

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Số: 04/2003/QĐ-UB

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 01 năm 2003

QUYẾT ĐỊNH CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ
V/v ban hành “Quy định về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại thành phố Hồ Chí Minh”.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 21/6/1994;
- Căn cứ Luật Đất đai ngày 14/7/1993 ; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai ngày 02/12/1998 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai ngày 29/6/2001;
- Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 28/10/1995;
- Căn cứ Nghị định số 60/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đô thị;
- Căn cứ Nghị định số 66/2001/NĐ-CP ngày 28/9/2001 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 về thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai;
- Căn cứ Nghị định số 93/2001/NĐ-CP ngày 12/12/2001 của Chính phủ về phân cấp, quản lý một số lĩnh vực cho thành phố Hồ Chí Minh.
- Xét đề nghị của Giám đốc Sở Địa chính - Nhà đất thành phố tại Tờ trình số 16906/TT-CCQNĐ ngày 31/12/2002;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Nay ban hành kèm theo quyết định này bản “Quy định về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại thành phố Hồ Chí Minh”.

Điều 2. Quyết định này thay thế các quy định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại các Quyết định số 38/2000/QĐ-UB-ĐT ngày 19/6/2000, Quyết định 6017/QĐ-UB-QLĐT ngày 27/10/1997, Quyết định 22/2001/QĐ-UB ngày 09/3/2001, Quyết định số 91/2001/QĐ-UB-ĐT ngày 05/10/2001, Quyết định số 25/2002/QĐ-UB ngày 21/3/2002 và có hiệu lực thi hành sau 15 ngày kể từ ngày ký. Các hồ sơ thực hiện theo các quy định trước khi quyết định này có hiệu lực thì tiếp tục thực hiện cho đến khi hoàn tất. Các quyết định, quy định trái với quyết định này đều được bãi bỏ.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Địa chính - Nhà đất, Giám đốc Sở Xây dựng, Kiến trúc sư Trưởng thành phố, Giám đốc Sở Tài chính - Vật giá, Cục Trưởng Cục Thuế, Thủ trưởng các sở, ban, ngành thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận huyện, các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sở hữu nhà và sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận :

- Như điều 3.
- Thủ tướng Chính phủ
- Văn phòng Chính phủ
- Bộ XD- Bộ Tài chính
- Bộ Tài nguyên – Môi trường
- TTTU-TT.HĐND-TT.UBND.TP.
- VP.HĐND&UBND.TP : Các PVP.
- Tổ ĐT, PC, TM.
- Lưu (ĐT-N)

} đề
báo
cáo

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Vũ Hùng Việt

QUY ĐỊNH

**Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà
và quyền sử dụng đất tại thành phố Hồ Chí Minh.**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 04/2003/QĐ-UB
ngày 06 tháng 01 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố)*

CHƯƠNG I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh.

1/ Nhà, đất của các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh phải được kê khai đăng ký quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân phường - xã - thị trấn (sau đây được viết tắt là Ủy ban nhân dân cấp phường). Chủ sở hữu lập thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo mẫu quy định tại Nghị định số 60/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ (sau đây được viết tắt là giấy chứng nhận).

2/ Các loại nhà, đất được sử dụng vào mục đích khác, không phải để ở, cũng được cấp giấy chứng nhận và có ghi chú về công năng sử dụng nhà, đất.

3/ Nhà, đất đã có giấy tờ hợp lệ được quy định tại Điều 2 của quy định này, khi chưa được cấp đổi giấy chứng nhận, chủ sở hữu vẫn được thực hiện các quyền trong giao dịch dân sự.

Điều 2. Giấy tờ hợp lệ.

Giấy tờ hợp lệ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở bao gồm một trong các loại giấy tờ sau :

1/ Giấy tờ được cấp hoặc chứng nhận trước ngày 30/4/1975 cho người có quyền sở hữu nhà, sử dụng đất mà người ấy vẫn quản lý, sử dụng liên tục đến nay và không có tranh chấp :

1.1/ Bảng khoán điền thổ (đất thổ cư) có ghi rõ trên đất có nhà ; Văn tự đoạn mãi bất động sản (nhà và đất) có chứng nhận của Phòng chứng khố Sài Gòn, đã trước bạ (đối với trường hợp việc đoạn mãi này chưa được đăng ký vào bảng khoán điền thổ).

1.2/ Giấy phép cho xây cất nhà hoặc giấy phép hợp thức hóa kiến trúc được cấp bởi cơ quan thẩm quyền của chế độ cũ : Đô trưởng Sài Gòn, Tỉnh trưởng tỉnh Gia Định hoặc của các tỉnh khác, nay thuộc địa phận thành phố Hồ Chí Minh.

1.3/ Văn tự mua bán, chuyển dịch quyền sở hữu nhà có chính quyền chế độ cũ thị thực hoặc chứng nhận đã trước bạ ; Văn tự mua bán, chuyển dịch quyền sở hữu nhà không có thị thực hoặc chứng nhận của chính quyền chế độ cũ đã trước bạ.

2/ Giấy tờ được cấp hoặc chứng nhận sau ngày 30/4/1975 :

2.1/ Quyết định, Giấy phép hay Giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân thành phố, Ủy ban Xây dựng cơ bản thành phố, Sở Xây dựng thành phố, Sở Quản lý nhà đất và Công trình công cộng thành phố, Sở Nhà Đất thành phố, Kiến Trúc Sư Trưởng thành phố, Ủy ban nhân dân quận - huyện công nhận quyền sở hữu nhà (đã trước bạ) hoặc cho phép xây dựng nhà, đã trước bạ.

Đối với Giấy phép xây dựng được cấp từ ngày 23/01/1992 đến ngày 06/10/1993 phải là Giấy phép xây dựng được cấp sau khi đã có giấy phép khởi công xây dựng.

