

CHÍNH PHỦ**CHÍNH PHỦ**

Số: 95/2005/NĐ-CP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAMĐộc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 15 tháng 7 năm 2005

NGHỊ ĐỊNH**Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở,
quyền sở hữu công trình xây dựng****CHÍNH PHỦ**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày
25 tháng 12 năm 2001;*

*Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 28 tháng
10 năm 1995;*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng
11 năm 2003;*

*Căn cứ Nghị quyết số 06/2004/NQ-CP
ngày 19 tháng 5 năm 2004 của Chính
phủ về một số giải pháp phát triển lành
mạnh thị trường bất động sản;*

*Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây
dựng,*

NGHỊ ĐỊNH:**Chương I****NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Nghị định này quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng, trừ một số nhà ở, công trình xây dựng sau đây:

1. Nhà tạm; nhà ở, công trình xây dựng thuộc sở hữu toàn dân (trừ công trình xây dựng thuộc sở hữu toàn dân của các doanh nghiệp đã được nhà nước giao vốn để quản lý);

2. Nhà ở, công trình xây dựng đã có quyết định hoặc thông báo giải tỏa, phá dỡ hoặc đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

3. Nhà ở, công trình xây dựng 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 hóa đã được xếp hạng;

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

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Nghị định này áp dụng đối với tổ chức, cá nhân trong nước; người Việt Nam ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài có nhà ở, công trình xây dựng được tạo lập hợp pháp tại Việt Nam theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng

1. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng được cấp theo quy định của Nghị định này là cơ sở pháp lý để nhà nước bảo hộ quyền sở hữu của các chủ thể và các chủ sở hữu thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp công trình xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp (dùng để ở và dùng vào các mục đích khác) của một chủ sở hữu thì cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng cho chủ sở hữu đó.

3. Trường hợp công trình xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp (dùng để ở và dùng vào các mục đích khác) của nhiều chủ sở hữu nhưng không thể phân chia mục đích sử dụng riêng biệt thì cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng. Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận phải ghi đủ tên các chủ sở hữu trong giấy chứng nhận và cấp cho mỗi chủ sở hữu một bản.

Trong trường hợp công trình xây dựng quy định tại khoản này có thể phân chia mục đích sử dụng riêng biệt của từng chủ

sở hữu thì căn cứ vào mục đích sử dụng của từng chủ sở hữu để cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng cho từng chủ sở hữu.

4. Mẫu giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng được quy định kèm theo Nghị định này. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng được cấp cho chủ sở hữu bản chính và sao 01 bản để lưu tại cơ quan cấp giấy chứng nhận.

5. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do Bộ Xây dựng phát hành và được sử dụng thống nhất trong cả nước.

Điều 4. Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng cho tổ chức (bao gồm tổ chức trong nước và tổ chức nước ngoài).

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được ủy quyền cho Sở Xây dựng thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng cho tổ chức.

2. Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà

ở, quyền sở hữu công trình xây dựng cho cá nhân (bao gồm cá nhân trong nước, người Việt Nam ở nước ngoài và cá nhân nước ngoài).

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

1. Trường hợp nhà ở, công trình xây dựng thuộc sở hữu của một tổ chức thì ghi tên tổ chức đó.

2. Trường hợp nhà ở, công trình xây dựng thuộc sở hữu của một cá nhân thì ghi họ, tên người đó.

3. Trường hợp nhà ở, công trình xây dựng thuộc sở hữu chung hợp nhất thì ghi đủ họ, tên các chủ sở hữu.

4. Trường hợp nhà ở, công trình xây dựng thuộc sở hữu chung có phần sở hữu riêng thì ghi tên từng chủ sở hữu đối với phần sở hữu riêng và cấp giấy chứng nhận cho từng chủ sở hữu.

5. Trường hợp nhà ở, công trình xây dựng thuộc sở hữu chung của vợ chồng thì ghi họ, tên của cả vợ và 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, sở hữu công trình xây dựng tại Việt Nam thì chỉ ghi họ, tên vợ hoặc họ, tên chồng là cá nhân trong nước.

