QUẬN 5

ỦY BAN NHÂN DÂN
QUẬN 5

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

Số: 11/2007/QĐ-UBND

Quận 5, ngày 31 tháng 7 năm 2007

QUYẾT ĐỊNH

Về ban hành Quy trình về thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại quận 5

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 5

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 14 tháng 6 năm 2005;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 93/2001/NĐ-CP ngày 12 tháng 12 năm 2001 của Chính phủ về phân cấp quản lý một số lĩnh vực cho thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

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;

Căn cứ Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT ngày 13 tháng 4 năm 2005 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 08/2006/QĐ-BTNMT ngày 21 tháng 7 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về ban hành quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 05/2006/TT-BXD ngày 01 tháng 11 năm 2006 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của 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;

Căn cứ Quyết định số 54/2007/QĐ-UBND ngày 30 tháng 3 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về ban hành Quy định về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

Xét đề nghị của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận 5 tại Tờ trình số 1148/TTr-TNMT ngày 19 tháng 7 năm 2007,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Nay ban hành kèm theo Quyết định này Quy trình về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại quận 5 và các biểu mẫu phụ lục hướng dẫn.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 07 ngày, kể từ ngày ký. Thay thế Quyết định số 4138/2005/QĐ-UB ngày 10 tháng 8 năm 2005 của Ủy ban nhân dân quận 5 và Quyết định số 01/2006/QĐ-UBND ngày 10 tháng 01 năm 2006 của Ủy ban nhân dân quận 5.

Các trường hợp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi nhận nhà ở trên đất theo Luật Đất đai năm 2003 trước khi Quyết định này có hiệu lực mà chưa giải quyết xong, được chuyển tiếp thực hiện theo Quyết định này.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân quận 5, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường, Trưởng Phòng Quản lý đô thị, Trưởng Phòng Tài chính - Kế hoạch, Trưởng Phòng Nội vụ, Chi Cục trưởng Chi Cục Thuế quận 5, Chủ tịch Ủy ban nhân dân 15 phường và các cá nhân có nhà ở - đất ở trên địa bàn quận 5 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Lê Văn Khoa

ỦY BAN NHÂN DÂN
QUẬN 5

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

QUY TRÌNH
Về thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại quận 5

(Ban hành kèm theo Quyết định số 11/2007/QĐ-UBND ngày 31 tháng 7 năm 2007 của Ủy ban nhân dân quận 5)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi chung là Giấy chứng nhận) được áp dụng trong việc cấp Giấy chứng nhận theo yêu cầu của cá nhân và người sử dụng đất trên địa bàn quận 5.

Điều 2. Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận

1. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được cấp cho chủ sở hữu nhà ở đồng thời là chủ sử dụng đất ở, chủ sở hữu căn hộ trong nhà chung cư.

2. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở được cấp cho chủ sở hữu nhà ở không đồng thời là chủ sử dụng đất ở.

3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho người sử dụng đất theo từng thửa đất đối với mọi loại đất (trừ trường hợp đất ở được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 1 của Điều này); và các trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho người sử dụng đất theo hướng dẫn tại Công văn số 5256/BTNMT-ĐKTKĐĐ ngày 28 tháng 11 năm 2006 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, gồm:

a) Đất có nhà ở, công trình xây dựng nhưng người sử dụng đất chưa có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng;

b) Đất đủ điều kiện pháp lý để công nhận là đất ở nhưng chưa xây dựng nhà ở;

c) Đất có nhà ở nhưng nhà ở không đủ điều kiện pháp lý để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Quy định này.

Điều 3. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận

Ủy ban nhân dân quận 5 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài và cá nhân nước ngoài (gọi chung là cá nhân); cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư, hộ gia đình, cá nhân trong quận và người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

Điều 4. Các hình thức cấp Giấy chứng nhận và xác nhận thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận

1. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở:

a) Cấp mới: là cấp lần đầu Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho cá nhân thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam, có nhà ở được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật nhà ở và Quy định này;

b) Cấp lại: khi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở được cấp theo Quy định này bị mất;

c) Cấp đổi: khi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở được cấp theo Quy định này bị hư hỏng, rách nát hoặc đã ghi hết trang xác nhận thay đổi (trang 4 Giấy chứng nhận);

d) Xác nhận thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận: khi Giấy chứng nhận được cấp theo Quy định này có thay đổi về diện tích, tầng cao, kết cấu chính nhà ở; về tách, nhập thửa đất.