Giấy phép xây dựng được cấp từ ngày 15/10/1993 trở về sau phải kèm theo biên bản kiểm tra công trình hoàn thành và chứng từ sở hữu nhà cũ (nếu là xây dựng trên nền nhà cũ) hoặc kèm chứng từ sử dụng đất hợp lệ theo hướng dẫn tại Công văn số 647/CV-ĐC (điểm 2, 3, 4, 7, 8, 9 của Mục I và toàn bộ Mục II) ngày 31/5/1995 của Tổng cục Địa chính (nếu là xây dựng trên đất trống) mới được coi là hợp lệ về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.

Giấy phép xây dựng được cấp từ ngày 01/01/1995 phải được trước bạ theo quy định.

2.2/ Các giấy phép ủy quyền (sở hữu) nhà do Sở Nhà đất thành phố hoặc Ủy ban nhân dân quận - huyện đã cấp, có nội dung công nhận quyền sở hữu nhà cho người thụ ủy và đã làm thủ tục trước bạ chuyển quyền.

2.3/ Quyết định cấp phó bản chủ quyền nhà của các cơ quan có thẩm quyền (thay thế bản chính).

2.4/ Quyết định hoặc giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân huyện cấp, công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đối với nhà tại khu vực nông thôn trước khi có quyết định chuyển thành đô thị của cơ quan có thẩm quyền hoặc ngoài khu nội thị trấn tại các huyện, đã trước bạ.

2.5/ Các loại giấy tờ nêu tại Khoản 2 điều này, nếu có yêu cầu phải trước bạ mà chưa thực hiện và hiện trạng nhà, đất không thay đổi thì nay được trước bạ theo quy định của pháp luật.

3/ Giấy tờ được lập, cấp hoặc chứng nhận trước và sau ngày 30/4/1975 phải kèm theo chứng từ hợp lệ của chủ cũ được quy định tại khoản 1 và khoản 2 nêu trên:

3.1/ Tờ di chúc hoặc tờ thỏa thuận tương phân di sản về nhà ở được lập tại phòng Công chứng Sài Gòn, tại Phòng Công chứng Nhà nước hoặc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng nhận và đã trước bạ.

3.2/ Bản án hoặc quyết định của Tòa án công nhận quyền sở hữu nhà đã có hiệu lực pháp luật và đã trước bạ.

3.3/ Hợp đồng chuyển quyền sở hữu nhà lập tại cơ quan công chứng Nhà nước hoặc Ủy ban nhân dân huyện nơi có căn nhà tọa lạc, đã nộp lệ phí trước bạ và đăng ký tại Sở Địa chính - Nhà đất hoặc Ủy ban nhân dân quận - huyện, Phòng Quản lý đô thị huyện trước đây.

3.4/ Văn bản bán đấu giá bất động sản có chứng nhận của Công chứng viên và bản án, quyết định, văn bản có liên quan của Tòa án, Cơ quan thi hành án, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản, đã trước bạ và đăng ký tại Sở Địa chính - Nhà đất trong trường hợp nhà mua qua Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản hoặc mua phát mãi của cơ quan thi hành án.

4/ Trường hợp các chứng từ nêu tại điều này chỉ rõ diện tích đất khuôn viên nhà ở thì cả diện tích đất khuôn viên đó được coi là có giấy tờ hợp lệ.

Điều 3. Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận.

1/ Ủy ban nhân dân thành phố ủy quyền cho Giám đốc Sở Địa chính-Nhà đất ký cấp giấy chứng nhận đối với các trường hợp sau :

1.1/ Nhà, đất của các tổ chức.

1.2/ Nhà, đất có yếu tố nước ngoài hoặc yếu tố người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

1.3/ Nhà xây dựng trên đất có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân các cấp, các cơ quan Nhà nước, các đơn vị quân đội trực tiếp quản lý.

1.4/ Nhà có nguồn gốc thuộc diện Nhà nước quản lý theo các chính sách về nhà, đất được cho phép giữ lại quyền sở hữu.

1.5/ Nhà, đất đã có giấy tờ hợp lệ do các cơ quan của chế độ cũ cấp hoặc chứng nhận trước ngày 30/4/1975. Nhà, đất đã có giấy tờ hợp lệ do Ủy ban nhân dân thành phố hoặc các sở, ngành thành phố cấp hoặc chứng nhận sau ngày 30/4/1975.

1.6/ Nhà, đất được áp dụng theo trình tự, thủ tục được quy định riêng tại Chương IV quy định này.

1.7/ Trường hợp có yêu cầu chỉnh sửa đối với giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân thành phố đã cấp thì Sở Địa chính-Nhà đất xem xét ký lại giấy chứng nhận mới thay thế giấy chứng nhận cũ.

2/ Ủy ban nhân dân quận - huyện (sau đây được viết tắt là Ủy ban nhân dân cấp quận) cấp giấy chứng nhận đối với tất cả các trường hợp còn lại.

Điều 4. Phương thức cấp giấy chứng nhận.

Việc cấp giấy chứng nhận được thực hiện theo 2 phương thức sau :

1/ Cấp theo kế hoạch : Đối với nhà, đất không có giấy tờ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp quận lập kế hoạch cấp giấy chứng nhận lần lượt tại từng phường hoặc nhiều phường.

2/ Cấp theo nhu cầu (cấp lẻ) : Đối với nhà, đất không có hoặc đã có giấy tờ hợp lệ, giải quyết theo đơn xin cấp giấy chứng nhận của từng chủ sở hữu.

Điều 5. Nguyên tắc cấp giấy chứng nhận.

1/ Giấy chứng nhận được cấp cho chủ sở hữu.

2/ Đối với trường hợp thừa kế, khi chưa có cơ sở để xác định đầy đủ các đồng thừa kế theo quy định của pháp luật thì trên giấy chứng nhận ghi tên người đại diện đứng đơn khai trình và tên chủ sở hữu. Người đại diện đứng đơn khai trình phải thuộc các hàng thừa kế theo pháp luật hoặc theo di chúc.

Điều 6. Không cấp giấy chứng nhận đối với các trường hợp sau.