Điều 6. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng không còn giá trị pháp lý

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng được cấp theo Nghị định này không còn giá trị pháp lý trong các trường hợp sau:

1. Nhà ở, công trình xây dựng bị tiêu hủy hoặc bị phá dỡ.

2. Nhà ở, công trình xây dựng thuộc diện bị tịch thu hoặc trưng mua theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Nhà ở, công trình xây dựng sử dụng trên đất 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, trừ trường hợp nhà ở, công trình xây dựng đó được chuyển quyền sở hữu cho người khác và người nhận quyền sở hữu được tiếp tục thuê đất.

4. Nhà ở, công trình xây dựng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu 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 hoặc nhà ở, công trình xây dựng được cấp không đúng hiện trạng.

Chương II

ĐIỀU KIỆN VÀ TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở, QUYỀN SỞ HỮU CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Mục 1. ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở, QUYỀN SỞ HỮU CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Điều 7. Điều kiện áp dụng đối với cá nhân

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

1. Là công dân Việt Nam đang sinh sống ở trong nước. Đối với người Việt Nam ở nước ngoài thì phải thuộc diện được sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 121 của Luật Đất đai năm 2003 hoặc thuộc diện được tạo lập công trình xây dựng tại Việt Nam theo quy định của pháp luật. Đối với người nước ngoài thì phải thuộc diện được tạo lập nhà ở hoặc công trình xây dựng tại Việt Nam theo quy định của pháp luật.

2. Có nhà ở, công trình xây dựng 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, quyền sở hữu công trình xây dựng 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, công trình xây dựng 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.

Mục 2. HỒ SƠ ĐỀ NGHỊ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở, QUYỀN SỞ HỮU CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

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, quyền sở hữu công trình xây dựng của cá nhân trong nước bao gồm:

1. Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng (theo mẫu do Bộ Xây dựng hướng dẫn).

2. Bản sao một trong các giấy tờ sau:

a) Giấy phép xây dựng đối với nhà ở thuộc diện phải xin phép xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của Luật Đất đai hoặc có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính đối với nhà ở, công trình xây dựng được xây dựng trước khi Luật Xây dựng có hiệu lực thi hành (ngày 01 tháng 7 năm 2004);

c) 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, hóa giá nhà ở thuộc sở hữu nhà nước từ trước ngày 05 tháng 7 năm 1994;

d) Giấy tờ về giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết;

đ) Giấy tờ về nhà đất do cơ quan có thẩm quyền cấp qua các thời kỳ nhưng nhà đất đó không thuộc diện nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng theo quy định của Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003 của Quốc hội Khóa 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” và chủ nhà vẫn sử dụng liên tục từ trước đến nay;

e) Giấy tờ về mua bán, nhận tặng cho, đổi hoặc nhận thừa kế đối với trường hợp người đề nghị cấp giấy chứng nhận có một trong các giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c, d, và đ khoản này nhưng không đứng tên trong các giấy tờ đó;

g) Giấy tờ xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) về nhà ở, công trình xây dựng không có tranh chấp về sở hữu và được xây dựng trước khi có quy hoạch xây dựng đối với trường hợp người đề nghị cấp giấy chứng nhận không có một trong các giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c, d, đ và e khoản này.

3. Bản vẽ sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng theo quy định sau đây:

a) Đối với nhà ở, bản vẽ sơ đồ phải thể hiện được vị trí trên khuôn viên đất, hình dáng mặt bằng nhà ở. Trong trường hợp nhà ở có nhiều tầng thì vẽ sơ đồ hình

dáng mặt bằng các tầng và ghi diện tích sàn xây dựng của từng tầng. Đối với căn hộ trong nhà chung cư thì chỉ vẽ sơ đồ mặt bằng của căn hộ, tầng có căn hộ đề nghị cấp giấy và ghi rõ vị trí, diện tích căn hộ đó.

Đối với nhà ở thuộc các dự án nhà ở hoặc dự án khu đô thị mới thì người đề nghị cấp giấy chứng nhận sử dụng bản vẽ do các chủ đầu tư cung cấp. Nếu nhà ở không thuộc các dự án quy định tại điểm này thì do cơ quan cấp giấy chứng nhận thực hiện đo vẽ, trừ trường hợp nhà ở tại khu vực nông thôn thì do chủ nhà tự đo vẽ và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã vào bản vẽ đó;

b) Đối với công trình xây dựng, bản vẽ sơ đồ phải thể hiện được vị trí trên thửa đất, hình dáng và ghi tên cấp công trình, diện tích, công suất của từng hạng mục công trình. Trong trường hợp có những hạng mục xây dựng nhiều tầng thì vẽ sơ đồ mặt bằng các tầng và ghi diện tích sàn xây dựng của từng tầng. Bản vẽ sơ đồ công trình xây dựng phải do các tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng thực hiện.

