy cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ khi nộp hồ sơ.

5. Trước khi nhận giấy chứng nhận, chủ sở hữu phải nộp bản gốc Hợp đồng mua bán nhà đã được Công ty Kinh doanh nhà ký và ký nhận vào sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở.

#### **Chương IV**

#### **TRÁCH NHIỆM CỦA CƠ QUAN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở**

**Điều 21. Thông báo cho những trường hợp thuộc diện không được cấp giấy chứng nhận**

Sở Xây dựng; Phòng Quản lý Đô thị, Hạ tầng - Kinh tế cấp huyện khi thụ lý hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở mà phát hiện trường hợp thuộc diện không được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở



quy định tại Điều 4 của Quy định này thì phải có trách nhiệm thông báo bằng văn bản nêu rõ lý do không cấp giấy và trả lại hồ sơ cho đương sự trong thời hạn không quá 15 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ đồng thời hoàn trả lại lệ phí cho những trường hợp thuộc diện thu lệ phí.

## **Điều 22. Lập, quản lý Sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở và lưu trữ hồ sơ nhà ở**

1. Cơ quan lập, quản lý Sổ đăng ký quyền sở hữu nhà và quản lý hồ sơ nhà ở:

a) Sở Xây dựng có trách nhiệm lập, quản lý Sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở và lưu trữ các hồ sơ nhà ở của tổ chức hoặc nhà ở thuộc sở hữu chung của tổ chức và cá nhân;

b) Phòng Quản lý Đô thị, Hạ tầng - Kinh tế cấp huyện có trách nhiệm lập, quản lý Sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở và lưu trữ hồ sơ nhà ở của cá nhân (kể cả hồ sơ đã được cấp giấy chứng nhận theo Nghị định số 60/CP).

2. Sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở:

Mỗi Sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở được đóng thành quyển có 99 tờ. Mỗi tờ có 2 mặt dùng để ghi các nội dung cho một nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận. Mẫu Sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở thực hiện theo hướng dẫn tại Phụ lục số 8 của Thông tư số 05/2006/TT-BXD và được áp dụng thống nhất trong toàn tỉnh;

Đối với những địa phương đã lập sổ theo dõi việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo Nghị định số 60/CP mà thể hiện được các nội dung của mẫu Sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở theo hướng dẫn tại Thông tư số 05/2006/TT-BXD thì không phải lập lại Sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở mới.

3. Căn cứ vào nhu cầu nhà ở cần cấp giấy chứng nhận, Sở Xây dựng; Phòng Quản lý Đô thị, Hạ tầng - Kinh tế cấp huyện lập Sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở. Sở Xây dựng hướng dẫn Quản lý Đô thị, Hạ tầng - Kinh tế cấp huyện lập Sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở. Sở Xây dựng hướng dẫn Phòng Quản lý Đô thị, Hạ tầng - Kinh tế cấp huyện thống nhất cách đánh số thứ tự Sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở tại mỗi phường, xã, thị trấn để không có sự trùng lặp giữa Sổ đăng ký cho cá nhân và Sổ đăng ký cho tổ chức trên cùng một phường, xã, thị trấn.

4. Hồ sơ lưu trữ nhà ở:

a) Hồ sơ lưu trữ nhà ở được lập theo từng nhà ở, từng đơn vị hành chính, trong đó phân rõ khu vực đô thị, khu vực nông thôn;

b) Hồ sơ đối với từng nhà ở bao gồm giấy tờ trong hồ sơ đề nghị cấp mới, cấp đổi, cấp lại, xác nhận thay đổi giấy chứng nhận; hồ sơ thiết kế, hồ sơ hoàn công (nếu có); các hồ sơ khác có liên quan trong quá trình sử dụng nhà ở;

c) Sổ đăng ký sở hữu nhà ở, bản vẽ quy hoạch, bản vẽ công trình hạ tầng khu vực nhà ở (nếu có).

**5. Nội dung lưu trữ và quản lý hồ sơ nhà ở:**

a) Lưu trữ và quản lý hồ sơ nhà ở quy định tại khoản này theo đúng quy định của pháp luật về lưu trữ hồ sơ;

b) Lập cơ sở dữ liệu quản lý hồ sơ bằng hệ thống mạng máy tính để phục vụ cho việc thống kê, báo cáo kết quả thực hiện và phục vụ yêu cầu quản lý nhà ở;

c) Cơ quan lưu trữ hồ sơ nhà ở có trách nhiệm cung cấp số liệu về nhà ở cho các cơ quan có liên quan khi có yêu cầu.

**Điều 23. Báo cáo kết quả về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở**

1. Ngày 20 tháng cuối của hàng quý, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải có báo cáo gửi Sở Xây dựng về tình hình cấp giấy chứng nhận cho cá nhân trên địa bàn huyện theo mẫu hướng dẫn tại Phụ lục số 9 ban hành kèm theo Thông tư số 05/2006/TT-BXD.

2. Ngày 25 tháng cuối của hàng quý, Sở Xây dựng phải có báo cáo gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về tình hình cấp giấy chứng nhận trên địa bàn theo mẫu hướng dẫn tại Phụ lục số 10 ban hành kèm theo Thông tư số 05/2006/TT-BXD.

3. Chậm nhất vào ngày 15/7 hàng năm và ngày 15/01 của năm sau, Sở Xây dựng có báo cáo kết quả thực hiện 6 tháng đầu năm và báo cáo kết quả thực hiện cả năm về việc cấp giấy chứng nhận trên địa bàn tỉnh gửi Bộ Xây dựng để tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ theo mẫu hướng dẫn tại Phụ lục số 11 ban hành kèm theo Thông tư số 05/2006/TT-BXD.

4. Ngoài các báo cáo định kỳ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này thì Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải có báo cáo cấp trên khi được yêu cầu.

**Điều 24. Trách nhiệm của các cơ quan Nhà nước và của công chức khi lập thủ tục cấp giấy chứng nhận**

1. Giám đốc Sở Xây dựng; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân tỉnh về thẩm tra hồ sơ, quyết định cấp giấy và cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, việc thực hiện quy định về thu nộp lệ phí thuộc thẩm quyền của cơ quan mình, cấp mình.

2. Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Cục thuế, thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành có liên quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm củng cố bộ máy các cơ quan chuyên môn thuộc đơn vị, địa phương mình; đồng thời cải tiến phương thức, lề lối làm việc để thực hiện đúng các quy định về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận theo Quy định này.

3. Công chức được giao trách nhiệm thụ lý, giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận nếu vì động cơ cá nhân hoặc thiếu trách nhiệm để cấp giấy chứng nhận không đúng quy định dẫn đến gây thiệt hại cho Nhà nước hoặc tổ chức, cá nhân có quyền và lợi ích hợp pháp liên quan thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý hành chính, bồi thường vật chất hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

## **Chương V**

### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

#### **Điều 25. Tổ chức thực hiện**

1. Giám đốc Sở Xây dựng; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân tỉnh theo dõi, kiểm tra việc tổ chức thực hiện Quy định này.

2. Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn vướng mắc hoặc có những phát sinh liên quan quản lý nhà ở cần điều chỉnh, bổ sung vào Quy định này thì giao Giám đốc Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với các Sở, Ngành có liên quan; Ủy ban nhân dân cấp huyện thống nhất trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét bổ sung, sửa đổi cho phù hợp. / *gml*

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



**Ao Văn Thịnh**