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

a) Cấp mới: khi người sử dụng đất tạo thửa đất mới trong quá trình sử dụng đất; ranh giới thửa đất bị thay đổi do thực hiện quyết định, văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

b) Cấp đổi, cấp lại: khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp bị ố, nhòe, rách, hư hại hoặc bị mất;

c) Việc ghi nhận, ghi nhận bổ sung về tài sản gắn liền với đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, hồ sơ địa chính được thực hiện theo điểm 5 Mục III Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT ngày 13 tháng 4 năm 2005 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Điều 5. Các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận

1. Các trường hợp nhà ở - đất ở không được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở:

a) Nhà ở - đất ở 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;

b) Nhà ở được xây dựng sau thời điểm cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và công bố quy hoạch, có toàn bộ diện tích không phù hợp quy hoạch; nằm trong khu vực cấm xây dựng; lấn chiếm mốc giới bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật (giới hạn tĩnh không, giao thông đường sắt, đê điều, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hành lang an toàn lưới điện, hành lang bảo vệ sông, kênh rạch, các công trình hạ tầng kỹ thuật khác); di tích lịch sử, văn hóa đã được xếp hạng; an ninh quốc phòng;

c) Nhà ở được xây dựng trên đất không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo khoản 2 của Điều này;

d) Nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước hoặc thuộc diện phải xác lập quyền sở hữu Nhà nước theo quy định tại Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003 của Quốc hội và Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02 tháng 4 năm 2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

đ) Các trường hợp không thuộc diện được sở hữu nhà ở hoặc không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở;

e) Nhà ở - đất ở có tranh chấp, khiếu nại liên quan đến quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở mà chưa được giải quyết theo quy định của pháp luật;

g) Nhà ở - đất ở mà Chính phủ Việt Nam và Chính phủ các nước, các tổ chức quốc tế có cam kết khác.

2. Các trường hợp không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

a) Đất do Nhà nước giao để quản lý theo quy định tại Điều 3 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ (gọi tắt là Nghị định 181/2004/NĐ-CP);

b) Người sử dụng đất do thuê, thuê lại của người khác, trừ trường hợp thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp theo quy định điểm a khoản 2 Điều 4 của Quy định này;

c) Người đang sử dụng đất mà không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 50 và 51 của Luật Đất đai năm 2003.

Điều 6. Ghi tên chủ sở hữu nhà ở, người sử dụng đất trên Giấy chứng nhận

1. Giấy chứng nhận được ghi tên chủ sở hữu nhà ở, người sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Không ghi tên chủ sở hữu là người đã chết trong Giấy chứng nhận, trừ trường hợp chủ sở hữu chung chết sau khi đã nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì vẫn được ghi tên vào Giấy chứng nhận:

a) Trường hợp nhà ở, đất ở có giấy tờ hợp lệ: khi lập hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận phải xác định người được thừa kế nhà ở - đất ở đó theo quy định của pháp luật dân sự để được ghi tên vào Giấy chứng nhận;

b) Trường hợp nhà ở, đất ở chưa có giấy tờ hợp lệ, chưa xác định được đầy đủ đồng thừa kế thì ghi tên người đại diện khai trình và ghi chú trên Giấy chứng nhận: "Nhà đất chưa phân chia thừa kế, không được thực hiện các giao dịch".

2. Trường hợp có quá nhiều đồng sở hữu, đồng thừa kế không thể hiện hết tại trang 2 Giấy chứng nhận; thì sử dụng trang 4 Giấy chứng nhận, nếu vẫn không đủ thì sử dụng mẫu Trang bổ sung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo Mẫu số 01 được ban hành kèm theo Quyết định số 08/2006/QĐ-BTNMT).

