

Số: **16** /2007/QĐ-UBND

Vũng Tàu, ngày **20** tháng **3** năm 2007

### QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành quy định về điều kiện, trình tự, thủ tục và thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu**

#### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

Căn cứ Luật tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 14/6/2005;

Căn cứ Luật ban hành văn bản qui phạm pháp luật của HĐND, UBND ngày 03/12/2004;

Căn cứ Luật đất đai ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29/11/2005;

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

Căn cứ Thông tư số 05/2006/TT-BXD ngày 01/11/2006 của Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại tờ trình số: **65** /TT-SXD-QLN ngày **23**/01/2007,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Ban hành kèm theo quyết định này “ Quy định về điều kiện, trình tự, thủ tục và thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở trên địa bàn tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu”.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế các nội dung liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở tại quyết định 640/2006/QĐ-UBND ngày 02/3/2006 của UBND tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu.

**Điều 3.** Các ông Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tư pháp, Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và môi trường, Cục trưởng Cục thuế; Ban Chỉ đạo cải cách hành chính tỉnh, Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố, Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn; thủ trưởng các Sở, Ban, ngành và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH *Trần Minh Sanh*  
CHỦ TỊCH

#### Nơi nhận:

- Như điều 3
- Văn phòng Chính phủ
- Website Chính phủ
- Bộ tư pháp (Cục kiểm tra văn bản)
- Bộ Xây dựng ( Vụ pháp chế)
- TTr TU, TTr HĐND tỉnh
- Các thành viên UBND tỉnh
- Đoàn đại biểu QH tỉnh
- UBMT TQ tỉnh
- Trung tâm công báo tỉnh
- Báo BR-VT, Đài PTTH tỉnh
- Lưu VT-TH.



**TRẦN MINH SANH**

## QUY ĐỊNH

Về điều kiện, trình tự thủ tục và thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu  
( Ban hành kèm theo Quyết định số 16 /2007/QĐ-UBND  
Ngày 20 tháng 3 năm 2007 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu )

### Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

#### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này áp dụng để cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Trừ các trường hợp sau:

1. Nhà ở nằm trong khu vực cấm xây dựng hoặc lấn chiếm mốc giới bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật, Di tích lịch sử, văn hoá đã được xếp hạng;
2. Nhà ở đã có quyết định hoặc thông báo giải toả, phá dỡ hoặc đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước 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 qui định của pháp luật.

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

Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện khi thụ lý hồ sơ mà có những trường hợp thuộc diện không được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo qui định tại điều này thì có trách nhiệm thông báo bằng văn bản nêu rõ lý do không cấp giấy và trả-lại hồ sơ cho tổ chức, cá nhân trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

#### Điều 2. Đối tượng áp dụng.

1. Quy định này áp dụng đối với tổ chức, cá nhân trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài có nhà ở được tạo lập hợp pháp tại Việt Nam theo qui định của pháp luật.

2. Cơ quan quản lý nhà nước các cấp trong lĩnh vực nhà ở.

#### Điều 3. Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận

1. Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền cho Sở Xây dựng cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho các tổ chức bao gồm tổ chức trong nước và tổ chức nước ngoài và các trường hợp chủ sở hữu chung là tổ chức và cá nhân.

*Giám đốc Sở Xây dựng ký thừa ủy quyền và được đóng dấu Ủy ban nhân dân tỉnh theo hướng dẫn và quy định tại Điểm 6, Mục IV thông tư số 05/2006/TT-BXD ngày 01/11/2006 của Bộ xây dựng.*

2. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh ( 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 định cư ở nước ngoài và cá nhân nước ngoài.

3. Đối với các trường hợp sau đây trước khi UBND cấp huyện cấp giấy chứng nhận phải có ý kiến bằng văn bản của Sở Xây dựng:

a) Nhà ở có liên quan đến chính sách quản lý, cải tạo về nhà đất của Nhà nước qua các thời kỳ;

b) Nhà ở có liên quan đến yếu tố nước ngoài có giao dịch dân sự xác lập trước ngày 01/7/1991;

c) Các trường hợp cá nhân mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo quyết định của UBND tỉnh.

Thời gian để Sở Xây dựng có ý kiến tối đa không quá 10 ngày làm việc, kể từ khi nhận được yêu cầu của các trường hợp nêu tại khoản 3 điều này, thời gian này không bao gồm thời gian do cá nhân làm chậm trễ hồ sơ.

#### **Điều 4. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở:**

1. Những trường hợp Chủ sở hữu nhà ở đồng thời là chủ sử dụng đất ở và những trường hợp chủ sở hữu căn hộ trong nhà chung cư thì cấp một Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo mẫu qui định tại khoản 1 Điều 44 Nghị Định 90/2006/NĐ-CP;

*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 qui định của pháp luật về đất đai;*

Trường hợp 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 theo mẫu qui định tại khoản 2 Điều 44 Nghị Định 90/2006/NĐ-CP và không phải nộp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Trường hợp 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 theo mẫu qui định tại khoản 1 Điều 44 của Nghị Định 90/2006/NĐ-CP và phải nộp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

2. Những trường hợp chủ sở hữu nhà ở không đồng thời là chủ sử dụng đất ở thì được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo mẫu qui định tại khoản 2 Điều 44 Nghị Định 90/2006/NĐ-CP;

*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.*

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

nhận quyền sở hữu nhà ở qui định tại khoản 1 và 2 Điều này được gọi chung là **giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở**.

