

LIÊN SỞ XÂY DỰNG - TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
**LIÊN SỞ XÂY DỰNG -
TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG**

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

Số: 5144/HD-LS

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 6 năm 2010

HƯỚNG DẪN

**Về một số vấn đề trong công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,
quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất**

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại Khoản 2 Mục D Công văn số 6414/UBND-ĐTMT ngày 07 tháng 12 năm 2009, sau khi tham khảo ý kiến của Ủy ban nhân dân các quận, huyện, Liên Sở Xây dựng - Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn một số vấn đề trong công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt là giấy chứng nhận) theo Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2009 của Chính phủ như sau:

1. Phân loại, phân cấp các công trình dân dụng và công nghiệp:

- Phân loại, phân cấp công trình dân dụng và công nghiệp (không phải nhà ở): Thực hiện theo các Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư số 33/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 9 năm 2009 của Bộ Xây dựng về ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia; phân loại, phân cấp công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- Phân loại, phân cấp công trình dân dụng (nhà ở): Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 05-BXD/ĐT ngày 09 tháng 02 năm 1993 của Bộ Xây dựng.

- Việc xác định phần diện tích sở hữu chung, sở hữu riêng nhà chung cư thực hiện theo Điều 3 Thông tư số 01/2009/TT-BXD ngày 25 tháng 02 năm 2009 của Bộ Xây dựng.

2. Cấp giấy chứng nhận đối với các trường hợp xây dựng không phép, sai phép:

2.1. Đối với nhà ở riêng lẻ:

a) Trường hợp xây dựng không phép, sai phép trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 (ngày Luật Xây dựng có hiệu lực thi hành):

Căn cứ Quyết định số 39/2005/QĐ-TTg ngày 28 tháng 02 năm 2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc hướng dẫn thi hành Điều 121 của Luật Xây dựng; Công văn số 29/QLN ngày 12 tháng 02 năm 2007 của Cục Quản lý nhà - Bộ Xây dựng thì các trường hợp nhà ở, công trình xây dựng không phép, sai phép trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 (ngày Luật Xây dựng có hiệu lực thi hành) được tồn tại (không phải ban hành Quyết định xử lý vi phạm xây dựng), mà hiện nay phù hợp quy hoạch, kiến trúc thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận cho toàn bộ (hoặc một phần) diện tích phù hợp quy hoạch và kiến trúc đó. Việc xác định diện tích phù hợp quy hoạch, phù hợp kiến trúc trên bản vẽ sơ đồ do Phòng Quản lý đô thị (Phòng Công Thương) quận, huyện thực hiện.

b) Trường hợp xây dựng không phép, sai phép từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 (theo điểm h khoản 1 Điều 8 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2009 của Chính phủ): nhà được xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006, nhà ở không có tranh chấp, được xây dựng trước khi có quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng hoặc phải phù hợp quy hoạch đối với trường hợp xây dựng sau khi có quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn theo quy định của pháp luật; trường hợp nhà ở xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì phải có giấy tờ xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về nhà ở không thuộc trường hợp phải xin Giấy phép xây dựng, không có tranh chấp và đáp ứng điều kiện về quy hoạch như trường hợp nhà ở xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận cho toàn bộ (hoặc một phần) diện tích phù hợp quy hoạch và kiến trúc đó. Việc xác định diện tích phù hợp quy hoạch, phù hợp kiến trúc trên bản vẽ sơ đồ do Phòng Quản lý đô thị (Phòng Công Thương) quận, huyện thực hiện.

c) Trường hợp xây dựng sai phép từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 đến trước ngày 01 tháng 5 năm 2009 (ngày Nghị định số 23/2009/NĐ-CP của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà ở và công sở có hiệu lực thi hành):

Về xử lý vi phạm trước ngày Nghị định số 23/2009/NĐ-CP có hiệu lực nhưng chưa xử lý dứt điểm nay thực hiện xử lý theo Điều 15 Thông tư số 24/2009/TT-BXD ngày 22 tháng 7 năm 2009 của Bộ Xây dựng.