1/ Nhà, đất thuộc diện Nhà nước quản lý theo các chính sách về nhà, đất.

2/ Nhà, đất có tranh chấp về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và chưa được giải quyết bằng bản án hoặc quyết định đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

3/ Nhà xây dựng lán, chiếm đất do Ủy ban nhân dân các cấp, các cơ quan Nhà nước, các đơn vị quân đội trực tiếp quản lý. Chiếm dụng đất, xây dựng trái phép tại khu vực đã có dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt và đã có quyết định thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch.

4/ Toàn bộ nhà, đất không phù hợp quy hoạch và tạo lập sau thời điểm cấp thẩm quyền phê duyệt, công bố quy hoạch, bao gồm : Phạm vi bảo vệ công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị theo quy định về quy chuẩn xây dựng như đường sắt, đường bộ, đường sông, khoảng không bảo vệ an toàn đường bay, cầu cống, đê, công trình thủy lợi, cấp thoát nước, cấp điện và các công trình di tích lịch sử – văn hóa, an ninh – quốc phòng.

Điều 7. Thể hiện yếu tố quy hoạch.

Trường hợp toàn bộ nhà, đất không phù hợp quy hoạch nhưng nhà, đất đó tạo lập trước thời điểm cấp thẩm quyền phê duyệt công bố quy hoạch và trường hợp nhà, đất có một phần diện tích không phù hợp quy hoạch, tại Trang 2 giấy chứng nhận thể hiện trên sơ đồ và ghi chú các yếu tố về quy hoạch, tại Trang 1 giấy chứng nhận công nhận toàn bộ diện tích nhà, đất theo hiện trạng.

Điều 8. Sơ đồ nhà, đất.

1/ Nội dung Sơ đồ nhà, đất thể hiện vị trí khuôn viên đất, ranh xây dựng nhà, ranh quy hoạch (nếu có), các ghi chú về thửa đất, căn nhà bằng chữ và số gồm số nhà, tên đường (hoặc hẻm), kích thước, diện tích, số tầng, cấu trúc, tiếp giáp.

2/ Cấp theo kế hoạch : Sử dụng hồ sơ kỹ thuật thửa đất, bổ sung các yếu tố về quy hoạch (nếu có) để lập Sơ đồ nhà, đất do Phòng Quản lý đô thị cấp quận lập hoặc phối hợp với đơn vị có tư cách pháp nhân về đo vẽ nhà, đất lập, không kiểm tra nội nghiệp.

3/ Cấp theo nhu cầu : Sơ đồ nhà, đất do đơn vị có tư cách pháp nhân về đo vẽ nhà, đất lập :

- Tại khu vực đã có bản đồ địa chính mới : Phải đối chiếu với hồ sơ kỹ thuật thửa đất, có xác nhận đã kiểm tra nội nghiệp của bộ phận kỹ thuật Phòng Quản lý đô thị cấp quận.

- Tại khu vực chưa có bản đồ địa chính mới : Có xác nhận đã kiểm tra hiện trạng của bộ phận kỹ thuật Phòng Quản lý đô thị cấp quận.

4/ Trường hợp nhà, đất đã có các bản vẽ được lập trước đây phù hợp với hiện trạng nhà, đất và đáp ứng các yêu cầu của việc thể hiện trên giấy chứng nhận thì sử dụng lại, không phải lập Sơ đồ nhà, đất mới.

Điều 9. Thời hạn giải quyết hồ sơ.

Số ngày quy định cho việc giải quyết từng loại hồ sơ trong bản quy định này là ngày làm việc (không kể các ngày nghỉ theo quy định) và không tính thời gian để người xin cấp giấy chứng nhận bổ sung hồ sơ theo yêu cầu (nếu có).

Điều 10. Trách nhiệm của các cá nhân và đơn vị có liên quan đến công tác cấp giấy chứng nhận.

Việc cấp giấy chứng nhận được thực hiện trên cơ sở công nhận theo hiện trạng sử dụng ổn định, căn cứ vào nội dung khai trình của chủ sở hữu.

Trách nhiệm của các đơn vị, cá nhân có liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận :

1/ Chủ sở hữu chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của nội dung khai trình và các chứng từ chứng minh về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất, xác định ranh đất để được cấp giấy chứng nhận. Trường hợp nội dung khai trình không chính xác hoặc gian dối, phải bị xử lý theo quy định của pháp luật.

2/ Đơn vị lập Sơ đồ nhà, đất chịu trách nhiệm thể hiện chính xác hiện trạng nhà, đất theo đúng hướng dẫn của chủ sở hữu và đảm bảo các quy định về kỹ thuật. Tại khu vực đã có bản đồ địa chính mới phải đối chiếu với hồ sơ kỹ thuật thửa đất. Trường hợp cố tình làm trái hoặc thiếu trách nhiệm gây hậu quả phải bị xử lý theo quy định của pháp luật.

3/ Cán bộ, công chức và các cá nhân có liên quan đến việc thực hiện quy trình cấp giấy chứng nhận, căn cứ vào nội dung khai trình và các chứng từ chứng minh trong hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận, đối chiếu với các tài liệu quản lý, hồ sơ lưu trữ hiện có để thực hiện nhiệm vụ được phân công theo đúng quy định của pháp luật. Trường hợp cố tình làm trái hoặc thiếu trách nhiệm gây hậu quả phải bị xử lý theo quy định của pháp luật.

4/ Cơ quan có liên quan đến việc thực hiện quy trình cấp giấy chứng nhận, tổ chức thực hiện việc cấp giấy chứng nhận theo đúng quy định về qui trình và thủ tục, nghiêm cấm việc yêu cầu các thủ tục ngoài quy định, yêu cầu bổ túc hồ sơ nhiều lần gây phiền hà cho dân, tạo điều kiện thuận lợi cho người xin cấp giấy chứng nhận. Trường hợp cố tình làm trái, yêu cầu các vấn đề không đúng quy định thì Thủ trưởng cơ quan phải chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố, trường hợp gây hậu quả phải bị xử lý theo quy định của pháp luật.