Trường hợp trong các giấy tờ quy định tại khoản 2 Điều này đã có bản vẽ sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng và trên thực tế không có thay đổi thì không phải đo vẽ lại.

Điều 10. Hồ sơ áp dụng đối với cá nhân là người Việt Nam ở nước ngoài và người nước ngoài

Hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận

quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng của người Việt Nam ở nước ngoài và người nước ngoài bao gồm:

1. Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng (theo mẫu do Bộ Xây dựng hướng dẫn).

2. Bản sao các giấy tờ sau đây:

a) Giấy tờ chứng minh đối tượng thuộc diện được sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 121 của Luật Đất đai năm 2003 hoặc thuộc diện được tạo lập hợp pháp nhà ở, công trình xây dựng tại Việt Nam theo quy định của pháp luật;

b) Đối với người Việt Nam ở nước ngoài thì phải có hộ chiếu hợp lệ của Việt Nam hoặc hộ chiếu hợp lệ của nước ngoài. Trong trường hợp sử dụng hộ chiếu hợp lệ của nước ngoài thì phải kèm theo giấy chứng nhận có quốc tịch Việt Nam hoặc giấy xác nhận mất quốc tịch Việt Nam hoặc giấy xác nhận đăng ký công dân. Đối với người nước ngoài thì phải có hộ chiếu hợp lệ của nước ngoài kèm theo visa lưu trú tại Việt Nam do cơ quan có thẩm quyền cấp;

c) Hợp đồng mua bán, tặng cho, đổi, giấy tờ về thừa kế nhà ở, công trình xây dựng hoặc các giấy tờ tạo lập hợp pháp khác theo quy định của pháp luật kèm theo giấy tờ chứng minh quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng và biên lai nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

3. Bản vẽ sơ đồ nhà ở, công trình xây

dựng theo quy định tại khoản 3 Điều 9 của Nghị định này.

Điều 11. Hồ sơ áp dụng đối với tổ chức

Hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng của tổ chức trong nước và tổ chức nước ngoài bao gồm:

1. Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng (theo mẫu do Bộ Xây dựng hướng dẫn).

2. Bản sao các giấy tờ sau đây:

a) Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc quyết định thành lập tổ chức hoặc giấy phép đầu tư đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được cơ quan có thẩm quyền cấp;

b) Quyết định phê duyệt hoặc quyết định đầu tư dự án theo quy định của pháp luật hoặc giấy phép xây dựng; trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật thì phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trường hợp mua bán, tặng cho, đổi, thừa kế nhà ở, công trình xây dựng thì phải có hợp đồng mua bán, tặng cho, đổi, giấy tờ về thừa kế và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng;

c) Biên lai nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

3. Bản vẽ sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng theo quy định tại khoản 3 Điều 9 của Nghị định này.

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

Điều 12. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận đối với cá nhân

1. Cá nhân trong nước, người Việt Nam ở nước ngoài, người nước ngoài gửi đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng (theo mẫu) tới Ủy ban nhân dân xã nơi có nhà ở, công trình xây dựng đối với khu vực nông thôn; gửi đơn tại Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà ở, công trình xây dựng đối với khu vực đô thị.

Khi nhận đơn, cơ quan tiếp nhận có trách nhiệm thông báo cụ thể thời gian thực hiện đo vẽ nhà ở hoặc kiểm tra kết quả đo vẽ công trình xây dựng và hướng dẫn hoàn tất hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận; tổ đo vẽ cùng với hộ gia đình phải đối chiếu các bản sao trong hồ sơ với giấy tờ gốc về nhà ở hoặc công trình xây dựng; 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. Tổ đo vẽ 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 Điều 9 hoặc Điều 10 của Nghị định này.

2. Đối với những trường hợp tại nông thôn khi tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận, Ủy ban nhân dân xã phải đối chiếu các bản sao trong hồ sơ với giấy

tờ gốc về nhà ở hoặc công trình xây dựng và xác nhận vào bản vẽ sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng 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, thể hiện các nội dung trên giấy chứng nhận, ký giấy chứng nhận và vào sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng. 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 chủ sở hữu biết về việc nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật. Đối với khu vực nông thôn thì Ủy ban nhân dân cấp huyện chuyển thông báo cho Ủy ban nhân dân xã để chuyển cho chủ sở hữu.