Đối với trường hợp công trình vi phạm nằm trong quy hoạch xây dựng khu dân cư ổn định mà xây dựng sai phép về số tầng, về diện tích xây dựng nhưng không ảnh

hưởng đến công trình lân cận thì cho phép chủ đầu tư được giữ nguyên công trình xây dựng với điều kiện khi thực hiện quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt thì chủ đầu tư phải tự tháo dỡ phần sai phép mà không được bồi thường. Cơ quan cấp giấy chứng nhận chỉ xem xét cấp Giấy chứng nhận cho diện tích phù hợp quy hoạch và kiến trúc đó theo Giấy phép xây dựng; có ghi chú: “*Khi thực hiện quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt thì chủ đầu tư phải tự tháo dỡ phần sai phép mà không được bồi thường*”.

2.2. Đối với công trình xây dựng:

a) Trường hợp xây dựng không phép, sai phép trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 (ngày Luật Xây dựng có hiệu lực thi hành): giải quyết tương tự điểm a mục 2.1 nêu trên.

b) Trường hợp xây dựng sai phép từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 5 năm 2009:

Căn cứ Thông tư số 24/2009/TT-BXD ngày 22 tháng 7 năm 2009 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết thi hành một số nội dung của Nghị định số 23/2009/NĐ-CP ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Chính phủ; Công văn số 7136/UBND-ĐTMT ngày 17 tháng 11 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố về xử lý vi phạm xây dựng trong công tác cấp Giấy chứng nhận: công trình vi phạm xây dựng trước ngày Nghị định số 23/2009/NĐ-CP có hiệu lực nhưng chưa xử lý dứt điểm nay thực hiện xử lý theo Điều 15 Thông tư số 24/2009/TT-BXD ngày 22 tháng 7 năm 2009 của Bộ Xây dựng. Cơ quan cấp giấy chứng nhận chỉ xem xét cấp Giấy chứng nhận cho diện tích phù hợp quy hoạch và kiến trúc đó theo Giấy phép xây dựng; có ghi chú: “*Khi thực hiện quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt thì chủ đầu tư phải tự tháo dỡ phần sai phép mà không được bồi thường*”.

2.3. Đối với công trình xây dựng thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình sai thiết kế cơ sở hoặc thiết kế kỹ thuật hoặc nhà ở thuộc dự án khu đô thị mới, khu nhà ở sai quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt:

Giải quyết tương tự mục 2.1 nêu trên.

2.4. Về công bố vi phạm hành chính trên trang tin điện tử (Website) của Bộ Xây dựng và Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương:

Thực hiện theo quy định tại Điều 2 Thông tư số 24/2009/TT-BXD ngày 22 tháng 7 năm 2009 của Bộ Xây dựng, cơ quan xử lý vi phạm xây dựng đồng gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường và Phòng Tài nguyên và Môi trường các quận, huyện.

3. Cấp giấy chứng nhận cho trường hợp bán nhà theo Nghị định số 61/CP:

3.1. Đối với các đơn vị bán nhà ở (Công ty Dịch vụ công ích, Công ty Quản lý và phát triển nhà quận, huyện, Công ty Quản lý kinh doanh nhà thành phố, Công ty Tây Nam - Quân khu 7, Công ty 59 - Bộ Quốc phòng):

Sau khi người mua nhà đã hoàn tất thủ tục mua nhà (ký hợp đồng mua bán, đóng tiền vào Kho bạc Nhà nước, đóng thuế trước bạ và thanh lý hợp đồng mua bán nhà với đơn vị bán nhà...), đơn vị bán nhà có trách nhiệm lập thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận và thực hiện các công việc sau đây:

a) Hoàn chỉnh các thành phần hồ sơ (bản chính) bán nhà theo quy định.

b) Lập bản dự thảo in trên giấy A3 (theo mẫu giấy chứng nhận) có ký tên xác nhận, gồm các nội dung:

+ Các thông tin pháp lý của người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất (trang 1).

+ Các tiêu chí về thửa đất, nhà ở và tài sản gắn liền với đất (trang 2), ghi chú tại điểm g khoản 1 Mục II về nguồn gốc sử dụng: “Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất (mua nhà theo Nghị định 61/CP của Chính phủ)”.