CHƯƠNG II CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN THEO KẾ HOẠCH

Điều 11. Thành lập Tổ công tác cấp giấy chứng nhận.

1/ Ủy ban nhân dân cấp quận được thành lập Tổ công tác cấp giấy chứng nhận tại các phường triển khai kế hoạch cấp giấy chứng nhận với thành phần nhân sự thích hợp theo tình hình thực tế của từng phường để làm nhiệm vụ tư vấn cho Ủy ban nhân dân cấp phường thực hiện các công việc có liên quan đến trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận cho đến khi hoàn tất cơ bản công tác cấp giấy chứng nhận theo kế hoạch tại phường đó.

2/ Ủy ban nhân dân cấp quận có kế hoạch điều động nhân sự tăng cường và lực lượng nhân sự hợp đồng tham gia vào công tác cấp giấy chứng nhận.

Điều 12. Lập kế hoạch cấp giấy chứng nhận.

Ủy ban nhân dân cấp phường lập kế hoạch chi tiết về công tác cấp giấy chứng nhận, triển khai các công việc chuẩn bị và các điều kiện thực hiện kế hoạch gồm :

1/ Căn cứ kết quả phân loại hồ sơ kê khai đăng ký, lập danh sách theo dõi công tác cấp giấy chứng nhận đối với nhà, đất chưa có giấy tờ hợp lệ, hợp pháp.

2/ Tiếp nhận từ Ủy ban nhân dân cấp quận các loại hồ sơ, tài liệu gồm:

2.1/ Danh sách nhà thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn phường, danh sách nhà thuộc diện chờ xử lý theo các chính sách về nhà, đất.

2.2/ Danh sách nhà đã được Ủy ban nhân dân thành phố và Ủy ban nhân dân cấp quận cấp giấy chứng nhận.

2.3/ Danh sách nhà đang có tranh chấp về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất.

2.4/ Bản đồ địa chính mới, bản đồ quy hoạch chi tiết và các tài liệu về quy hoạch (nếu có).

2.5/ Hồ sơ kê khai đăng ký nhà, đất.

2.6/ Tất cả các loại tài liệu, biểu mẫu có liên quan.

3/ Chuẩn bị các điều kiện đảm bảo về nhân sự, kinh phí, trang thiết bị và thống nhất các chế độ làm việc, mối quan hệ hỗ trợ đối với các đơn vị, cá nhân có liên quan.

4/ Tổ chức tuyên truyền sâu rộng đến từng hộ dân để nắm rõ các quy định và hưởng ứng chủ trương về công tác cấp giấy chứng nhận.

Điều 13. Thành phần hồ sơ cấp giấy chứng nhận theo kế hoạch.

Người quản lý sử dụng nhà, đất lập 02 bộ hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận với thành phần như sau :

1/ Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận (theo mẫu). Trường hợp có yêu cầu chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì ghi ngay trong đơn.

2/ Sơ đồ nhà, đất.

3/ Bản chụp chứng từ có liên quan về nhà, đất (nếu có).

4/ Bản chụp các giấy tờ về hộ khẩu, hộ tịch, chứng minh nhân dân hoặc giấy chứng minh khác về nhân thân của người quản lý sử dụng nhà, đất.

Điều 14. Trình tự giải quyết hồ sơ.

1/ Ủy ban nhân dân cấp phường thực hiện các công việc theo trình tự sau :

1.1/ Tổ chức cho người sử dụng quản lý nhà, đất chưa có giấy tờ hợp lệ, hợp pháp đăng ký đề nghị cấp giấy chứng nhận.

1.2/ Hướng dẫn người lập hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận, kiểm tra, ký tên đồng ý vào Sơ đồ nhà, đất. Tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận.

1.3/ Tổ chức niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp phường. Trong thời gian niêm yết, bổ sung hồ sơ kê khai đăng ký do Ủy ban nhân dân cấp phường lưu giữ vào hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận.

1.4/ Xác nhận vào đơn. Đối với các hồ sơ có vướng mắc, họp Tổ công tác cấp giấy chứng nhận để lấy ý kiến tư vấn trước khi Ủy ban nhân dân cấp phường xác nhận vào đơn.

1.5/ Lập tờ trình, danh sách nhà đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận và hồ sơ có vướng mắc, chuyển hồ sơ về Ủy ban nhân dân cấp quận (Phòng Quản lý đô thị).

1.6/ Tổ chức bộ phận thường trực để hướng dẫn và giải đáp thắc mắc cho người đề nghị cấp giấy chứng nhận tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp phường.

2/ Ủy ban nhân dân cấp quận (Phòng Quản lý đô thị) thực hiện :

2.1/ Hồ sơ đủ điều kiện : Dự thảo và trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp quận ký giấy chứng nhận, ký Phiếu chuyển cơ quan Thuế hoặc xác nhận “Chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính”. Chuyển giấy chứng nhận (bản cấp cho chủ sở hữu) về Ủy ban nhân dân cấp phường để phát hành cho chủ sở hữu.

2.2/ Hồ sơ có vướng mắc : Kiểm tra các yếu tố pháp lý, kỹ thuật trong hồ sơ, đối chiếu các tài liệu quản lý, hồ sơ lưu trữ tại cấp quận. Nếu cần thiết thì trao đổi, xác minh tại các cơ quan có liên quan hoặc có văn bản yêu cầu người xin cấp giấy chứng nhận bổ sung hồ sơ. Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận ký giấy chứng nhận nếu đủ điều kiện hoặc ký công văn trả lời nếu không đủ điều kiện. Chuyển giấy chứng nhận (bản cấp cho chủ sở hữu) hoặc công văn trả lời về Ủy ban nhân dân cấp phường để phát hành cho người đề nghị cấp giấy chứng nhận.

2.3/ Hồ sơ theo phân cấp do Ủy ban nhân dân thành phố ủy quyền cho Giám đốc Sở Địa chính-Nhà đất (gọi tắt là giấy chứng nhận do cấp thành phố cấp) cấp giấy chứng nhận : Chuyển hồ sơ về Sở Địa chính – Nhà đất.