4. Mẫu giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở do Bộ Xây dựng phát hành được cấp cho Chủ sở hữu bản chính và sao 01 bản để lưu tại cơ quan cấp giấy chứng nhận, trường hợp là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thì cơ quan cấp giấy có trách nhiệm sao thêm 01 bản chuyển cho cơ quan quản lý đất đai cùng cấp để lưu.

5. Cơ quan cấp giấy chứng nhận phải ghi đầy đủ các thông số kỹ thuật trên giấy chứng nhận. Trong trường hợp có thông số không xác định được thì đánh dấu gạch ngang (-).

### **Điều 5. Ghi tên chủ sở hữu trên giấy chứng nhận**

1. Nhà ở thuộc sở hữu của một tổ chức thì ghi tên tổ chức đó;
2. Nhà ở thuộc sở hữu cá nhân thì ghi họ, tên người đó;
3. Trường hợp nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất thì ghi đủ họ, tên các chủ sở hữu ;
4. Nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất thì ghi tên người được các chủ sở hữu thỏa thuận cho đứng tên trong giấy chứng nhận, nếu không có thỏa thuận thì ghi đủ tên các chủ sở hữu nhà ở đó;
5. Nhà ở thuộc sở hữu chung của vợ chồng thì ghi họ, tên của cả vợ chồng. Trong trường hợp có vợ hoặc chồng là người Việt Nam ở nước ngoài, người nước ngoài mà không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo qui định của pháp luật thì chỉ ghi họ, tên người có quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam;
6. Nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì ghi tên từng chủ sở hữu đối với phần sở hữu riêng và Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó được cấp cho từng chủ sở hữu.

Trường hợp chủ sở hữu chung đã chết trước khi lập hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận thì phải giải quyết thừa kế nhà ở đó theo qui 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 trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

Những trường hợp mua bán, thừa kế, tặng cho một phần nhà ở hoặc trường hợp nhà mua bán, thừa kế, tặng cho liền kề với nhà ở của mình thì tùy nhu cầu mà cơ quan cấp giấy có xác nhận thay đổi trên giấy cũ, hoặc cấp giấy mới cho phù hợp.

### **Điều 6. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở không còn giá trị pháp lý trong các trường hợp sau:**

1. Nhà ở bị tiêu hủy hoặc bị phá dỡ;
2. Nhà ở bị tịch thu hoặc trưng mua theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
3. 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.
4. Nhà ở đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nhưng thuộc diện bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định thu hồi do cơ quan cấp giấy

không đúng thẩm quyền, người được cấp không đúng đối tượng, nhà ở được cấp ghi trong giấy chứng nhận không đúng hiện trạng khi cấp giấy hoặc nhà ở trong khu vực đã bị cấm xây dựng nhà ở;

5. 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 qui định của Luật nhà ở.

**Chương II**  
**ĐIỀU KIỆN VÀ TRÌNH TỰ, THỦ TỤC**  
**CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở**  
**Mục 1**  
**ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN**  
**QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở**

**Điều 7. Điều kiện áp dụng đối với cá nhân :**

Cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở phải có các điều kiện sau đây:

1. Là công dân Việt Nam đang sinh sống ở trong nước. Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, người nước ngoài thì phải thuộc diện được sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 125, 126 của Luật nhà ở và quy định tại các điều 64, 65, 66 Nghị Định 90/2006/NĐ-CP.

2. Có nhà ở được tạo lập hợp pháp tại Việt Nam thông qua đầu tư xây dựng, mua bán, nhận tặng cho, nhận thừa kế, đổi hoặc thông qua các hình thức tạo lập khác theo quy định của pháp luật .

**Điều 8. Điều kiện áp dụng đối với tổ chức:**

Tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở phải có các điều kiện sau đây:

1. Là tổ chức có đủ tư cách pháp nhân, được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam.

2. Có nhà ở, được tạo lập hợp pháp tại Việt Nam thông qua đầu tư xây dựng, mua bán, nhận tặng cho, nhận thừa kế, đổi hoặc thông qua các hình thức tạo lập khác theo quy định của Luật Nhà ở.

**Mục 2**  
**HỒ SƠ ĐỀ NGHỊ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN**  
**QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở**

**Điều 9. Hồ sơ áp dụng đối với cá nhân trong nước:**

Hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở của cá nhân trong nước bao gồm :

1. Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở ( theo mẫu ).

2. Bản chính giấy tờ về tạo lập nhà ở theo qui định của pháp luật:

a) **Đối với nhà ở được tạo lập từ trước ngày Luật nhà ở có hiệu lực thi hành ( trước ngày 01/7/2006):** Khi đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở phải có một trong các loại giấy tờ theo qui định sau:

a<sub>1</sub>) Giấy phép xây dựng nhà ở và bản vẽ cấp phép kèm theo đối với trường hợp phải xin phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng ;

a<sub>2</sub>) 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 ;

a<sub>3</sub>) Giấy tờ về giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết ;

a<sub>4</sub>) Giấy tờ về sở hữu nhà ở do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp qua các thời kỳ; Giấy tờ về nhà đất do cơ quan có thẩm quyền cấp qua các thời kỳ mà nhà đất đó không thuộc diện Nhà nước xác lập sở hữu toàn dân theo quy định của 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”;

