

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: 12060/TNMT-TTĐK
V/v sử dụng giấy chứng nhận của
Luật Nhà ở để cấp cho các hồ sơ cấp
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở
có nhà ở còn tồn đọng

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 12 năm 2006

Kính gửi: Ủy ban nhân dân quận, huyện

Thực hiện Công văn số 8999/UBND-ĐT ngày 01 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban nhân dân thành phố về triển khai cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở theo các quy định của Luật Nhà ở và Luật Đất đai; theo chỉ đạo của đồng chí Nguyễn Hữu Tín, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố tại cuộc họp ngày 06 tháng 12 năm 2006 về giải quyết các kiến nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường và Hiệp hội Bất động sản.

Được sự thống nhất của Sở Xây dựng tại cuộc họp giữa Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Quản lý đô thị các quận, huyện ngày 14 tháng 12 năm 2006 về triển khai thực hiện điểm 6 Công văn số 8999/UBND-ĐT.

Để giải quyết yêu cầu cấp bách của việc cấp giấy chứng nhận (GCN) cho các hồ sơ cấp GCN quyền sử dụng đất ở có ghi nhận nhà ở theo Nghị định số 181/2004/NĐ-CP đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường thụ lý xong, trình Ủy ban nhân dân quận, huyện nhưng chưa cấp ra GCN quyền sử dụng đất.

Sở Tài nguyên và Môi trường xin hướng dẫn như sau:

**I. NHỮNG QUY ĐỊNH ĐÃ ĐƯỢC THỐNG NHẤT THEO CHỈ ĐẠO CỦA
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ:**

1. Về mẫu GCN:

Đối với đất đã có nhà ở sẽ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo Nghị định số 90/2006/NĐ-CP (sau đây gọi tắt là giấy hồng mới).

Đối với đất ở không có tài sản gắn liền với đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Nghị định số 181/2004/NĐ-CP (sau đây gọi tắt là giấy đỏ mới)

Căn cứ vào số lượng hồ sơ cấp GCN quyền sử dụng đất ở có nhà ở đang tồn đọng, đề nghị Ủy ban nhân dân quận, huyện chỉ đạo việc giao sổ giấy hồng mới mà Sở Xây dựng đã phát hành cho Phòng Quản lý đô thị quận, huyện cho đơn vị được phân công tham mưu cho Ủy ban nhân dân quận, huyện cấp giấy đỏ mới để dự thảo trình ký thay cho giấy đỏ mới.

Trong trường hợp cơ quan thụ lý cấp giấy chứng nhận không phải là Phòng Tài nguyên và Môi trường (như: Tổ nghiệp vụ hành chính công...); đề nghị Ủy ban nhân dân quận, huyện xác định cơ quan thụ lý theo nguyên tắc có một cơ quan chịu trách nhiệm chính đối với hồ sơ cấp giấy chứng nhận.

2. Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận và thể hiện các yếu tố về nhà ở trên giấy hồng mới:

Để thực hiện đúng quan điểm của Ủy ban nhân dân thành phố trong việc cấp giấy hồng mới là: *“...phải đảm bảo tính kế thừa và tính liên tục, chặt chẽ về pháp lý, hạn chế trùng lặp về chức năng; nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho người dân trong các quan hệ giao dịch dân sự có liên quan đến bất động sản và lợi ích chung của người dân”*.

Theo Công văn số 11587/SXD-CCQNĐ ngày 13 tháng 12 năm 2006 của Sở Xây dựng 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 ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ. Tuy nhiên, cần căn cứ vào hệ thống dữ liệu sẵn có trong quá trình thụ lý giấy đỏ mới để chọn các tiêu chí nhằm thực hiện các thông tin trên giấy chứng nhận, không yêu cầu người dân bổ túc thêm chứng từ. Các số liệu khác sẽ được cập nhật trong quá trình quản lý.