Điều 7. Lệ phí cấp giấy, xác nhận thay đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở (theo Điều 49 Nghị định số 90/2006/NĐ-CP)

Cá nhân đề nghị cấp giấy, xác nhận thay đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có trách nhiệm nộp lệ phí cấp giấy, xác nhận thay đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định.

Điều 8. Nghĩa vụ tài chính khi được cấp Giấy chứng nhận hoặc được xác nhận thay đổi Giấy chứng nhận

1. Cá nhân, người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận, xác nhận thay đổi Giấy chứng nhận có trách nhiệm nộp lệ phí cấp Giấy chứng nhận, lệ phí trước bạ và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.

2. Cá nhân, người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận nộp lệ phí trước bạ và nghĩa vụ tài chính tại Kho bạc Nhà nước do Chi Cục Thuế quận 5 nơi có nhà ở - đất ở xác định.

3. Cá nhân đề nghị cấp Giấy chứng nhận, nếu chưa có khả năng nộp tiền sử dụng đất, thì được Ủy ban nhân dân quận 5 giải quyết theo quy định như sau:

a) Cá nhân có nhu cầu ghi nợ tiền sử dụng đất, có thể ghi nguyện vọng tại Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận hoặc có Đơn yêu cầu ghi nợ tiền sử dụng đất (có cam kết thực hiện nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật);

b) Việc ghi nợ tiền sử dụng đất được cơ quan cấp Giấy chứng nhận xác nhận bằng việc ghi số tiền cụ thể theo văn bản xác nhận của Chi Cục Thuế quận 5; nội dung ghi nợ thể hiện tại trang 4 Giấy chứng nhận bằng cụm từ "Chưa thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất là (bao nhiêu) đồng";

c) Khi cá nhân sử dụng đất đã nộp xong tiền sử dụng đất, cơ quan cấp Giấy chứng nhận xác nhận nội dung xóa nợ bằng việc ghi cụm từ "Đã hoàn tất nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất là (bao nhiêu) đồng" tại trang 4 Giấy chứng nhận.

Điều 9. Bản vẽ sơ đồ nhà - đất

1. Bản vẽ sơ đồ nhà - đất (gọi tắt là Bản vẽ) do tổ chức có tư cách pháp nhân về đo vẽ nhà - đất lập.

2. Bản vẽ được thể hiện trên Giấy chứng nhận phải tuân thủ thống nhất theo đúng quy định kỹ thuật về đo vẽ hiện trạng nhà ở, đo vẽ bản đồ địa chính và gắn với nền bản đồ địa chính chính quy đã pháp lý hóa.

a) Về thửa đất phải thể hiện số tờ, số thửa, kích thước các cạnh, diện tích thửa đất và ranh quy hoạch lộ giới (nếu xác định được chính xác ranh quy hoạch);

- Trường hợp hiện trạng nhà ở - đất ở không thay đổi so với ranh thửa đất trên bản đồ địa chính, cơ quan cấp Giấy chứng nhận thực hiện việc trích lục hồ sơ kỹ thuật thửa đất đúng như nội dung phiếu công khai thông tin hiện trạng nhà đất đã được cập nhật chỉnh lý ở bước chuẩn bị hồ sơ địa chính phục vụ công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây, đã được xác nhận của người sử dụng đất để cấp Giấy chứng nhận;

- Trường hợp hiện trạng thửa đất có thay đổi về ranh giới khuôn viên so với nền bản đồ địa chính phải thực hiện việc trích đo vị trí thửa đất.

b) Về nhà ở phải thể hiện được vị trí, hình dáng, kích thước, diện tích mặt bằng các tầng nhà ở, vị trí nhà ở trên khuôn viên đất, tường chung, tường riêng. Riêng đối với căn hộ trong nhà chung cư phải thể hiện vị trí ngôi nhà, hình dáng, kích thước mặt bằng tầng có căn hộ và vị trí, hình dáng, kích thước, diện tích của căn hộ đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

3. Trường hợp nhà ở có phần diện tích xây dựng trên đất của chủ sử dụng khác, thì Bản vẽ phải có xác nhận của các chủ sử dụng đất đó.

a) Trường hợp nhà ở riêng lẻ có sử dụng chung tường, khung, cột với nhà ở liền kề thì Bản vẽ phải có xác nhận của chủ sở hữu nhà liền kề;

b) Trường hợp các chủ nhà liền kề không xác nhận thì người đề nghị cấp Giấy chứng nhận phải cam kết và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung Bản vẽ.