3/ Sở Địa chính – Nhà đất thực hiện : Tương tự quy định tại Điểm 2.1 và 2.2, để ký giấy chứng nhận và chuyển hồ sơ về Ủy ban nhân dân cấp quận thực hiện các công việc tiếp theo.

4/ Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức trao giấy chứng nhận cho các chủ sở hữu :

4.1/ Trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính : Chủ sở hữu nộp chi phí đo vẽ, lệ phí hồ sơ và ký tên nhận giấy chứng nhận.

4.2/ Trường hợp không có nhu cầu chậm nộp : Chủ sở hữu nộp chi phí đo vẽ, lệ phí hồ sơ, ký tên nhận giấy chứng nhận sau khi đã có xác nhận hoàn tất nghĩa vụ tài chính của cơ quan Thuế.

CHƯƠNG III CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN THEO NHU CẦU

Điều 15. Thành phần hồ sơ cấp giấy chứng nhận theo nhu cầu.

Tương tự thành phần hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận theo kế hoạch được quy định tại Điều 13, nhưng có quy định khác là :

1/ Chứng từ có liên quan về nhà, đất gồm 01 bản chính và 01 bản chụp.

2/ 02 bản chụp có thị thực sao y hoặc trích lục các giấy tờ về hộ khẩu, hộ tịch, chứng minh nhân dân hoặc giấy chứng minh khác.

Điều 16 : Trình tự giải quyết hồ sơ tại cấp phường.

1/ Tổ chức tiếp nhận hồ sơ.

2/ Tổ chức niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường trong thời hạn 07 ngày.

3/ Bổ sung hồ sơ kê khai đăng ký do Ủy ban nhân dân phường lưu giữ vào hồ sơ, xác nhận vào đơn xin cấp giấy chứng nhận.

4/ Hoàn trả hồ sơ cho chủ sở hữu để đến nộp tại Ủy ban nhân dân cấp quận.

5/ Thời hạn giải quyết hồ sơ tại cấp phường là 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ.

Điều 17 : Trình tự giải quyết hồ sơ tại cấp quận.

1/ Ủy ban nhân dân cấp quận tổ chức tiếp nhận hồ sơ, thực hiện :

1.1/ Kiểm tra các yếu tố pháp lý, kỹ thuật trong hồ sơ, đối chiếu với các tài liệu quản lý, hồ sơ lưu trữ tại cấp quận. Nếu cần thiết thì trao đổi, xác minh tại các cơ quan có liên quan hoặc có văn bản yêu cầu chủ sở hữu bổ sung hồ sơ.

1.2/ Lập Tờ trình và dự thảo 02 bản giấy chứng nhận.

1.3/ Trường hợp do Ủy ban nhân dân cấp quận cấp giấy chứng nhận:

- Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp quận ký giấy chứng nhận.

- Gửi thư mời chủ sở hữu đến nhận Phiếu chuyển cơ quan Thuế, bản sao giấy chứng nhận để đến cơ quan Thuế thực hiện nghĩa vụ tài chính.

- Trao giấy chứng nhận cho chủ sở hữu.

- Trường hợp không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận, dự thảo công văn trả lời trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp quận ký để trả lời cho đương sự.

1.4/ Trường hợp do cấp thành phố cấp giấy chứng nhận: Lập Tờ trình, dự thảo giấy chứng nhận trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp quận ký, hoàn trả hồ sơ cho chủ sở hữu đến nộp tại Sở Địa chính – Nhà đất.

2/ Thời hạn giải quyết hồ sơ kể từ ngày nhận đủ hồ sơ đến ngày giao phiếu chuyển cơ quan Thuế (trường hợp Ủy ban nhân dân cấp quận cấp giấy chứng nhận) hoặc hoàn trả hồ sơ cho chủ sở hữu (trường hợp do cấp thành phố cấp giấy chứng nhận) là 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ.

Điều 18. Trình tự giải quyết hồ sơ tại cấp thành phố.

1/ Sở Địa chính – Nhà đất tổ chức tiếp nhận hồ sơ do chủ sở hữu nộp, thụ lý hồ sơ tương tự như quy định tại Điều 17, sau khi ký giấy chứng nhận, thực hiện các công việc như quy định tại Điều 17 và trao giấy chứng nhận cho đương sự.

2/ Thời hạn giải quyết hồ sơ tại Sở Địa chính – Nhà đất và Ủy ban nhân dân thành phố là 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ.

CHƯƠNG IV TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ÁP DỤNG RIÊNG CHO MỘT SỐ TRƯỜNG HỢP.

Điều 19. Cấp đổi giấy chứng nhận.

Chủ sở hữu nhà, đất đã có giấy tờ hợp lệ được cấp đổi giấy chứng nhận khi có nhu cầu, kể cả những trường hợp diện tích nhà, đất khác với giấy tờ hợp lệ đã có. Trình tự, thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận như sau :

1/ Chủ sở hữu lập 1 bộ hồ sơ đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận gồm :

- Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận.

- Sơ đồ nhà, đất.

- Giấy tờ hợp lệ về nhà, đất.

- Bản chụp có thị thực sao y hoặc trích lục các giấy tờ về hộ khẩu, hộ tịch, chứng minh nhân dân hoặc giấy chứng minh khác.

2/ Hồ sơ xin cấp đổi giấy chứng nhận được nộp trực tiếp tại Ủy ban nhân dân cấp quận hoặc Sở Địa chính – Nhà đất theo quy định về phân cấp thẩm quyền cấp giấy chứng nhận tại Điều 3.

3/ Thời hạn giải quyết hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận là 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ.

Điều 20. Chứng từ sở hữu về nhà, đất bị hư hỏng.

1/ Chủ sở hữu có chứng từ sở hữu về nhà, đất bị hư hỏng, được cấp đổi giấy chứng nhận khi có nhu cầu. Trình tự, thủ tục áp dụng tương tự quy định tại Điều 19 quy định này.