+ Vẽ sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản gắn liền với đất bằng File Autocad (trang 3).

c) Nộp hồ sơ tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường quận, huyện (đối với các quận, huyện chưa thành lập Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất) nơi căn nhà tọa lạc.

3.2. Đối với Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường quận, huyện:

a) Nhận hồ sơ bán nhà, bản dự thảo in trên giấy A3, file sơ đồ từ các đơn vị bán nhà để thể hiện trên giấy chứng nhận (thể hiện trên phần mềm viết, vẽ giấy chứng nhận theo Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường), trình Ủy ban nhân dân quận, huyện ký giấy chứng nhận cho người mua nhà.

b) Giữ lại toàn bộ hồ sơ (bản chính) và Giấy chứng nhận đã ký để thực hiện việc sao y Giấy chứng nhận, gửi bản sao y này cho các cơ quan có liên quan theo quy định tại khoản 5 Điều 11 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP của Chính phủ.

c) Chuyển trả bản chính để phát hành cho người mua nhà và 01 bản sao y Giấy chứng nhận để lưu trữ vào hồ sơ nhà của đơn vị bán nhà.

d) Thời gian thực hiện các điểm a, b, c nêu trên là 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ.

Các đơn vị bán nhà và Phòng Tài nguyên và Môi trường các quận, huyện trực tiếp giao nhận hồ sơ theo cơ chế phối hợp (bàn giao trực tiếp, không nộp hồ sơ theo phương thức đối với các trường hợp nộp hồ sơ riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân), Phòng Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm kiểm tra về thành phần hồ sơ, các đơn vị bán nhà chịu trách nhiệm về cơ sở pháp lý, hiện trạng nhà đất, thể hiện bản vẽ sơ đồ nhà đất.

Về thu lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với người mua nhà thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị định 61/CP của Chính phủ: thực hiện thu theo quy định tại Quyết định số 98/2009/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố, trừ trường hợp xin cấp lại được quy định tại khoản 2 Điều 28 Nghị định số 88/2008/NĐ-CP của Chính phủ.

4. Cấp giấy chứng nhận cho trường hợp nhận chuyển nhượng bất động sản tại sàn giao dịch bất động sản:

Căn cứ Thông tư số 13/2008/TT-BXD ngày 21 tháng 5 năm 2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản, các trường hợp chuyển nhượng bất động sản (nhà ở, công trình xây dựng) mà bên chuyển nhượng là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản (trừ các dự án nhà ở xã hội theo Luật Nhà ở) phải thông qua sàn giao dịch bất động sản.

Do đó, ngoài thành phần hồ sơ quy định tại Điều 8, Điều 9 của Nghị định số 88/2009/NĐ-CP của Chính phủ, bên chuyển nhượng phải nộp thêm văn bản xác nhận của Sàn giao dịch bất động sản về bất động sản đã được giao dịch qua Sàn giao dịch bất động sản (Phụ lục 04 ban hành kèm theo Thông tư số 13/2008/TT-BXD).

5. Xác định và cung cấp thông tin quy hoạch, danh sách nhà, đất thuộc diện nhà nước quản lý:

5.1. Phòng Quản lý đô thị quận, Phòng Công Thương huyện thực hiện việc xác định, cung cấp thông tin quy hoạch (liên quan đến việc xác định diện tích phù hợp quy hoạch, kiến trúc trên bản vẽ sơ đồ), đơn vị quản lý nhà thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn quận, huyện cung cấp danh sách nhà, đất thuộc diện Nhà nước quản lý cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường làm cơ sở trình Ủy ban nhân dân quận, huyện cấp Giấy chứng nhận cho cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam đúng quy định.

5.2. Ban Quản lý các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao thực hiện việc xác định và cung cấp thông tin quy hoạch đối với các công trình xây dựng trên địa bàn quản lý của mình (liên quan đến việc xác định diện tích phù hợp quy hoạch, kiến trúc trên bản vẽ sơ đồ) để làm cơ sở cấp Giấy chứng nhận theo thẩm quyền.