Chậm nhất là 60 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo về việc nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định, chủ sở hữu phải nộp nghĩa vụ tài chính để được nhận giấy chứng nhận.

5. Đối với khu vực đô thị thì việc giao giấy chứng nhận, thu các khoản lệ phí và các giấy tờ gốc về nhà ở hoặc công trình xây dựng được thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp huyện. Đối với khu vực nông

09-28653
Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

thôn, Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức việc giao giấy chứng nhận, thu các khoản nghĩa vụ tài chính và các giấy tờ gốc về nhà ở hoặc công trình xây dựng tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở, công trình xây dựng được cấp giấy.

6. Trước khi nhận giấy chứng nhận, chủ sở hữu phải nộp biên lai thu các khoản lệ phí và các giấy tờ gốc về nhà ở hoặc công trình xây dựng cho Ủy ban nhân dân cấp huyện để lưu hồ sơ và ký nhận vào sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng.

7. 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.

Điều 13. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận đối với tổ chức

1. Tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quy định tại Điều 11 của Nghị định này tại Sở Xây dựng. Sở Xây dựng có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu có đủ giấy tờ theo quy định thì ghi giấy biên nhận hồ sơ hẹn thời gian giao giấy chứng nhận, nếu không đủ giấy tờ thì hướng dẫn để tổ chức đề nghị cấp giấy nộp đủ giấy tờ theo quy định.

Trường hợp phải đo vẽ nhà ở hoặc kiểm tra kết quả đo vẽ đối với công trình xây

dựng thì 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 nhà ở hoặc kiểm tra kết quả đo vẽ công trình xây dựng.

2. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ hoặc ngày hoàn tất việc đo vẽ hoặc hoàn tất việc kiểm tra đo vẽ, Sở Xây dựng có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, thể hiện các nội dung trên giấy chứng nhận và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ký giấy chứng nhận hoặc thực hiện ký giấy chứng nhận trong trường hợp được ủy quyền ký giấy chứng nhận. Trong trường hợp không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (đối với trường hợp Ủy ban nhân dân ký giấy chứng nhận) hoặc Sở Xây dựng (đối với trường hợp Sở Xây dựng được ủy quyền ký giấy chứng nhận) trả lại hồ sơ và thông báo bằng văn bản để người đề nghị cấp giấy biết rõ lý do.

3. Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ do Sở Xây dựng chuyển đến, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, ký giấy chứng nhận và chuyển lại cho Sở Xây dựng để giao cho chủ sở hữu.

4. Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày ký giấy chứng nhận hoặc ngày nhận được giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ký, Sở Xây dựng phải vào sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng và có văn bản thông báo cho tổ chức đề nghị cấp giấy chứng nhận biết để nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

5. 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.

6. Trước khi nhận giấy chứng nhận, chủ sở hữu phải nộp biên lai thu các khoản lệ phí và các giấy tờ gốc về nhà ở hoặc công trình xây dựng cho Sở Xây dựng để lưu hồ sơ và ký nhận vào sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng.

7. Định kỳ hàng quý, Sở Xây dựng 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 thuộc địa bàn do Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý.

Chương III

CẤP LẠI, CẤP ĐỔI VÀ XÁC NHẬN THAY ĐỔI SAU KHI CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở, QUYỀN SỞ HỮU CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Điều 14. Trường hợp được cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận

1. Trường hợp giấy chứng nhận đã được cấp theo quy định của Nghị định này bị mất thì chủ sở hữu được cấp lại sau khi đã có văn bản thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở, công trình xây dựng biết về 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 03 lần liên tục trên phương tiện thông tin đại chúng 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 trong thời hạn 15 ngày.

2. Trường hợp giấy chứng nhận đã được cấp theo quy định tại Nghị định này 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 15. 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 tại khoản 1 Điều 14 của Nghị định này.

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 của Nghị định này.

Điều 16. 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 cuối cùng trên phương tiện thông tin đại chúng hoặc sau thời hạn niêm yết thông báo mất giấy tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, chủ sở hữu nộp hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều 15 của Nghị định này 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 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 đóng dấu “cấp lại lần thứ...” vào giấy chứng nhận cấp lại. 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 khoản 2 Điều 15 của Nghị định này 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.

