

## CHÍNH PHỦ

### NGHỊ ĐỊNH của Chính phủ số 60-CP ngày 5-7-1994 về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị.

#### CHÍNH PHỦ

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 30 tháng 9 năm 1992;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 14 tháng 7 năm 1993;*

*Căn cứ Pháp lệnh Nhà ở ngày 26 tháng 3 năm 1991;*

*Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Bộ trưởng Bộ Tài chính, Tổng cục trưởng Tổng cục Địa chính,*

#### NGHỊ ĐỊNH:

##### Chương I

#### NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

**Điều 1.** - Nhà nước công nhận và bảo hộ quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hợp pháp.

Nhà ở, đất ở thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này bao gồm:

1. Nhà ở của một hộ gia đình hoặc của nhiều hộ gia đình trong cùng một ngôi nhà;

2. Đất ở tại nội thành, nội thị xã, thị trấn là đất dùng để xây dựng nhà ở, các công trình phục vụ nhu cầu ở và khuôn viên nếu có, phù hợp với quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

**Điều 2.** - Nhà ở được phân chia theo ba hình thức sở hữu:

1. Nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước;
2. Nhà ở thuộc sở hữu của các tổ chức chính trị, xã hội, tổ chức kinh tế;
3. Nhà ở thuộc sở hữu tư nhân.

**Điều 3.** - Tất cả nhà ở và đất ở đều phải được đăng ký. Chủ sở hữu hợp pháp được cấp giấy

chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được cấp theo Nghị định này thay thế các loại giấy tờ pháp lý về sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở được cấp từ trước ngày ban hành Nghị định này.

**Điều 4.** - Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại nhà ở mà Nhà nước đang quản lý do trước đây thực hiện chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa về nhà đất.

Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất ở mà trước đây Nhà nước đã giao cho người khác sử dụng do thực hiện các chính sách của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

##### Chương II

#### CÁC HÌNH THỨC SỞ HỮU NHÀ Ở

**Điều 5.** - Nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước bao gồm:

1. Nhà ở tạo lập bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước (ngân sách Trung ương, ngân sách địa phương) hoặc có nguồn gốc từ vốn ngân sách Nhà nước;

2. Nhà ở có nguồn gốc sở hữu khác được chuyển thành sở hữu Nhà nước theo quy định của pháp luật;

3. Nhà ở nêu tại Khoản 1 Điều này có một phần tiền góp của cá nhân, của tập thể theo thỏa thuận hoặc theo hợp đồng mua nhà trả góp nhưng chưa trả hết tiền.

**Điều 6.** - Nhà ở thuộc sở hữu của các tổ chức chính trị, xã hội, tổ chức kinh tế bao gồm:

1. Nhà ở được tạo lập bằng nguồn vốn do các tổ chức này tự huy động;
2. Nhà ở được các tổ chức, cá nhân biếu tặng hợp pháp.

09652471

**Điều 7.** - Nhà ở thuộc sở hữu tư nhân là nhà ở do tư nhân tạo lập hợp pháp thông qua xây dựng, mua, hoặc do nhận thừa kế, hoặc được sở hữu bởi các hình thức hợp pháp khác.

### Chương III

## ĐĂNG KÝ, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở

**Điều 8.** - Nhà ở, đất ở phải được đăng ký tại Ủy ban Nhân dân phường, thị trấn.

**Điều 9.** - Người có nghĩa vụ đăng ký nhà ở, đất ở là chủ sở hữu nhà. Trong các trường hợp khác người đang sử dụng nhà ở có nghĩa vụ đăng ký.

