

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 12139/SXD-CCQNĐ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 12 năm 2006

Về việc hướng dẫn bổ sung nghiệp vụ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo Nghị định số 90/2006/NĐ-CP của Chính phủ

- Kính gửi: - Ủy ban nhân dân các quận - huyện;
- Hội đồng bán nhà ở thành phố;
- Hội đồng bán nhà ở các quận - huyện.

Ngày 13 tháng 12 năm 2006, Sở Xây dựng ban hành Công văn số 11587/SXD-CCQNĐ về hướng dẫn tạm thời công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo Nghị định số 90/2006/NĐ-CP của Chính phủ trong thời gian chờ Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quyết định quy định về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận. Ngày 14 tháng 12 năm 2006 Sở Xây dựng đã tổ chức Hội nghị triển khai văn bản này.

Tại Hội nghị này, các quận, huyện có nêu một số nội dung đề nghị Sở Xây dựng hướng dẫn thêm về nghiệp vụ chuyên môn liên quan đến việc thụ lý hồ sơ và in giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Sở Xây dựng tổng hợp ý kiến và hướng dẫn thêm như sau:

1. Về tiếp nhận hồ sơ:

1.1. Đối với trường hợp nhà ở gắn liền đất ở **không** thuộc phạm vi áp dụng của Công văn số 11587/SXD-CCQNĐ ngày 13 tháng 12 năm 2006 của Sở Xây dựng: chưa tiếp nhận hồ sơ, phải chờ Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quyết định quy định về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

1.2. Đối với hồ sơ đăng ký chuyển dịch quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã nộp và chưa được đăng ký theo quy định trước đây mà chứng từ sở hữu **không phải** là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo Nghị định số 60/CP, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo Nghị định số 95/2005/NĐ-CP: ngoài thành

phần hồ sơ về pháp lý, chủ sở hữu nộp thêm bản vẽ sơ đồ nhà đất có đủ các nội dung quy định tại Thông tư số 05/2006/TT-BXD, để thể hiện vào trang 3 Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cấp cho bên mua.

Đối với hồ sơ chuyển dịch quyền sở hữu một phần nhà: giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho cả bên mua và bên bán, nếu bên bán giữ lại phần đất trống thì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1.3. Đối với hồ sơ đăng ký chuyển dịch quyền sở hữu nhà ở có chứng từ sở hữu là Giấy chứng nhận cấp theo Nghị định số 95/2005/NĐ-CP (căn hộ chung cư hoặc chủ sở hữu nhà ở không đồng thời là chủ sử dụng đất ở) thì nay cấp đổi sang mẫu giấy hồng mới, chủ sở hữu không nộp thêm bản vẽ sơ đồ nhà đất, do thành phần hồ sơ và bản vẽ sơ đồ nhà đất không có sự khác biệt với quy định của Nghị định số 90/2006/NĐ-CP.

2. Về cách ghi tên chủ sở hữu trên Giấy chứng nhận trong trường hợp có phát sinh thừa kế:

Thực hiện theo hướng dẫn của Sở Xây dựng tại Công văn số 11587/SXD-CCQNĐN ngày 13 tháng 12 năm 2006.

Trường hợp nhà ở thuộc sở hữu chung của vợ (chồng) mà có một người chết trước thời điểm nộp hồ sơ thì cách ghi tên chủ sở hữu như sau:

2.1. Nếu đã thực hiện thủ tục khai di sản thừa kế:

a) Nếu chủ sở hữu còn lại được các đồng thừa kế đồng ý cho đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận thì ghi:

Ông: Nguyễn Văn A Sinh năm: CMND số:.....

(là đồng sở hữu và đại diện cho các thừa kế của vợ là bà Nguyễn Thị B).

b) Nếu chủ sở hữu còn lại không được các đồng thừa kế đồng ý cho đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận thì ghi:

Ông: Nguyễn Văn A Sinh năm: CMND số:.....

(đồng sở hữu chung vợ - chồng)

Ông: Nguyễn Văn C Sinh năm: CMND số:.....

Bà: Nguyễn Thị D Sinh năm: CMND số:..... ..v..v..