Điều 17. 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, công trình xây dựng thì chủ sở hữu phải có đơn đề nghị xác nhận việc thay đổi kèm theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng 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 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;

b) Trong thời hạn 15 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều này phải xác nhận việc thay đổi vào giấy chứng nhận và giao lại cho chủ sở hữu. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải có giấy biên nhận. Người nhận giấy chứng nhận phải ký nhận vào sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng.

*Chương IV***GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI VÀ
XỬ LÝ VI PHẠM**

Điều 18. Các hành vi vi phạm trong lĩnh vực cấp và sử dụng giấy chứng nhận

1. Gian lận hoặc giả mạo giấy tờ để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng.

2. Cố ý làm sai lệch hồ sơ để cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng.

3. Tiêu cực, sách nhiễu; trì hoãn việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng mà không có lý do chính đáng.

4. Hủy hoại giấy chứng nhận hoặc có hành vi gian lận để được cấp lại giấy chứng nhận.

5. Các hành vi vi phạm khác gây thiệt hại cho những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến việc cấp và sử dụng giấy chứng nhận.

Điều 19. Xử lý vi phạm

1. Người đề nghị cấp giấy chứng nhận nếu có hành vi gian lận, giả mạo giấy tờ để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng thì bị xử phạt hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

2. Thủ trưởng, công chức, viên chức có hành vi cố ý làm sai lệch hồ sơ, tiêu cực, sách nhiễu hoặc trì hoãn việc cấp giấy

chứng nhận mà không có lý do chính đáng thì tùy từng mức độ vi phạm sẽ bị xử lý kỷ luật theo quy định của Pháp lệnh Cán bộ, công chức, nếu có đủ yếu tố cấu thành tội phạm sẽ bị truy cứu trách nhiệm hình sự.

3. Người nào có hành vi vi phạm các quy định của Nghị định này mà gây thiệt hại cho người khác thì phải bồi thường cho người bị thiệt hại theo quy định của pháp luật dân sự.

4. Người nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng thông qua mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế hoặc thông qua các hình thức khác theo quy định của pháp luật mà không làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận theo quy định của Nghị định này thì bị xử phạt theo quy định của pháp luật.

Điều 20. Giải quyết khiếu nại về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng

Việc giải quyết các khiếu nại trong quá trình thực hiện Nghị định này được thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo.

*Chương V***ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

Điều 21. Trách nhiệm của các Bộ, ngành liên quan

1. Bộ Xây dựng có trách nhiệm:

a) Hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc và giải

quyết những vướng mắc trong quá trình thực hiện Nghị định này; tổng hợp, đề nghị Chính phủ sửa đổi, bổ sung các quy định của Nghị định này;

b) Hướng dẫn thống nhất trong cả nước việc lưu trữ và quản lý hồ sơ liên quan đến quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng.

2. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

Điều 22. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

1. Ban hành quy trình cụ thể về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng; giao nhiệm vụ cụ thể cho các cơ quan trực thuộc có liên quan và chỉ đạo thực hiện việc cấp giấy chứng nhận theo nguyên tắc đơn giản thủ tục hành chính theo quy định của Nghị định này.

2. Xác định cụ thể danh mục các loại giấy tờ quy định tại khoản 2 Điều 9 của Nghị định này.

3. Chỉ đạo các cơ quan trực thuộc có liên quan triển khai, kiểm tra và đôn đốc việc thực hiện Nghị định này trên địa bàn.

4. Tổ chức hệ thống lưu trữ hồ sơ tại Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp huyện theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

5. Tổ chức sơ kết định kỳ hàng năm và báo cáo kết quả thực hiện cũng như các vướng mắc về Bộ Xây dựng để giải quyết

theo thẩm quyền hoặc trình Thủ tướng Chính phủ giải quyết đối với những vấn đề thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ.

6. Quy định kinh phí về việc cấp lần đầu, cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng phù hợp điều kiện thực tế của địa phương, theo nguyên tắc sau:

a) Đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở lần đầu cho cá nhân thì số tiền nộp không vượt quá 100.000 đồng/giấy.

Đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở lần đầu cho tổ chức thì số tiền nộp không vượt quá 500.000 đồng/giấy;

b) Đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng lần đầu cho cá nhân và tổ chức thì số tiền nộp không vượt quá 500.000 đồng/giấy;

c) Đối với việc cấp đổi, cấp lại, xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng và các trường hợp khác khi được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng thì số tiền nộp không vượt quá 50.000 đồng/giấy.

Điều 23. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp xã

1. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm:

a) 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, quyền sở hữu công trình xây dựng theo nhiệm vụ được giao cho phù hợp với tình hình thực tế của địa phương;

b) Tổ chức triển khai thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng trên địa bàn theo quy định tại Nghị định này và kế hoạch cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao.

2. 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 hoặc người nước ngoài theo quy định tại Điều 12 của Nghị định này.

Điều 24. Hiệu lực thi hành

Nghị định này có hiệu lực thi hành

sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo và thay thế 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. Các quy định trước đây trái với Nghị định này đều bị bãi bỏ.

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được cấp theo quy định của Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ vẫn có nguyên giá trị pháp lý. Trường hợp chủ sở hữu có nhu cầu cấp đổi sang giấy chứng nhận theo quy định của Nghị định này thì phải làm thủ tục để được cấp đổi giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 16 của Nghị định này./.

TM. CHÍNH PHỦ

Thủ tướng

Phan Văn Khải



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

Mục III. Sơ đồ nhà ở

09688653

Mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy		
Ngày, tháng, năm	Nội dung thay đổi	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền (Ký, đóng dấu)
(1)	(2)	(3)

NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN LƯU Ý

1. Chủ sở hữu có quyền và nghĩa vụ đối với nhà ở theo quy định của pháp luật.
2. Tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho, nhận chia nhà ở phải làm thủ tục theo quy định của pháp luật để được cấp giấy chứng nhận mới.
3. Chủ sở hữu không được tự ý sửa chữa, tẩy xóa, viết thêm bất kỳ nội dung nào trong giấy chứng nhận.
4. Chủ sở hữu có trách nhiệm:
 - Giữ gìn, bảo quản giấy chứng nhận; trường hợp mất giấy chứng nhận phải báo ngay với công an phường, xã, thị trấn nơi gần nhất và cơ quan cấp giấy.
 - Khi giấy chứng nhận bị hư hỏng, rách nát hoặc Mục IV hết chỗ ghi thì chủ sở hữu phải đến cơ quan cấp giấy chứng nhận làm thủ tục để được cấp đổi giấy mới.



**GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỞ HỮU CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

ỦY BAN NHÂN DÂN

.....

[Empty grid box for stamp/signature]

CHỨNG NHẬN

Mục I. Chủ sở hữu công trình xây dựng

[Empty box for owner information]