5.3. Công ty Quản lý kinh doanh nhà thành phố, Công ty Tây Nam - Quận khu 7, Công ty 59 - Bộ Quốc phòng thực hiện việc cung cấp danh sách nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước hiện do Công ty đang quản lý cho Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân các quận, huyện để làm cơ sở cấp Giấy chứng nhận theo thẩm quyền.

6. Quản lý bản sao, dữ liệu giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

Thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 11 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2009 của Chính phủ: Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất (hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với nơi chưa thành lập Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất) sao y bản chính đối với giấy chứng nhận có chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc file dữ liệu gửi Sở Xây dựng, Phòng Quản lý đô thị các quận, huyện để cập nhật, quản lý theo quy định.

7. Công tác tổng hợp, báo cáo số liệu, dữ liệu về quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

7.1. Đối với Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường quận, huyện:

Định kỳ hàng quý, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất các quận, huyện (hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với quận, huyện chưa thành lập Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất) lập và gửi báo cáo kết quả giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận, đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Sở Tài nguyên và Môi trường và Sở Xây dựng để tổng hợp số liệu chung trên toàn địa bàn thành phố theo tiêu chí quản lý của từng ngành.

Ngoài ra, khi có yêu cầu báo cáo đột xuất của Ủy ban nhân dân cấp trên hoặc cơ quan quản lý ngành dọc cấp trên về công tác cấp Giấy chứng nhận, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất (hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường) các quận, huyện có trách nhiệm báo cáo đúng trọng tâm và nội dung yêu cầu, đúng thời hạn; Báo cáo này đồng gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường và Sở Xây dựng biết.

7.2. Đối với Sở, ngành:

a) Sở Xây dựng:

- Chuyển giao toàn bộ hồ sơ, thông tin dữ liệu về nhà (gồm danh sách nhà ngăn chặn chuyển dịch quyền sở hữu, công nhận quyền sở hữu) của tổ chức, cá nhân và các cơ quan Nhà nước qua các thời kỳ cho Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân các quận, huyện để tham khảo, phục vụ công tác cấp giấy chứng nhận.

- Thông tin cho Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân các quận, huyện biết các văn bản mới của Bộ Xây dựng liên quan đến công tác cấp Giấy chứng nhận.

- Hướng dẫn công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất liên quan đến nghiệp vụ chuyên môn khi có ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Hàng năm, sau khi tổng hợp số liệu cấp Giấy chứng nhận của các quận, huyện theo tiêu chí quản lý ngành, Sở Xây dựng gửi kết quả này đến Sở Tài nguyên và Môi trường để cập nhật thông tin.

b) Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Định kỳ hàng quý, thông tin kết quả cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất của tổ chức cho Sở Xây dựng biết và tổng hợp số liệu.

- Thông tin cho Sở Xây dựng biết các văn bản mới của Bộ Tài nguyên và Môi trường, của Sở Tài nguyên và Môi trường về công tác cấp Giấy chứng nhận để công tác phối hợp hướng dẫn được thuận tiện.

- Hướng dẫn nghiệp vụ, giải quyết khó khăn, vướng mắc liên quan đến công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các quận, huyện.

- Hàng năm, sau khi đã thực hiện chỉnh lý, cập nhật thông tin biến động về đất trên hệ thống dữ liệu và bản đồ địa chính trên toàn địa bàn thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm cung cấp cho Sở Xây dựng để khai thác, sử dụng chung, đảm bảo việc quản lý dữ liệu về nhà đất thống nhất, đồng bộ.

8. Cơ chế phối hợp giữa cơ quan tài nguyên môi trường và cơ quan quản lý nhà cấp thành phố:

- Tiếp nhận và hoàn trả hồ sơ: Sở Tài nguyên và Môi trường ủy quyền cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố, Sở Xây dựng ủy quyền cho Phòng Quản lý nhà và công sở trực tiếp liên hệ trong việc tiếp nhận phiếu lấy ý kiến, thu mời kiểm tra thực địa và hoàn trả hồ sơ cấp giấy chứng nhận.

- Văn bản trả lời: Ban Giám đốc Sở Xây dựng sẽ ký công văn trả lời Văn phòng