**Điều 10.** - Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại nội thành, nội thị xã, thị trấn được xét cấp như sau:

1. Trong trường hợp chủ nhà có các giấy tờ hợp lệ do cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời cộng hòa miền Nam Việt Nam, hoặc Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam cấp, thì chủ nhà được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở;

2. Trong trường hợp chủ nhà có các giấy tờ hợp lệ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp, nếu nhà, đất này không có tranh chấp, không thuộc diện đã giao cho người khác sử dụng do thực hiện các chính sách của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hòa, Chính phủ cách mạng lâm thời cộng hòa miền Nam Việt Nam, hoặc Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, thì chủ nhà được xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở;

3. Trong trường hợp chủ nhà không có hoặc không có đủ giấy tờ hợp lệ trước ngày ban hành Nghị định này:

a) Chủ nhà hoàn toàn không có giấy tờ hợp lệ:

a1. Nếu nhà ở và đất ở phù hợp với quy hoạch, không có tranh chấp, thì chủ nhà được xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử

dụng đất ở. Chủ nhà được cấp giấy chứng nhận phải nộp tiền sử dụng đất ở.

a2. Nếu nhà ở xây dựng trên đất không được quy hoạch là đất ở thì chủ nhà không được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Chủ nhà phải thực hiện lệnh giải tỏa nhà và lệnh thu hồi đất của Nhà nước.

b) Nếu chủ nhà có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất, xây nhà không có giấy tờ hợp lệ nhưng nhà ở, đất ở hiện phù hợp với quy hoạch, không có tranh chấp, thì được xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

c) Nếu chủ nhà xây dựng nhà có giấy phép trên đất phù hợp với quy hoạch đất ở nhưng chưa có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp, thì được xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của phần nhà đó. Chủ nhà phải nộp tiền sử dụng đất ở.

d) Mọi trường hợp có tranh chấp thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở chỉ được xem xét khi đã giải quyết xong tranh chấp theo pháp luật.

**Điều 11.** - Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở quy định như sau:

1. Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

2. Các giấy tờ hợp lệ về nhà ở, đất ở bao gồm:

a) Quyết định giao đất và giấy phép xây dựng nhà hoặc giấy xác nhận sở hữu nhà và quyền sử dụng đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp đối với trường hợp nói tại Khoản 1, Điều 10 của Nghị định này.

b) Giấy sở hữu nhà, đất hoặc giấy tờ hợp lệ khác đối với trường hợp nói tại Khoản 2, Điều 10 của Nghị định này.

c) Đối với trường hợp nói tại điểm a1, Khoản 3, Điều 10 của Nghị định này thì phải có ý kiến của Ủy ban Nhân dân phường, thị trấn sở tại xác nhận người làm đơn là người tạo lập nhà và giấy xác nhận của cơ quan quản lý quy hoạch có thẩm quyền.

d) Đối với trường hợp nói tại điểm b, Khoản 3, Điều 10 của Nghị định này thì phải có quyết định

giao đất và giấy xác nhận của cơ quan quản lý quy hoạch có thẩm quyền.

đ) Đối với trường hợp nói tại điểm c, Khoản 3, Điều 10 của Nghị định này thì phải có giấy phép xây dựng của cơ quan có thẩm quyền.

Trong trường hợp người làm đơn không phải là chủ của các giấy tờ nói tại khoản này, thì phải kèm theo giấy tờ hợp lệ khác, như: giấy tờ mua bán nhà, các giấy tờ liên quan đến việc thừa kế, chia, nhận quà tặng. Người làm đơn được cấp giấy chứng nhận sau khi thực hiện các nghĩa vụ của chủ nhà và nộp lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật.

**Điều 12.** - Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại nội thành, nội thị xã, thị trấn do Ủy ban Nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi tắt là cấp tỉnh) cấp.

**Điều 13.** - Cơ quan quản lý nhà đất và địa chính giúp Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh tổ chức thực hiện việc đăng ký, xét cấp giấy chứng nhận, lập hồ sơ gốc và quản lý về sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở.

**Điều 14.** - Chậm nhất là 60 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho đương sự. Trong trường hợp không cấp giấy chứng nhận thì phải báo cho đương sự biết rõ lý do.

**Điều 15.** - Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở lập thành 2 bản. Một bản cấp cho chủ sở hữu và một bản lưu tại cơ quan cấp giấy.