Mục II. Thực trạng công trình xây dựng

1. Tên công trình:

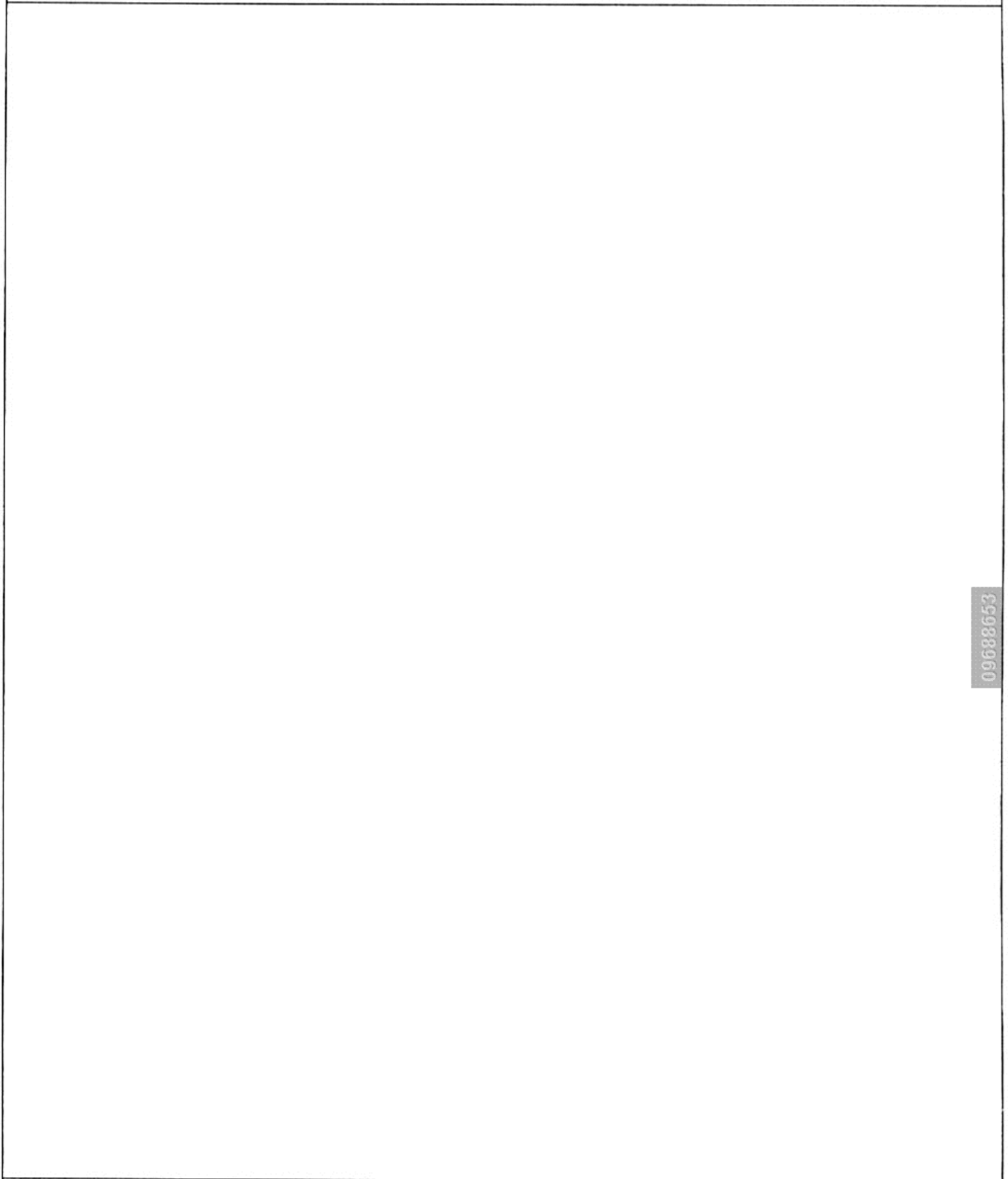
Địa chỉ:

Số thứ tự	Hạng mục CT	Cấp CT	Diện tích XD (m ²)	DT sàn XD hoặc công suất	Kết cấu chủ yếu	Số tầng	Năm XD
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)

2. Đất có công trình xây dựng:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số, ngày, tháng, năm):	Đất được giao hoặc thuê:.....
Thửa đất số:.....	Hợp đồng thuê đất (số, ngày, tháng, năm):...
Diện tích: m ²
Sử dụng riêng: m ²	Thời gian thuê từ ngày.... tháng... năm.....
Sử dụng chung:..... m ²	đến ngày.... tháng.... năm.....

Mục III. Sơ đồ công trình xây dựng



Mục IV của trang sau là thành phần của giấy chứng nhận này

....., ngày..... tháng.... năm.....
TM. Ủy ban nhân dân.....

Hồ sơ gốc số.....

.....

09688653

Mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy		
Ngày, tháng, năm	Nội dung thay đổi	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền (Ký, đóng dấu)
(1)	(2)	(3)

NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN LƯU Ý

1. Chủ sở hữu có quyền và nghĩa vụ đối với công trình xây dựng theo quy định của pháp luật.

2. Tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho, nhận chia công trình xây dựng phải làm thủ tục theo quy định của pháp luật để được cấp giấy chứng nhận mới.

3. Chủ sở hữu không được tự ý sửa chữa, tẩy xóa, viết thêm bất kỳ nội dung nào trong giấy chứng nhận.

4. Chủ sở hữu có trách nhiệm:

- Giữ gìn, bảo quản giấy chứng nhận; trường hợp mất giấy chứng nhận phải báo ngay với công an phường, xã, thị trấn nơi gần nhất và cơ quan cấp giấy.

- Khi giấy chứng nhận bị hư hỏng, rách nát hoặc Mục IV hết chỗ ghi thì chủ sở hữu phải đến cơ quan cấp giấy chứng nhận làm thủ tục để được cấp đổi giấy mới.