a<sub>5</sub>) 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 trở lên; Giấy tờ của Tòa án hoặc cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền giải quyết vấn đề sở hữu nhà ở đã có hiệu lực pháp luật; Trường hợp mua nhà ở của các 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);

a<sub>6</sub>) 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 qui định của pháp luật về đất đai;

a<sub>7</sub>) Trường hợp người đề nghị cấp giấy chứng nhận có một trong những giấy tờ quy định tại các tiết: **a<sub>1</sub>, a<sub>2</sub>, a<sub>3</sub>, a<sub>4</sub>, a<sub>5</sub>** và điểm **a<sub>6</sub>** này nhưng không đúng tên trong các giấy tờ đó thì trong đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở về việc tạo lập nhà ở do mua bán nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế hoặc thông qua các hình thức khác theo quy định của pháp luật;

a<sub>8</sub>) Trường hợp người đề nghị cấp giấy chứng nhận không có một trong những giấy tờ quy định tại các tiết: **a<sub>1</sub>, a<sub>2</sub>, a<sub>3</sub>, a<sub>4</sub>, a<sub>5</sub>, a<sub>6</sub>, a<sub>7</sub>** điểm này thì phải có giấy tờ xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có 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 qui 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 kèm theo hồ sơ phạt vi phạm hành chính về xây dựng đối với các trường hợp phải xử phạt theo qui định của pháp luật.

**b) Đối với nhà ở được tạo lập từ ngày Luật nhà ở có hiệu lực thi hành ( từ ngày 01/7/2006 ):** Khi đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở phải có

một trong các loại giấy tờ theo qui định sau:

b<sub>1</sub>) Trường hợp nhà ở do xây dựng mới thì phải có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất qui định tại tiết a<sub>6</sub>, Điểm a, khoản 2 Điều này. Trường hợp phải xin phép xây dựng theo qui định của pháp luật về xây dựng thì phải có thêm giấy phép xây dựng và bản vẽ cấp phép kèm theo:

+Đối với trường hợp xây dựng nhà trong các dự án, chủ dự án phải có văn bản xác nhận việc xây dựng nhà đúng thiết kế được duyệt và đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sau đó cơ quan cấp giấy tờ chức kiểm tra xác định việc xây dựng và cấp giấy.

+ Đối với trường hợp xây dựng nhà ở tại nông thôn thì có văn bản tường trình về việc tạo lập nhà có xác nhận của UBND xã nơi có nhà ở, sau đó UBND cấp huyện tổ chức kiểm tra xác định việc xây dựng và cấp giấy. Bản tường trình gồm các nội dung chính như: Năm xây dựng, diện tích xây dựng, cấp nhà, không có tranh chấp, cam kết về chủ sở hữu...v.v.

b<sub>2</sub>) Trường hợp nhà 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 qui định của Luật nhà ở hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo qui định tại nghị định 60/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo Nghị định 95/2005/NĐ-CP ngày 15/7/2005 của Chính phủ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi nhận về nhà ở theo qui định của pháp luật về đất đai hoặc một trong các giấy tờ về tạo lập nhà ở qui định tại các tiết a<sub>1</sub>, a<sub>2</sub>, a<sub>3</sub>, a<sub>4</sub>, a<sub>5</sub>, a<sub>6</sub>, a<sub>7</sub> khoản 2 Điều này của bên chuyên nhượng.

b<sub>3</sub>) Trường hợp mua nhà ở của doanh nghiệp có chức năng kinh doanh nhà ở đầu tư xây dựng để bán thì doanh nghiệp phải làm các thủ tục để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho bên mua. Giấy tờ tạo lập nhà ở trong trường hợp này gồm :

- Hợp đồng mua bán nhà ở do hai bên ký kết ;
- Quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư hoặc giấy phép đầu tư do cơ quan có thẩm quyền cấp;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc quyết định giao đất hoặc quyết định cho thuê đất hoặc hợp đồng thuê đất

b<sub>4</sub>) 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 qui định tại Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính Phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở. Trường hợp thuê mua nhà ở xã hội thì phải có hợp đồng thuê mua nhà ở theo qui định của Nghị định này.

3. Bản chính hoặc bản sao các giấy tờ về nghĩa vụ tài chính ( nếu có );

4. Bản vẽ sơ đồ nhà ở theo qui định tại điều 21, 22 qui định này.

**Điều 10. Hồ sơ áp dụng đối với cá nhân là người Việt Nam định cư ở nước ngoài:**

1. Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở ( theo mẫu) kèm theo giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam. .

2. Bản chính giấy tờ về tạo lập nhà ở theo qui định của pháp luật:

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, đổi, nhận thừa kế nhà ở hoặc được sở hữu nhà ở thông qua các 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 qui định của Luật nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo qui định tại nghị định 60/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo Nghị định 95/2005/NĐ-CP ngày 15/7/2005 của Chính phủ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi nhận về nhà ở theo qui định của pháp luật về đất đai của bên chuyển nhượng.

3. Bản chính hoặc bản sao các giấy tờ về nghĩa vụ tài chính ( nếu có );

4. Bản vẽ sơ đồ nhà ở theo qui định tại điều 21, 22 qui định này.

**Điều 11. Hồ sơ áp dụng đối với tổ chức trong nước và tổ chức, cá nhân nước ngoài :**

1. Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở ( theo mẫu).