2/ Chủ sở hữu phải nộp bản chính chứng từ sở hữu về nhà, đất bị hư hỏng, trên giấy chứng nhận cấp lại phải ghi chú tại góc trái phía dưới Trang 1 : “Giấy chứng nhận này thay thế _____ số _____ ngày ____/____/____ do _____ cấp”.

Điều 21. Chứng từ sở hữu về nhà, đất bị mất.

1/ Chủ sở hữu có chứng từ sở hữu bị mất được cấp lại giấy chứng nhận khi có nhu cầu.

2/ Trình tự, thủ tục cấp lại giấy chứng nhận được áp dụng tương tự quy định tại Chương III – Cấp giấy chứng nhận theo nhu cầu. Trước khi thụ lý hồ sơ, Ủy ban nhân dân cấp quận ra thông báo để chủ sở hữu đăng liên tục 03 số báo Sài Gòn Giải Phóng. Sau 30 ngày kể từ ngày đăng số báo cuối cùng, Ủy ban nhân dân cấp quận bắt đầu thụ lý hồ sơ theo trình tự, thủ tục quy định.

3/ Trên giấy chứng nhận cấp lại phải ghi chú tại góc trái phía dưới Trang 1 : “Giấy chứng nhận này thay thế _____ số _____ ngày ____/____/____ do _____ cấp” và ghi chú chế tài tại Trang 2 về trách nhiệm : “Chủ sở hữu chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc xin cấp lại giấy chứng nhận”.

4/ Thời hạn giải quyết hồ sơ cấp lại giấy chứng nhận là 60 ngày kể từ ngày đăng số báo cuối cùng (30 ngày sau khi đăng báo + 30 ngày thụ lý hồ sơ).

Điều 22. Cấp giấy chứng nhận đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua nhà ở theo Nghị định 81/2001/NĐ-CP.

1/ Trường hợp nhà đã có giấy tờ hợp lệ : Sau khi đã hoàn tất thủ tục mua bán nhà, chủ sở hữu nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân cấp quận nơi căn nhà tọa lạc để được Ủy ban nhân dân cấp quận cấp giấy chứng nhận. Thời hạn giải quyết là 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ.

2/ Trường hợp nhà đã được cấp giấy chứng nhận : Chủ sở hữu nộp hồ sơ mua bán nhà tại Ủy ban nhân dân cấp quận (trường hợp giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân cấp quận cấp) hoặc tại Sở Địa chính – Nhà đất (trường hợp giấy chứng nhận do cấp thành phố cấp), trình tự giải quyết hồ sơ :

2.1/ Nếu mua bán toàn bộ căn nhà : Cơ quan đăng ký theo phân cấp thẩm quyền thực hiện đăng ký chuyển dịch sở hữu tại trang 3 giấy chứng nhận. Thời hạn giải quyết là 05 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ.

2.2/ Nếu mua bán một phần căn nhà : Cơ quan đăng ký theo phân cấp thẩm quyền thực hiện đăng ký giảm diện tích tại trang 4 giấy chứng nhận cũ và trình Ủy ban nhân dân cấp quận hoặc Sở Địa chính-Nhà đất cấp giấy chứng nhận mới cho bên mua. Thời hạn giải quyết là 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ.

Điều 23. Cấp giấy chứng nhận đối với nhà chung cư do các Doanh nghiệp có chức năng kinh doanh xây dựng nhà để bán hoặc nhà chung cư xây dựng theo dự án.

Hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận nộp trực tiếp tại Sở Địa chính – Nhà đất để được cấp thành phố cấp giấy chứng nhận :

1/ Trường hợp doanh nghiệp bán nhà lập thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận, thành phần hồ sơ gồm :

1.1/ Công văn đề nghị cấp giấy chứng nhận có đính kèm danh sách các căn hộ.

1.2/ Hợp đồng mua bán nhà.

1.3/ Sơ đồ nhà, đất.

1.4/ Bộ chứng từ về giao đất, giấy phép xây dựng, biên bản kiểm tra công trình hoàn thành của khu nhà gồm 1 bản chính và 1 bản sao.

2/ Trường hợp người mua nhà lập thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận, thành phần hồ sơ tương tự như Khoản 1, có điểm khác là :

- Thay thế công văn đề nghị cấp giấy chứng nhận bằng đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận.

- Bộ chứng từ về giao đất, giấy phép xây dựng, biên bản kiểm tra công trình hoàn thành của khu nhà là bản sao có thị thực.

3/ Các trường hợp mua lại nhà chung cư bằng giấy tay từ trước ngày quyết định này có hiệu lực, nay cấp giấy chứng nhận cho người đang sử dụng nhà.

4/ Thời hạn giải quyết là 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ.

5/ Trường hợp chung cư có vướng mắc, chưa cấp được giấy chứng nhận vì một trong các lý do như bên bán còn thiếu các thủ tục về giao đất, cấp giấy phép xây dựng, chưa đóng tiền sử dụng đất hoặc bên bán hiện nay đã sát nhập, giải thể, Sở Địa chính – Nhà đất có trách nhiệm nghiên cứu, đề xuất trình Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo giải quyết đối với từng chung cư cụ thể, trên nguyên tắc đảm bảo nội dung hợp đồng mua bán đã được ký kết giữa hai bên và thực hiện nghĩa vụ tài chính đến đâu thì xét cấp đến đó.

Điều 24. Cấp giấy chứng nhận đối với nhà xưởng và các loại nhà khác không phải là nhà ở.

1/ Trình tự, thủ tục áp dụng tương tự quy định đối với nhà ở, đất ở, do cấp thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, có ghi chú về công năng sử dụng sau khi đã được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2/ Riêng đối với nhà xưởng trên đất thuê của Nhà nước, tại trang 1 giấy chứng nhận có ghi chú thêm là quyền sử dụng đất thuê.

Điều 25. Cấp giấy chứng nhận đối với nhà mua trả góp trước 30/4/1975.