3. Về nộp tiền sử dụng đất khi được cấp giấy hồng mới:

Nghị định số 90/2006/NĐ-CP không có quy định về tiền sử dụng đất; chỉ quy định chung ở khoản 2 Điều 50:

“Tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy, xác nhận thay đổi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính khác nếu pháp luật có quy định khi được công nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở, trừ trường hợp được miễn hoặc được ghi nợ”.

Do đó, việc thực hiện thu, miễn thu, ghi nợ tiền sử dụng đất được thực hiện theo

quy định hiện hành về tài chính đất đai. Riêng đối với việc ghi nợ tiền sử dụng đất đã được Cục Thuế và Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp ban hành hướng dẫn Liên Sở số 10738/HD-LS ngày 25 tháng 10 năm 2006 trong đó có quy định rõ về trình tự, thủ tục để thực hiện ghi nợ.

Để xem xét về nghĩa vụ tài chính khi nhận giấy hồng mới, đề nghị Ủy ban nhân dân quận, huyện giao cơ quan tham mưu cấp giấy căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận, chuyển Chi cục Thuế thực hiện thu tiền sử dụng đất (hoặc ghi nợ) theo quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Về lệ phí cấp giấy hồng mới:

* Về cách thu:

Thực hiện theo điểm 3 Thông báo số 698/TB-VP ngày 23 tháng 11 năm 2006 của Ủy ban nhân dân thành phố thông báo nội dung kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Nguyễn Văn Đua về tình hình triển khai thực hiện Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết về hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; là: **Khi phát GCN cho người dân mới thu lệ phí.**

* Về mức thu: thực hiện theo Công văn số 7748/UBND-ĐT ngày 19 tháng 10 năm 2006 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc thực hiện một số việc cấp bách khi Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở: *“Trong thời gian chờ Hội đồng nhân dân thành phố thông qua mức thu lệ phí, các cơ quan được phân cấp và ủy quyền cấp giấy chứng nhận (theo Nghị định số 90/2006/NĐ-CP) tạm thu theo quy định tại Công văn số 265/UBND-ĐT ngày 13 tháng 01 năm 2006 của Ủy ban nhân dân thành phố về kinh phí cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu công trình xây dựng theo Nghị định số 95/2005/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2005”*; cụ thể:

+ Cấp GCN lần đầu: 100.000 đồng/giấy.

+ Cấp đổi, cấp lại GCN: 50.000 đồng/giấy.

II. ĐỀ XUẤT CỦA SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG:

1. Phòng Tài nguyên và Môi trường là đơn vị được phân công tham mưu cho Ủy ban nhân dân quận, huyện cấp giấy đỏ mới nên đề nghị giao cho Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp giấy hồng mới đối với những hồ sơ đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận còn tồn đọng.

2. Theo ý kiến của các quận, huyện trong cuộc họp tại Sở Xây dựng ngày 14

tháng 12 năm 2006 về triển khai thực hiện điểm 6 Công văn số 8999/UBND-ĐT thì phần thể hiện sơ đồ nhà, đất ở trang 3 giấy hồng mới có nhiều chi tiết thay đổi khác hẳn cách thể hiện giấy hồng cấp theo Nghị định số 60/CP trước đây. Do đó, để làm được cần phải có nhiều thời gian để tập huấn cho cán bộ thụ lý và hướng dẫn cho các cơ quan liên quan; tuyên truyền, giải thích rộng rãi cho nhân dân. Để có thể giải quyết sớm đối với hồ sơ đang tồn đọng, đề nghị các quận, huyện thể hiện sơ đồ nhà đất theo cách thể hiện của giấy hồng theo Nghị định số 60/CP trước đây.

Đề nghị Ủy ban nhân dân quận, huyện khẩn trương triển khai thực hiện để giải quyết các hồ sơ cấp GCN quyền sử dụng đất ở có nhà ở đang còn tồn đọng tại quận, huyện theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại Công văn số 8999/UBND-ĐT nêu trên. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, xin báo về Sở Tài nguyên và Môi trường để Sở phối hợp với Sở Xây dựng hướng dẫn hoặc trình Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo theo thẩm quyền./.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đào Anh Kiệt