2. Bản chính giấy tờ về tạo lập nhà ở theo qui định của pháp luật:

a) Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê thì phải có một trong những giấy tờ về dự án 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, 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 qui định của Luật nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo qui định tại nghị định 60/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo Nghị định 95/2005/NĐ-CP ngày 15/7/2005 của Chính phủ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi nhận về nhà ở theo qui định của pháp luật về đất đai của bên chuyển nhượng;

3. Bản chính hoặc bản sao các giấy tờ về nghĩa vụ tài chính ( nếu có );

4. Bản vẽ sơ đồ nhà ở theo qui định tại Điều 21, 22 của qui định này.

**Điều 12.** 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 quyền sở hữu nhà ở theo qui định tại các Điều, khoản trên thì 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 UBND cấp xã trở lên.

**Mục 3**  
**TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN**  
**QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở**

**Điều 13. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở lần đầu (sau đây gọi tắt là cấp mới) đối với cá nhân:**

1. Cá nhân trong nước, người Việt Nam ở nước ngoài, người nước ngoài nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà ở. Trường hợp cá nhân trong nước ở khu vực nông thôn thì có thể nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã.

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

Khi nhận hồ sơ, cơ quan tiếp nhận có trách nhiệm thông báo cụ thể thời gian thực hiện đo vẽ nhà ở hoặc kiểm tra kết quả đã đo vẽ nhà ở và hướng dẫn hoàn tất hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận; Viết giấy biên nhận về việc đã hoàn tất hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận và hẹn thời gian giao giấy chứng nhận. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ không được yêu cầu người đề nghị cấp giấy nộp thêm bất kỳ một loại giấy tờ nào khác ngoài các giấy tờ quy định tại các điều 9, điều 10 nêu trên.

2. Đối với những trường hợp nhà ở tại nông thôn khi tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận, Ủy ban nhân dân xã phải kiểm tra thực trạng nhà và xác nhận vào bản vẽ sơ đồ nhà ở trong các trường hợp do chủ nhà tự đo vẽ. Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp xã phải chuyển hồ sơ cho Ủy ban nhân dân cấp huyện.

3. Trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải kiểm tra hồ sơ, ban hành thông báo nộp thuế. Chậm nhất là 60 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo nộp thuế, cá nhân đề nghị cấp giấy chứng nhận phải nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật. Sau khi cá nhân nộp xong nghĩa vụ tài chính, thì thể hiện các nội dung trên giấy chứng nhận, ký giấy chứng nhận và vào sổ đăng ký quyền sở hữu nhà. Trong trường hợp không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận thì Ủy ban nhân dân cấp huyện phải thông báo bằng văn bản để người đề nghị cấp giấy biết rõ lý do.

4. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày ký giấy chứng nhận Ủy ban nhân dân cấp huyện phải thông báo cho cá nhân biết việc giao trả giấy chứng nhận, thu các khoản lệ phí. Đối với khu vực nông thôn, Ủy ban nhân dân cấp huyện có thể tổ chức việc giao giấy chứng nhận tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà được cấp giấy.

5. Trước khi nhận giấy chứng nhận, cá nhân phải nộp lệ phí cấp giấy và ký nhận vào sổ đăng ký quyền sở hữu nhà. Trường hợp người khác nhận thay thì phải có giấy ủy quyền của chủ sở hữu nhà ở có chứng thực của UBND cấp xã.

6. Định kỳ hàng quý, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải có thông báo để Ủy ban nhân dân cấp xã biết danh sách những trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận hoặc không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận, trong đó có ghi rõ danh sách những trường hợp là người Việt Nam ở nước ngoài hoặc người nước ngoài (nếu có)

thuộc địa bàn do Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý .

Tổng cộng thời gian giải quyết hồ sơ: không quá 30 ngày làm việc; Thời gian này không bao gồm những ngày do cá nhân làm chậm trễ hồ sơ.

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

1. Tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài nộp hồ sơ tại Sở Xây dựng. Sở Xây dựng có trách nhiệm: Hướng dẫn và kiểm tra hồ sơ, nếu đủ giấy tờ theo quy định thì ghi giấy biên nhận hồ sơ hẹn thời gian giao trả giấy chứng nhận.

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

Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận, Sở Xây dựng phải tiến hành đo vẽ hoặc kiểm tra kết quả đo vẽ nhà ở.

2. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ hoặc ngày hoàn tất việc kiểm tra, Sở Xây dựng có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, ban hành thông báo nộp thuế. Chậm nhất là 60 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Sở Xây dựng, tổ chức đề nghị cấp giấy chứng nhận phải nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật .Sau khi tổ chức nộp xong nghĩa vụ tài chính, thì thể hiện các nội dung trên giấy chứng nhận và thực hiện ký giấy chứng nhận.

Trong trường hợp không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận thì Sở Xây dựng trả lại hồ sơ và thông báo bằng văn bản để tổ chức đề nghị cấp giấy biết rõ lý do.

3. Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày ký giấy chứng nhận, Sở Xây dựng phải vào sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở và thông báo cho tổ chức đề nghị cấp giấy chứng nhận biết để nhận giấy.

4. Trước khi nhận giấy chứng nhận, tổ chức phải nộp lệ phí cấp giấy và ký nhận vào sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở.

5. Định kỳ hàng quý , Sở Xây dựng phải có thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp huyện và cấp xã biết danh sách những trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận hoặc không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận thuộc địa bàn do Ủy ban nhân dân cấp huyện và cấp xã quản lý.