**Điều 16.** - Việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở quy định như sau:

1. Đối với nhà ở tư nhân, cấp cho chủ sở hữu nhà;

2. Đối với nhà ở thuộc sở hữu của tổ chức chính trị, xã hội, của tổ chức kinh tế, cấp cho tổ chức đó;

3. Đối với nhà ở thuộc sở hữu của Nhà nước, cấp cho cơ quan, tổ chức được giao nhiệm vụ quản lý nhà đó;

4. Đối với nhà ở chung của nhiều chủ, cấp cho từng chủ sở hữu phần diện tích nhà ở riêng.

Việc đăng ký, sử dụng phần nhà, công trình kỹ thuật và đất ở dùng chung cho các hộ phải tuân theo các quy định về quản lý nhà ở chung do Bộ Xây dựng và Tổng cục Địa chính ban hành.

5. Trong trường hợp nhà ở thuộc sở hữu nhiều người, nếu không có văn bản phân chia nhà được các đồng sở hữu cùng ký thì giấy chứng nhận ghi tên tất cả các chủ sở hữu và cấp cho từng chủ sở hữu.

**Điều 17.** - Chủ nhà được nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở sau khi nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận theo quy định của liên Bộ Tài chính, Xây dựng, Tổng cục Địa chính. Đối với các trường hợp nói tại điểm a1, điểm c, Khoản 3, Điều 10 của Nghị định này thì chỉ được cấp giấy chứng nhận sau khi nộp tiền sử dụng đất theo mức do Bộ Tài chính quy định.

Trong trường hợp nhà ở được phép thay đổi về quy mô, cấu trúc thì khi hoàn thành việc thay đổi, chủ nhà phải đăng ký bổ sung tại cơ quan cấp giấy chứng nhận.

Trong trường hợp tách, nhập thửa đất ở thì phải xin phép và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho chủ mới nếu là tách thửa, hoặc xóa giấy chứng nhận của chủ cũ nếu là nhập thửa.

#### Chương IV

### SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ THUÊ ĐẤT Ở CỦA CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI ĐỊNH CƯ Ở VIỆT NAM

**Điều 18.** - Cá nhân nước ngoài định cư ở Việt Nam được sở hữu một nhà ở cho bản thân và các thành viên gia đình họ trên đất ở thuê của Nhà nước Việt Nam trong thời gian định cư tại Việt Nam, trừ trường hợp điều ước quốc tế mà Việt

Nam ký kết, tham gia hoặc thỏa thuận với Chính phủ các nước và các tổ chức quốc tế có quy định khác.

**Điều 19.** - Cá nhân nước ngoài định cư ở Việt Nam được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nếu:

- Mua nhà ở của các doanh nghiệp Nhà nước Việt Nam chuyên kinh doanh nhà ở;
- Tự tạo lập nhà ở theo giấy phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- Thừa kế nhà ở theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Việc mua nhà ở, thuê đất ở, xây nhà ở, nhận thừa kế nhà ở phải tuân theo quy định của pháp luật Việt Nam.

**Điều 20.** - Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thuê bao gồm:

1. Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thuê;
2. Giấy tờ của Nhà nước Việt Nam cho phép định cư ở Việt Nam;
3. Giấy phép xây dựng, hoặc hợp đồng mua bán nhà ở đã được Công chứng Nhà nước chứng thực hoặc giấy thừa kế hợp pháp;
4. Hợp đồng thuê đất;
5. Trích lục bản đồ thửa đất khuôn viên có nhà ở, tỷ lệ 1/200.

Hồ sơ được lập bằng tiếng Việt và nộp tại Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh.

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thuê do Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh cấp.

**Điều 21.** - Chủ sở hữu nhà ở là cá nhân nước ngoài định cư ở Việt Nam có quyền sử dụng, bán, tặng cho, để thừa kế nhà ở theo quy định của pháp luật Việt Nam và có nghĩa vụ đăng ký sở hữu nhà ở tại Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh; nộp các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật.

**Điều 22.** - Trong trường hợp người nước ngoài chấm dứt việc định cư ở Việt Nam mà không thực hiện các quyền nói tại Điều 21 của Nghị định này thì sau 90 ngày, kể từ ngày rời khỏi Việt Nam, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở

đương nhiên mất giá trị và Nhà nước Việt Nam thực hiện quyền quản lý và sử dụng theo quy định của pháp luật Việt Nam.