1/ Chủ sở hữu lập hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận theo quy định tại Khoản 1 Điều 19, cùng với các chứng từ mua nhà, chứng từ xác nhận đã trả hết tiền mua nhà của đơn vị quản lý nhà. Hồ sơ được nộp trực tiếp tại Sở Địa chính – Nhà đất để xét cấp giấy chứng nhận.

2/ Thời hạn giải quyết hồ sơ là 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ.

Điều 26. Nhà mua hóa giá theo Quyết định số 140/QĐ-UB ngày 15/7/1985 của Ủy ban nhân dân thành phố được cấp chủ quyền trước ngày 27/8/1990.

1/ Chủ sở hữu lập hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận theo quy định tại Khoản 1 Điều 19, hồ sơ được nộp trực tiếp tại Sở Địa chính – Nhà đất để xét cấp giấy chứng nhận.

2/ Sở Địa chính – Nhà đất lập Phiếu chuyển để Hội đồng bán nhà ở cấp quận hoặc Quận 7 xác nhận lại về cấp hạng nhà tại thời điểm hóa giá.

2.1/ Trường hợp nhà phố cấp 3, 4 Sở Địa chính-Nhà đất thụ lý để xét cấp đổi giấy chứng nhận.

2.2/ Trường hợp nhà phố cấp 1, 2, nhà biệt thự, nhà chung cư : Sở Địa chính – Nhà đất lập thủ tục hủy bỏ chủ quyền cũ, chuyển xác lập sở hữu Nhà nước, ký hợp đồng thuê nhà và bán nhà theo Nghị định số 61/CP.

3/ Thời hạn giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho các trường hợp đủ điều kiện là 30 ngày kể từ ngày Sở Địa chính – Nhà đất nhận được Giấy xác nhận của Hội đồng bán nhà ở.

Điều 27. Nhà mua qua Trung tâm đấu giá thành phố, cơ quan Thi hành án, nhà được công nhận quyền sở hữu bằng bản án, quyết định của Tòa án hoặc quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khác, kể cả các trường hợp không đủ giấy tờ hợp lệ của chủ cũ.

1/ Chủ sở hữu lập hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận theo quy định tại Khoản 1 Điều 19, hồ sơ được nộp trực tiếp tại Sở Địa chính – Nhà đất để xét cấp giấy chứng nhận.

2/ Thời hạn giải quyết hồ sơ là 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ.

Điều 28. Nhà tình nghĩa, nhà tình thương.

1/ Chủ sở hữu lập hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận theo quy định tại Khoản 1 Điều 19, hồ sơ được nộp trực tiếp tại Ủy ban nhân dân cấp quận, do Ủy ban nhân dân cấp quận cấp giấy chứng nhận.

2/ Thời hạn giải quyết hồ sơ là 40 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ.

CHƯƠNG V
ĐĂNG KÝ SỰ THAY ĐỔI, LƯU TRỮ HỒ SƠ, QUẢN LÝ
THÔNG TIN SAU KHI CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN.

Điều 29. Đăng ký sự thay đổi.

Nhà, đất đã được cấp giấy chứng nhận hoặc đã có giấy tờ hợp lệ, khi có sự thay đổi về chủ sở hữu hoặc thay đổi hiện trạng nhà, đất chủ sở hữu phải đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

1/ Thẩm quyền đăng ký :

1.1/ Ủy ban nhân dân cấp quận thực hiện đăng ký sự thay đổi đối với giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân cấp quận cấp.

1.2/ Sở Địa chính – Nhà đất (Trung tâm Thông tin và Đăng ký nhà - đất) thực hiện đăng ký sự thay đổi đối với giấy chứng nhận do cấp thành phố cấp và các trường hợp còn lại.

2/ Nhập thừa, tách thửa : Trường hợp sự thay đổi có liên quan đến việc nhập thừa, tách thửa, người đăng ký thay đổi làm đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận, trình tự, thủ tục áp dụng tương tự quy định tại Điều 19 – Cấp đổi giấy chứng nhận.

Điều 30. Lưu trữ hồ sơ.

1/ Sở Địa chính – Nhà đất (Trung tâm Thông tin và Đăng ký nhà – đất) lưu trữ các loại hồ sơ sau :

1.1/ Hồ sơ do cấp thành phố cấp giấy chứng nhận.

1.2/ Hồ sơ do Sở Địa chính – Nhà đất đăng ký sự thay đổi.

2/ Ủy ban nhân dân cấp quận chỉ định đơn vị thực hiện lưu trữ các loại hồ sơ do Ủy ban nhân dân cấp quận cấp giấy chứng nhận và đăng ký sự thay đổi. Chuyển bản sao giấy chứng nhận đã cấp hoặc đã đăng ký về Sở Địa chính – Nhà đất.

3/ Hồ sơ lưu trữ phải được sắp xếp theo quy định và chuyển cho đơn vị lưu trữ sau 30 ngày kể từ ngày hoàn tất việc giải quyết hồ sơ.

Điều 31. Quản lý thông tin.

1/ Sổ đăng ký nhà - đất là hệ thống Sổ chính thức được quản lý sử dụng thống nhất tại cả 3 cấp.

2/ Các đơn vị chịu trách nhiệm quản lý, sử dụng Sổ đăng ký nhà - đất gồm:

2.1/ Sở Địa chính – Nhà đất (Trung tâm Thông tin và Đăng ký nhà - đất).

2.2/ Ủy ban nhân dân cấp quận.

2.3/ Ủy ban nhân dân cấp phường.

3/ Việc cấp giấy chứng nhận, đăng ký sự thay đổi và các thay đổi khác phải được ghi vào Sổ đăng ký nhà, đất.