Tổng cộng thời gian giải quyết hồ sơ: không quá 45 ngày làm việc; Thời gian này không bao gồm những ngày do tổ chức làm chậm trễ hồ sơ.

**Mục 4**

**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**

**Điều 15. Thủ tục hồ sơ**

1. Trường hợp chuyển quyền toàn bộ:

a) Hai bản chính hợp đồng chuyển quyền sở hữu nhà ở (theo mẫu ) có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của UBND cấp huyện , cấp xã theo phân định địa hạt.

- b) Bản chính và 01 bản sao y giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.
- c) Bản chính tờ khai nộp lệ phí trước bạ và bản sao biên lai nộp tiền.

2. Trường hợp chuyển quyền một phần:

- a) Gồm 03 loại giấy tờ nêu tại khoản 1 trên đây
- b) Bản vẽ phân chia phần chuyển quyền và phần giữ lại do tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng thực hiện.

Nếu là người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua nhà thì phải có thêm giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

**Điều 16. Trình tự các bước giải quyết hồ sơ:**

1. **Bước 1:** Bên chuyển quyền và bên nhận chuyển quyền ( gọi chung là các bên mua bán ) lập hợp đồng chuyển quyền và đến cơ quan công chứng hoặc UBND cấp huyện, cấp xã theo phân định địa hạt để chứng nhận hợp đồng ( 01 ngày ). Trừ các trường hợp nêu tại điểm b,c,d khoản 3 Điều 93 Luật nhà ở.

2. **Bước 2:** Một trong hai bên mua bán liên hệ với cơ quan thuế nộp lệ phí trước bạ, thuế chuyển quyền sử dụng đất ở theo qui định (03 ngày )

3. **Bước 3:** Một trong hai bên mua bán liên hệ với UBND cấp huyện (đối với cá nhân) hoặc Sở Xây dựng (đối với tổ chức ) để được xác nhận chủ sở hữu mới và chỉnh lý giấy chứng nhận cho chủ sở hữu cũ ( 06 ngày ). Chủ sở hữu nhà ở nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở tại cơ quan đã tiếp nhận hồ sơ, ký nhận vào sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở và nộp lệ phí cấp giấy theo qui định.

Tổng cộng thời gian giải quyết hồ sơ: không quá 10 ngày làm việc; Thời gian này không bao gồm những ngày do chủ sở hữu làm chậm trễ hồ sơ.

**Chương III**  
**CẤP LẠI, CẤP ĐỔI VÀ XÁC NHẬN THAY ĐỔI**  
**SAU KHI CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN**  
**QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở**

**Điều 17. Trường hợp được cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận :**

1. Trường hợp giấy chứng nhận đã được cấp bị mất thì chủ sở hữu được cấp lại sau khi đã có đơn trình báo cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở biết việc mất giấy, có xác nhận của cơ quan công an phường, xã, thị trấn nơi mất giấy.

Đối với khu vực đô thị thì phải đăng tin 01 lần trên Báo BR-VT hoặc Đài phát thanh truyền hình tỉnh về việc mất giấy chứng nhận, đối với khu vực nông thôn thì phải niêm yết thông báo về việc mất giấy chứng nhận tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã nơi có nhà ở trong thời hạn 10 ngày.

2. Trường hợp giấy chứng nhận đã được cấp bị hư hỏng, rách nát hoặc giấy chứng nhận đã hết trang ghi những thay đổi thì chủ sở hữu được cấp đổi giấy chứng nhận.

**Điều 18. Hồ sơ đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận**

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

- a) Đơn đề nghị cấp lại giấy chứng nhận, trong đó nêu rõ lý do mất giấy và

cam đoan hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình;

b) Giấy tờ xác nhận về việc mất giấy chứng nhận và biên lai xác nhận đã đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng hoặc thông báo về việc mất giấy theo quy định trên đây.

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

a) Đơn đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận, trong đó nêu rõ lý do đề nghị cấp đổi;

b) Giấy chứng nhận cũ đã được cấp theo quy định này.

### **Điều 19. Trình tự thủ tục cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận**

1. Trình tự thủ tục cấp lại giấy chứng nhận được thực hiện như sau :

a) Sau 30 ngày , kể từ ngày đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng hoặc sau thời hạn 15 ngày niêm yết thông báo mất giấy tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, chủ sở hữu nộp hồ sơ theo quy định trên đây tại cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải viết giấy biên nhận hồ sơ, trong đó ghi rõ thời gian giải quyết;

b) Trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày nộp đủ hồ sơ theo quy định, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận có trách nhiệm cấp lại giấy chứng nhận cho chủ sở hữu và ghi “ cấp lại lần thứ... “ vào giấy chứng nhận. Giấy chứng nhận cũ không còn giá trị pháp lý.

2. Trình tự, thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận được thực hiện như sau :

a) Chủ sở hữu nộp hồ sơ đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận theo quy định tại cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải viết giấy biên nhận hồ sơ, trong đó ghi rõ thời gian giải quyết;

b) Trong thời hạn 15 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy thực hiện cấp đổi giấy chứng nhận cho chủ sở hữu. Cơ quan cấp giấy chứng nhận phải thu hồi và cắt góc giấy chứng nhận cũ để lưu hồ sơ. Người nhận giấy chứng nhận phải nộp lệ phí cấp giấy và ký nhận vào sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở.