## Chương V

### GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM

**Điều 23.** - Các tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Tòa án Nhân dân giải quyết.

**Điều 24.** - Người sử dụng nhà ở không hợp pháp, người có hành vi vi phạm quyền của người khác về sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc có các hành vi khác vi phạm pháp luật về nhà ở, đất ở, thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự.

Người lợi dụng chức vụ, quyền hạn để vụ lợi hoặc có động cơ cá nhân khác mà làm sai lệch các số liệu đăng ký nhà đất hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở trái pháp luật thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự.

Trường hợp gây ra thiệt hại vật chất thì phải bồi thường.

## Chương VI

### ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

**Điều 25.** - Nghị định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

**Điều 26.** - Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Bộ trưởng Bộ Tài chính, Tổng cục trưởng Tổng cục Địa chính trong phạm vi chức năng quản lý ngành có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra việc thi hành Nghị định này.

Chủ tịch Ủy ban Nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo Ủy ban Nhân dân các quận, huyện, thị xã và cơ quan quản lý nhà, đất tổ chức thực hiện Nghị định này.

**Điều 27.-** Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban Nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và các chủ sở hữu nhà ở chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

T.M. Chính phủ  
Thủ tướng  
VÕ VĂN KIẾT

## **NGHỊ ĐỊNH của Chính phủ số 61-CP ngày 5-7-1994 về mua bán và kinh doanh nhà ở.**

### **CHÍNH PHỦ**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 30 tháng 9 năm 1992;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 14 tháng 7 năm 1993;*

*Căn cứ Pháp lệnh Nhà ở ngày 26 tháng 3 năm 1991;*

*Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Bộ trưởng Bộ Tài chính, Trưởng ban Ban Vật giá Chính phủ,*

### **NGHỊ ĐỊNH:**

#### *Chương I*

### **NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1.-** Nhà ở quy định trong Nghị định này là nhà ở thuộc mọi hình thức sở hữu.

**Điều 2.-** Mua bán và kinh doanh nhà ở quy định trong Nghị định này bao gồm các hình thức sau:

1. Bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê;
2. Kinh doanh nhà ở;
3. Mua bán nhà ở không nhằm mục đích kinh doanh.

**Điều 3.-** Mua bán nhà ở là việc chuyển quyền sở hữu nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở từ bên bán sang bên mua thông qua hợp đồng được ký kết bằng văn bản giữa bên mua và bên bán theo đúng quy định của pháp luật. Bên bán phải là chủ sở hữu hợp pháp nhà ở và chủ sử dụng hợp pháp đất ở. Trong mọi trường hợp khác, bên bán phải có giấy ủy quyền của chủ sở hữu hợp pháp nhà ở và chủ sử dụng hợp pháp đất ở đó được cơ quan Công chứng Nhà nước chứng thực.

**Điều 4.-** Nhà nước quy định giá chuẩn tối thiểu nhà ở xây dựng mới, khung giá đất ở khi chuyển quyền sử dụng, giá chuẩn tối thiểu cho thuê nhà ở để làm căn cứ quản lý các hoạt động mua bán và kinh doanh nhà ở.

### *Chương II*

### **BÁN NHÀ Ở THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC CHO NGƯỜI ĐANG THUÊ**

**Điều 5.-** Nhà nước thực hiện bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê phần diện tích đang được thuê để người mua nhà có điều kiện cải thiện chỗ ở, trừ các loại nhà ở sau đây:

1. Nhà ở thuộc khu vực quy hoạch xây dựng các công trình khác hoặc cải tạo thành nhà ở mới;
2. Nhà chuyên dùng đang bố trí tạm làm nhà ở (khách sạn, nhà nghỉ, trường học, bệnh viện, trụ sở làm việc, kho tàng và các loại nhà chuyên dùng khác);
3. Biệt thự các loại có kế hoạch dùng làm công thự hoặc dùng vào các mục đích khác.

**Điều 6.-** Việc mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước là tự nguyện. Trường hợp bên thuê nhà không mua thì được tiếp tục thuê. Nếu các hộ đang ở trong các nhà ở quy định tại các Khoản 1,

09652471