* **Lưu ý:** nếu có quá nhiều đồng thừa kế thì có thể sử dụng font chữ nhỏ hơn, không ghi năm sinh và có thể chia thành 2 cột như ví dụ sau:

Ông:..... CMND số:	Bà:..... CMND số:
Ông:..... CMND số:	Ông:..... CMND số:
Bà:..... CMND số:	Bà:..... CMND số:
Bà:..... CMND số:	Bà:..... CMND số:
Bà:..... CMND số:	Ông:..... CMND số:
Ông:..... CMND số:	Ông:..... CMND số:

Trường hợp đã chia 2 cột như trên nhưng vẫn không ghi hết tên các đồng thừa kế thì ghi tiếp qua trang 4 của Giấy chứng nhận, trường hợp này tại mục I trang 2 ghi dòng chữ: “*tên của... (số người) đồng thừa kế còn lại được ghi tại trang 4 Giấy chứng nhận này*”.

2.2. Nếu đã thực hiện thủ tục khai di sản thừa kế nhưng có một hoặc một số đồng thừa kế vắng mặt chưa có ý kiến thì ghi:

Ông: Nguyễn Văn A Sinh năm: CMND số:.....; là đồng sở hữu chung vợ - chồng và đại diện các đồng thừa kế vắng mặt sau đây:

1. Ông: Sinh năm:..... CMND (hoặc Hộ chiếu) số:.....
2. Bà:..... Sinh năm:..... CMND (hoặc Hộ chiếu) số:.....

Ông: Nguyễn Văn C Sinh năm: CMND số:.....

Bà: Nguyễn Thị D Sinh năm: CMND số:..... ..v..v..

2.3. Nếu chưa thực hiện thủ tục khai di sản thừa kế: thì ghi giống như điểm (a) - Mục 2.1 - Phần 2.

2.4. Trường hợp nhà có nhiều đồng sở hữu chung hợp nhất nhưng không phải là tài sản chung của vợ - chồng: ghi tên tất cả các đồng sở hữu chung hợp nhất và vợ (hoặc chồng) của họ, các chủ sở hữu chung hợp nhất ghi cách nhau một dòng và có đánh số thứ tự. Ví dụ:

1. Ông Nguyễn Văn A Sinh năm: CMND số:.....
- Bà Nguyễn Thị B Sinh năm: CMND số:.....
2. Ông Nguyễn Văn C Sinh năm: CMND số:.....
- Bà Trần Thị D Sinh năm: CMND số:.....

.....

3. Về hộ khẩu và xử lý vi phạm, cho phép tồn tại công trình khi giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở:

3.1. Nghị định số 90/2006/NĐ-CP của Chính phủ và Thông tư số 05/2006/TT-BXD của Bộ Xây dựng không quy định hộ khẩu là điều kiện để xét cấp Giấy chứng nhận, do đó thành phần hồ sơ xét cấp Giấy chứng nhận theo Nghị định số 90/2006/NĐ-CP không yêu cầu nộp hộ khẩu của chủ sở hữu, chỉ xét nhà có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận hay không.

3.2. Đối với các hồ sơ thuộc phạm vi áp dụng tại điểm 1 của Công văn số 11587/SXD-CCQNĐ ngày 13 tháng 12 năm 2006 của Sở Xây dựng mà đã lập thủ tục xử lý cho phép tồn tại theo Quyết định số 207/2005/QĐ-UBND, thì Ủy ban nhân dân quận - huyện kết hợp xử lý cho phép tồn tại công trình và cấp Giấy chứng nhận mới cho chủ sở hữu. Trường hợp chưa lập thủ tục xử lý cho phép tồn tại công trình thì phải yêu cầu chủ sở hữu lập hồ sơ bổ sung để giải quyết kết hợp tương tự như trên.

4. Về cách ghi hồ sơ gốc và lập Sổ Đăng ký quyền sở hữu nhà ở:

a) Về cách ghi hồ sơ gốc:

Thực hiện theo điểm 1.5.9 của Công văn số 11587/SXD-CCQNĐ ngày 13 tháng 12 năm 2006 của Sở Xây dựng đối với hồ sơ cấp mới.

Riêng hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (chứng từ sở hữu là Giấy chứng nhận cấp theo Nghị định số 60/CP, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP có ghi nhận tài sản trên đất, Nghị định số 95/2005/NĐ-CP): chưa tiếp nhận giải quyết theo yêu cầu của chủ sở hữu, phải chờ Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quyết định quy định về trình tự, thủ tục trong đó có hướng dẫn cụ thể về cách cho số hồ sơ gốc đối với hồ sơ cấp đổi.

b) Lập Sổ Đăng ký quyền sở hữu nhà ở:

Thực hiện theo hướng dẫn tại Công văn số 11587/SXD-CCQNĐ ngày 13 tháng 12 năm 2006 của Sở Xây dựng. Ngoài ra bổ sung thêm thông tin về *Thửa đất số và Tờ bản đồ số*, theo mẫu đính kèm.