### **Điều 20. Xác nhận thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận**

1. Trường hợp sau khi được cấp giấy chứng nhận mà chủ sở hữu sửa chữa, cải tạo làm thay đổi diện tích hoặc cấp, hạng nhà ở thì chủ sở hữu phải có đơn đề nghị xác nhận việc thay đổi kèm theo hồ sơ sửa chữa, xây dựng nhà ở và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở để được Sở Xây dựng hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện xác nhận thay đổi trong giấy chứng nhận .

2. Thủ tục xác nhận việc thay đổi được thực hiện như sau:

a) Tổ chức nộp hồ sơ đề nghị xác nhận việc thay đổi quy định tại khoản 1 Điều này tại Sở Xây dựng. Cá nhân tại đô thị nộp hồ sơ đề nghị xác nhận thay đổi tại Ủy ban nhân dân cấp huyện; Cá nhân tại nông thôn có thể nộp hồ sơ đề nghị xác nhận việc thay đổi tại Ủy ban nhân dân xã để chuyển cho Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện xác nhận việc thay đổi đó; Cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải có giấy biên nhận.

b) Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện có trách nhiệm kiểm

tra hồ sơ, ban hành thông báo nộp thuế. Chậm nhất là 60 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo nộp thuế, tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy chứng nhận phải nộp nghĩa vụ tài chính theo qui định của pháp luật. Sau khi tổ chức, cá nhân nộp xong nghĩa vụ tài chính và nộp các biên lai cho cơ quan tiếp nhận thì mới thể hiện các nội dung trên giấy chứng nhận, trình cơ quan có thẩm quyền ký giấy chứng nhận và vào sổ đăng ký giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và trao trả giấy chứng nhận cho cá nhân, tổ chức đề nghị cấp giấy. Người nhận giấy chứng nhận phải nộp lệ phí cấp giấy và ký nhận vào sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở.

Việc chuyển quyền sở hữu nhà ở, cấp lại, cấp đổi nêu tại các Điều 15, 16, 17, 18, 19 20 trên đây áp dụng cho tất cả các trường hợp đã có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo qui định của Luật nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo qui định tại nghị định 60/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo Nghị định 95/2005/NĐ-CP ngày 15/7/2005 của Chính phủ hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi nhận về nhà ở theo qui định của pháp luật về đất đai. Trong trường hợp có giấy chứng nhận theo qui định tại nghị định 60/CP, Nghị định 95/2005/NĐ-CP, hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi nhận về nhà ở theo qui định của pháp luật về đất đai thì khi cấp giấy chứng nhận cho chủ sở hữu mới cơ quan có thẩm quyền cấp đổi sang mẫu giấy theo qui định của Luật nhà ở.

#### **Chương IV** **MỘT SỐ QUI ĐỊNH CỤ THỂ KHÁC**

##### **Điều 21. Qui cách bản vẽ sơ đồ nhà ở:**

1. Nguyên tắc đo vẽ sơ đồ nhà ở:

- Nhà ở đã có bản vẽ thể hiện hình dáng, kích thước các cạnh của mặt bằng nhà ở hoặc mặt bằng của từng tầng đối với nhà ở có nhiều tầng và không có thay đổi giữa bản vẽ sơ với thực tế thì không phải đo vẽ lại;

- Nhà ở chưa có bản vẽ hoặc có bản vẽ nhưng thực tế đã có thay đổi thì phải đo vẽ lại theo quy định;

- Trong trường hợp nhà ở có phần xây dựng trên đất của chủ khác hoặc nhà ở riêng lẻ có chung tường, khung cột với nhà ở, công trình xây dựng 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 đó không chịu xác nhận thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở có trách nhiệm kiểm tra và xác nhận vào bản vẽ làm cơ sở để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho người đề nghị cấp giấy;

2. Vẽ sơ đồ nhà ở :

a) Đối với nhà ở riêng lẻ :

- Trường hợp nhà ở 1 tầng thì bản vẽ sơ đồ phải thể hiện được vị trí, hình dáng thửa đất, các mặt tiếp giáp của thửa đất; vị trí ngôi nhà trên khuôn viên đất trên đó thể hiện hình dáng mặt bằng, ghi kích thước các cạnh, diện tích sàn tầng 1 và vẽ mũi tên ký hiệu cửa ra vào chính của nhà ở.

- Trường hợp nhà ở nhiều tầng nhưng các tầng giống nhau thì thể hiện bản vẽ

sơ đồ nhà như nhà 1 tầng và ghi diện tích sàn của tầng 1 nhân với số tầng, đồng thời ghi chú số tầng của nhà ở đó .

- Trường hợp nhà ở nhiều tầng, trong đó có một số tầng giống nhau, một số tầng khác nhau thì thể hiện mặt bằng tầng 1 và mặt bằng các tầng khác tầng 1 và ghi chú các số liệu về các tầng như quy định tại điểm này .

b) Đối với căn hộ trong nhà chung cư:

-Vẽ hình dáng mặt bằng tầng có căn hộ và vẽ hình dáng mặt bằng căn hộ, trong đó vẽ mũi tên ký hiệu lối đi vào cầu thang và ký hiệu cửa ra vào căn hộ đồng thời ghi số số căn hộ, kích thước các cạnh và diện tích sàn căn hộ.