4/ Các nội dung thay đổi được một trong ba đơn vị quy định tại Khoản 2 ghi vào Sổ đăng ký nhà đất, định kỳ hàng tháng phải lập phiếu báo ghi rõ nội dung thay đổi để hai đơn vị còn lại cùng ghi vào Sổ đăng ký nhà đất, đảm bảo sự thống nhất về nội dung Sổ đăng ký nhà đất. Các đơn vị, cá nhân có liên quan phải chấp hành đúng quy định về quản lý, sử dụng Sổ đăng ký nhà - đất và đảm bảo việc cập nhật, quản lý thông tin theo đúng quy định hiện hành.

CHƯƠNG VI NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH

Điều 32. Thuế trước bạ, tiền sử dụng đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất.

1/ Chủ sở hữu nộp thuế trước bạ, tiền sử dụng đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất (nếu có) tại Chi cục Thuế cấp quận hoặc Phòng Thuế trước bạ theo quy định của Cục Thuế thành phố trước khi nhận giấy chứng nhận hoặc trước khi đăng ký sự thay đổi. Thời hạn giải quyết tại cơ quan Thuế là 05 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ.

2/ Chủ sở hữu chưa có khả năng nộp thuế trước bạ, tiền sử dụng đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất (nếu có) Sở Địa chính – Nhà đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp quận theo phân cấp thẩm quyền ghi chú, xác nhận tại Trang 4 giấy chứng nhận “Chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính”.

Điều 33. Hạn mức đất ở.

Giấy chứng nhận cấp theo hiện trạng sử dụng ổn định, hạn mức đất ở áp dụng cho việc thu tiền sử dụng đất như sau :

1/ Định mức đất ở đối với chủ sở hữu là người có công với Cách mạng được quy định tại Mục C Điều 2 Quyết định số 118/TTg ngày 27/02/1996 của Thủ tướng Chính phủ, được cấp giấy chứng nhận lần đầu tiên áp dụng theo quy định tại Quyết định số 4758/QĐ-UB-QLĐT ngày 15/10/1996 của Ủy ban nhân dân thành phố :

- Các quận nội thành (1, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 11, Tân Bình, Phú Nhuận, Bình Thạnh, Gò Vấp).	200m ² /hộ
- Các quận mới 2, 7, 9, 12, Thủ Đức và thị trấn (các huyện Bình Chánh, Hóc Môn, Củ Chi, Nhà Bè).	250m ² /hộ
- Khu quy hoạch phát triển đô thị.	300m ² /hộ
- Huyện Cần Giờ và các khu dân cư nông thôn.	400m ² /hộ

2/ Định mức đất ở đối với các trường hợp còn lại áp dụng theo quy định tại Quyết định số 64/2000/QĐ-UB ngày 30/7/2001 của Ủy ban nhân dân thành phố :

- Các quận nội thành (1, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 11, Tân Bình, Phú Nhuận, Bình Thạnh, Gò Vấp).	160m ² /hộ
- Các quận mới 2, 7, 9, 12, Thủ Đức và thị trấn (các huyện Bình Chánh, Hóc Môn, Củ Chi, Nhà Bè).	200m ² /hộ
- Khu quy hoạch phát triển đô thị.	250m ² /hộ
- Huyện Cần Giờ và các khu dân cư nông thôn.	300m ² /hộ

CHƯƠNG VII ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 34. Phân công trách nhiệm thực hiện.

1/ Giao cho Giám đốc Sở Địa chính – Nhà đất trực tiếp chỉ đạo, điều hành việc thực hiện quy định này, cụ thể là :

1.1/ Phối hợp với các sở, ban, ngành thành phố triển khai thực hiện kế hoạch cấp giấy chứng nhận trên địa bàn thành phố.

1.2/ Thỏa thuận với Ủy ban nhân dân các quận - huyện về kế hoạch cấp giấy chứng nhận.

1.3/ Tổ chức hướng dẫn về nhân sự Tổ công tác cấp giấy chứng nhận, trình tự, thủ tục, nghiệp vụ cho cấp quận và cấp phường.

1.4/ Thường xuyên theo dõi quá trình thực hiện, kịp thời giải quyết hoặc tổng hợp, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo giải quyết các khó khăn, vướng mắc phát sinh.

1.5/ Tổ chức kiểm tra, phát hiện và đề xuất xử lý các đơn vị, cá nhân vi phạm nội dung quy định này.

2/ Giám đốc Sở Tài chính – Vật giá giải quyết yêu cầu kinh phí của các quận, huyện đảm bảo đủ kinh phí thực hiện công tác cấp giấy chứng nhận.

3/ Trưởng Ban Tổ chức Chính quyền thành phố giải quyết yêu cầu nhân sự phù hợp với yêu cầu khối lượng công việc của từng quận - huyện đảm bảo đủ nhân sự thực hiện công tác cấp giấy chứng nhận.

4/ Cục Trưởng Cục Thuế thành phố thực hiện các công việc được giao, tiếp tục cải tiến để đơn giản hóa thủ tục, rút ngắn thời gian giải quyết hồ sơ và tạo điều kiện thuận lợi cho chủ sở hữu thực hiện các nghĩa vụ tài chính.

5/ Giám đốc Sở Xây dựng và Kiến trúc sư Trưởng thành phố giải quyết các vướng mắc trong vấn đề quy hoạch, các thủ tục khác có liên quan về nhà, đất để đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận.

6/ Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận - huyện chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố về kết quả thực hiện công tác cấp giấy chứng nhận trên địa bàn quận - huyện và đảm bảo thực hiện đúng trình tự, thủ tục, nghiệp vụ thống nhất theo hướng dẫn của Sở Địa chính – Nhà đất.

7/ Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường - xã - thị trấn chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện về kết quả thực hiện công tác cấp giấy chứng nhận trên địa bàn phường - xã - thị trấn.

Điều 35. Điều khoản thi hành.

Giám đốc Sở Địa chính – Nhà đất, thủ trưởng các sở, ban, ngành thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận - huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường - xã - thị trấn, các đơn vị và cá nhân có liên quan có trách nhiệm thực hiện bản quy định này. Các trường hợp thực hiện không nghiêm túc hoặc cố tình làm trái sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật./.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