5. Về thành phần hồ sơ kèm theo Phiếu chuyển cơ quan thuế (chỉ áp dụng tạm thời trong thời gian chờ quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận):

- Toàn bộ giấy tờ chứng minh nguồn gốc tạo lập nhà đất hoặc chứng từ sở hữu nhà ở, đất ở (bản photo);

- Bản vẽ sơ đồ nhà đất (bản photo);
- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (bản photo).

6. Về cách ghi mục đất ở trên Giấy chứng nhận:

Thực hiện theo hướng dẫn tại Công văn số 11587/SXD-CCQNĐ ngày 13 tháng 12 năm 2006 của Sở Xây dựng.

- Đối với chung cư: Thể hiện toàn bộ diện tích khuôn viên của chung cư.

Ví dụ:

Diện tích: 2.000m².

Sử dụng riêng : /

Sử dụng chung: 2.000m².

- Đối với đất ở có xen lẫn đất vườn, ao chỉ ghi phần diện tích đất ở trên GCN mới (không ghi diện tích vườn ao).

- Đối với trường hợp mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định số 61/CP thì ghi “**được công nhận - Mua theo ND 61/CP**” theo mẫu đính kèm.

- Đối với trường hợp mua đấu giá, được công nhận quyền sở hữu theo bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì ghi “**được công nhận**”.

7. Về nội dung bản vẽ sơ đồ nhà đất và cách thể hiện sơ đồ trên Giấy chứng nhận mới:

a) Nội dung bản vẽ sơ đồ nhà đất (đã có trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất):

- Nếu đã thể hiện đủ các tiêu chí như quy định của Thông tư số 05/2006/TT-BXD về mặt bằng tầng, kích thước, vị trí, hình dáng, hướng Bắc... (trương tự khi thực hiện theo Nghị định số 60/CP) thì có thể sử dụng để in Giấy chứng nhận (không yêu cầu chủ nhà lập lại bản vẽ).

- Nếu bản vẽ chỉ thể hiện mặt bằng tầng 1 đối với nhà nhiều tầng (bản vẽ sơ đồ hiện trạng đất ở) thì đề nghị chủ nhà thể hiện bổ sung thêm vào bản vẽ sơ đồ nhà đất mặt bằng các tầng còn lại để có cơ sở thể hiện đủ mặt bằng các tầng vào giấy hồng mới theo quy định.

- Trường hợp nhà nhiều tầng nhiều hộ ở phải thể hiện đủ mặt bằng các tầng (mẫu BV 05) để xác định chính xác diện tích sử dụng chung, riêng của từng hộ.

b) Cách thể hiện bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở trên trang 3 GCN mới:

- Để đáp ứng nhanh việc in GCN cho các hồ sơ đã đủ điều kiện cấp GCN mới, cơ quan cấp GCN tại quận - huyện thể hiện sơ đồ nhà ở, đất ở theo các quy định đã hướng dẫn trước đây (khi thực hiện cấp GCN theo Nghị định số 60/CP). Sở Xây dựng đã điều chỉnh lại các mẫu bản vẽ này (đính kèm 5 mẫu bản vẽ).

8. Về tổ chức nhân sự - bộ máy:

Sở Xây dựng yêu cầu Ủy ban nhân dân các quận - huyện thực hiện theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại **tiết d điểm 3** Công văn số 7748/UBND-ĐT ngày 19 tháng 10 năm 2006 và **điểm 5** Công văn số 8999/UBND-ĐT ngày 01 tháng 12 năm 2006.

Trên đây là hướng dẫn và giải đáp vướng mắc của quận - huyện trong tác nghiệp cấp và quản lý Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho cá nhân theo Nghị định số 90/2006/NĐ-CP của Chính phủ. Trong quá trình thực hiện, nếu vẫn có vướng mắc phát sinh, đề nghị các quận - huyện phản ánh ngay về Sở Xây dựng để có hướng dẫn kịp thời./.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đỗ Phi Hùng