-Trường hợp mặt bằng tầng có căn hộ quá lớn, thể hiện các thông tin về căn hộ không rõ thì vẽ 02 sơ đồ; Sơ đồ 01 vẽ mặt bằng tầng có căn hộ, vị trí, hình dáng mặt bằng căn hộ, mũi tên lối đi vào cầu thang; Sơ đồ 02 thể hiện hình dáng mặt bằng căn hộ, kí hiệu của ra vào căn hộ, ghi số căn hộ, kích thước các cạnh và diện tích sàn căn hộ.

3. Thể hiện bản vẽ sơ đồ trong giấy chứng nhận :

- Hướng của bản vẽ sơ đồ nhà ở được lấy từ cạnh theo chiều ngang phía dưới của trang giấy chứng nhận làm mốc để vẽ đường, phố, ngõ ngách đi vào cửa chính của nhà ở, ( mặt tiền của nhà ở ), không lấy theo hướng quy định về vẽ bản đồ .

- Bản vẽ sơ đồ nhà ở trong giấy chứng nhận không yêu cầu đúng tỷ lệ phải được bố trí hợp lý theo nguyên tắc :

+ Trường hợp nhà ở có một tầng hoặc có nhiều tầng nhưng các tầng có hình dáng và kích thước trùng nhau thì chỉ vẽ một sơ đồ ở giữa khuôn giấy tại Mục III của giấy chứng nhận;

+ Trường hợp nhà ở có nhiều tầng và các tầng khác nhau thì tùy thuộc vào số lượng sơ đồ phải vẽ mà chia khuôn giấy tại Mục III thành 2 phần, trong đó phần bên trái từ dưới lên: vẽ sơ đồ thửa đất và mặt bằng tầng 1, tiếp đến vẽ tầng 2, tầng 3..., phần bên phải từ dưới lên vẽ sơ đồ các tầng còn lại;

## **Điều 22. Qui định về tổ chức đo vẽ:**

1. Bản vẽ sơ đồ nhà ở có thể do tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy chứng nhận tự đo vẽ hoặc thuê tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng đo vẽ. Trường hợp tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy tự đo vẽ thì bản vẽ sơ đồ phải có thẩm tra xác nhận của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nếu là tổ chức, của phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện nếu là cá nhân tại đô thị, của UBND cấp xã nếu là cá nhân tại khu vực nông thôn. Bản vẽ lập tối thiểu là 02 bộ, 01 bộ lưu tại hồ sơ cấp giấy, 01 bộ trả lại cho chủ sở hữu.

2. Đơn giá đo vẽ thực hiện theo qui định của UBND tỉnh.

## **Điều 23. Giải quyết các trường hợp nhà ở xây thô hoàn thiện mặt tiền:**

Đối với các trường hợp nhà ở trong các dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt nhưng mới xây thô hoàn thiện mặt tiền thì được xét cấp giấy chứng nhận nhưng với điều kiện:

1. Người mua nhà phải có văn bản đồng ý xin được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở khi nhà chưa hoàn thiện; Đồng thời phải cam kết nếu chuyển nhượng cho người khác thì phải hoàn thiện nhà, nội dung cam kết được ghi chú rõ

vào giấy chứng nhận.

2. Chủ dự án và người mua nhà có trách nhiệm nộp đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo giá trị căn nhà đã hoàn thiện.

#### **Điều 24. Mã số giấy chứng nhận**

1. Mã số giấy chứng nhận có 15 ô, cách ghi như sau: Tính từ trái sang phải, 2 ô đầu tiên ghi mã số tỉnh, 3 ô tiếp theo ghi mã số thành phố, huyện, thị xã, 5 ô tiếp theo ghi mã số xã, phường, thị trấn; 3 ô tiếp theo ghi số quyền sở đăng ký quyền sở hữu nhà ở; 2 ô cuối ghi số tờ trong sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở.

2. Quy định 5 số đầu của mã số trong giấy chứng nhận đối với cấp Huyện cụ thể như sau :

+ Thành phố Vũng Tàu : 77747	+ Huyện Long Điền : 77752
+ Thị xã Bà Rịa : 77748	+ Huyện Đất Đỏ : 77753
+ Huyện Châu Đức : 77750	+ Huyện Tân Thành : 77754
+ Huyện Xuyên Mộc : 77751	+ Huyện Côn Đảo : 77755

#### **Điều 25. Sổ đăng ký giấy chứng nhận**

1. 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. Căn cứ vào nhu cầu thực tế nhà ở cần cấp giấy chứng nhận, Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp huyện lập sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở. Sở Xây dựng hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp huyện thông nhất cách đánh số thứ tự sổ đăng ký quyền sở hữu tại mỗi phường, xã, thị trấn để không có sự trùng lặp.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện lập và quản lý sổ Đăng ký quyền sở hữu nhà ở đối với những trường hợp do Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp giấy chứng nhận.

3. Sở Xây dựng lập và quản lý sổ Đăng ký quyền sở hữu nhà ở đối với những trường hợp do Sở Xây dựng cấp giấy chứng nhận.

4. Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp huyện liên hệ với Bộ Xây dựng để mua mẫu giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo nhu cầu.

#### **Điều 26. Báo cáo kết quả về việc cấp giấy chứng nhận.**

1. 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.

2. Hàng quý, Sở Xây dựng phải có báo cáo gửi UBND tỉnh về tình hình cấp Giấy chứng nhận đã cấp trên địa bàn.

3. Chậm nhất vào ngày 15/7 hàng năm và ngày 15/01 của năm sau, Ủy ban nhân dân tỉnh giao cho Sở Xây dựng báo cáo kết quả thực hiện 06 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.

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

#### **Điều 27. Kinh phí cấp giấy chứng nhận:**

1. Kinh phí cấp chứng nhận lần đầu:

a) Đối với giấy chứng nhận nhà ở cấp cho cá nhân: **100.000đ/giấy**. Trường hợp cấp giấy cho cá nhân mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước thì Sở Xây dựng thu

**30.000đ/giấy, UBND cấp huyện thu 70.000đ/giấy.**

b) Đối với giấy chứng nhận nhà ở cấp cho tổ chức: **500.000đ/giấy.**

2. Kinh phí cấp giấy chứng nhận khi chuyển quyền sở hữu: **50.000đ/giấy**

3. Kinh phí cấp lại, cấp đổi, xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận:

**50.000đ/giấy**

**Điều 28. Lưu trữ và quản lý hồ sơ:**

1. Cơ quan quản lý hồ sơ :

a) Sở Xây dựng có trách nhiệm lưu trữ các hồ sơ, giấy tờ liên quan đến vấn đề Sở hữu nhà ở do Sở Xây dựng cấp giấy chứng nhận;

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm lưu trữ các hồ sơ, giấy tờ liên quan đến vấn đề Sở hữu nhà ở do Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp giấy chứng nhận.

2. Nội dung lưu trữ và quản lý hồ sơ :

a) 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;

b) Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm cung cấp số liệu về nhà ở cho các cơ quan có liên quan khi có yêu cầu. Việc quản lý, lưu trữ hồ sơ theo đúng quy định của pháp luật về lưu trữ hồ sơ.

**Chương V**

**ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 29. Xử lý vi phạm và giải quyết khiếu nại:**

1. Người có hành vi vi phạm pháp luật về nhà ở thì tùy theo tính chất mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự.

2. Người nào lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái với các vi định của Pháp luật về nhà ở, thiếu trách nhiệm trong quản lý để xảy ra vi phạm hoặc có hành vi vi phạm khác làm thiệt hại đến quyền và lợi ích của chủ sở hữu nhà ở thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo qui định của pháp luật.

3. Việc giải quyết các khiếu nại trong quá trình thực hiện quy định cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở này được thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo.

4. Việc tranh chấp nhà ở do Tòa án nhân dân giải quyết theo qui định của pháp luật.

5. Người có hành vi vi phạm pháp luật về nhà ở nếu gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân thì ngoài việc bị xử lý theo qui định tại điều 149 của Luật nhà ở còn phải bồi thường thiệt hại.

**Điều 30. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện:**

1. Phân công, giao nhiệm vụ cụ thể cho các cơ quan trực thuộc có liên quan, bố trí đủ lực lượng và trang thiết bị cần thiết đáp ứng nhu cầu về cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo nhiệm vụ được giao cho phù hợp với tình hình thực tế ở địa phương;

2. Chỉ đạo và tổ chức thực hiện Quy định này trên địa bàn; Định kỳ 06 tháng

phải báo cáo tiến độ thực hiện ( theo mẫu) và báo cáo khi có yêu cầu để Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định ( thông qua Sở Xây dựng).

**Điều 31. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp Xã :**

Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tiếp nhận, xác nhận hồ sơ và chuyển hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận của cá nhân trong nước, người Việt Nam ở nước ngoài theo quy định tại Quy định này.

**Điều 32. Trách nhiệm của Sở Xây dựng:**

1. Sở Xây dựng tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thành lập, qui định chức năng, nhiệm vụ qui chế và bố trí kinh phí hoạt động của Ban chỉ đạo chính sách về nhà ở của địa phương;

2. Tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh sắp xếp lại tổ chức và bố trí cán bộ làm công tác quản lý và phát triển nhà ở theo qui định tại Điều 77 của Nghị định 90/2006/NĐ-CP;

3. Chủ trì, phối hợp với các Sở, ban, ngành có liên quan, UBND các huyện, thị, thành phố lập chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 05 năm hoặc dài hơn trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành, trong đó phải thể hiện rõ qui hoạch, kế hoạch phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh;

4. Chủ trì thực hiện việc điều tra, thống kê và xây dựng cơ sở dữ liệu về nhà ở theo qui định của Nghị định 90/2006/NĐ-CP và qui định tại thông tư 05/2006/TT-BXD;

5. Tổ chức tập huấn về chuyên môn, nghiệp vụ cấp giấy chứng nhận cho cán bộ chuyên môn của Sở và của huyện; phối hợp với cơ quan Báo chí, thông tin tuyên truyền, phổ biến để nhân dân biết và thực hiện tốt quy định này;

6. Ban hành và công khai qui trình cụ thể về việc cấp mới, cấp đổi, cấp lại, xác nhận thay đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở;

7. Căn cứ nhu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, có kế hoạch tăng cường lực lượng, đầu tư trang thiết bị để đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận và phục vụ cho công tác quản lý nhà ở trên địa bàn tỉnh;

8. Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo việc quản lý hồ sơ nhà ở trên địa bàn tỉnh tại cơ quan có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện ( bao gồm cả hồ sơ liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo Nghị định 60/CP và cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo Nghị định 95/2005/NĐ-CP);

9. Trong quá trình thực hiện, Sở Xây dựng có trách nhiệm tổng hợp tình hình và kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh những vướng mắc cần phải sửa đổi, bổ sung vào qui định cho phù hợp.

TM.ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH  
CHỦ TỊCH



TRẦN MINH SANH