4. Trường hợp nhà - đất đã có bản vẽ phù hợp hiện trạng khi lập thủ tục cấp mới, cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận và đúng các nội dung quy định tại khoản 2 của Điều này thì không phải vẽ lại bản vẽ mới.

Điều 10. Trách nhiệm của cá nhân, tổ chức lập bản vẽ và cơ quan đơn vị có liên quan đến công tác cấp Giấy chứng nhận

1. Cá nhân, người sử dụng đất đề nghị cấp Giấy chứng nhận chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của nội dung kê khai và các giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất, xác định ranh đất để được cấp Giấy chứng nhận; nếu kê khai hoặc cung cấp giấy tờ không chính xác, gian dối, phải chịu xử lý theo quy định của pháp luật.

2. Tổ chức lập Bản vẽ chịu trách nhiệm thực hiện đo vẽ chính xác hiện trạng nhà - đất theo quy định tại khoản 2 Điều 8 của Quy định này; đảm bảo đúng theo quy định về pháp lý, kỹ thuật đối với nghiệp vụ đo vẽ; nếu cố ý làm trái hoặc thiếu trách nhiệm gây hậu quả phải bồi thường thiệt hại và bị xử lý theo quy định của pháp luật.

3. Cơ quan, cán bộ, công chức và các cá nhân có liên quan đến việc thực hiện cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm thực hiện đúng quy định của pháp luật và Quy định này; nghiêm cấm việc tự tiện đặt thêm thủ tục ngoài quy định hoặc yêu cầu bổ túc hồ sơ nhiều lần gây phiền hà cho cá nhân, người sử dụng đất khi lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận.

Trường hợp cán bộ, công chức và các cá nhân có liên quan cố ý làm trái hoặc thiếu trách nhiệm gây hậu quả thì phải bị xử lý theo quy định của pháp luật; Thủ trưởng cơ quan tham mưu phải chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 5. Khi yếu tố lỗi thuộc về cá nhân, người sử dụng đất đề nghị cấp Giấy chứng nhận hoặc tổ chức đo vẽ thì không phải chịu trách nhiệm.

4. Doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở để bán, có trách nhiệm thay mặt bên mua nhà làm thủ tục để cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho bên mua. Trường hợp bên mua nhà có yêu cầu tự làm thủ tục thì doanh nghiệp phải có trách nhiệm cung cấp đầy đủ hồ sơ cho bên mua theo quy định tại Chương II của Quy định này.

Chương II
CÁC LOẠI GIẤY TỜ VỀ TẠO LẬP NHÀ Ở - ĐẤT Ở LÀM CƠ SỞ PHÁP LÝ ĐỂ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

Điều 11. Giấy tờ về tạo lập nhà ở - đất ở làm cơ sở pháp lý để cấp Giấy chứng nhận do cá nhân trong nước tạo lập trước ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành (ngày 01 tháng 7 năm 2006)

Cá nhân trong nước tạo lập nhà ở - đất ở trước ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành khi đề nghị cấp Giấy chứng nhận phải có một hoặc một số giấy tờ chứng minh theo quy định sau:

1. Giấy tờ về tạo lập nhà ở - đất ở được cấp trước ngày 30 tháng 4 năm 1975:

a) Bằng khoán điền thổ (đối với đất thổ cư) có ghi rõ trên đất có nhà ở;

b) Văn tự đoạn mãi bất động sản (gồm nhà ở và đất ở) có chứng nhận của Phòng Chưởng khế Sài Gòn, đã hoặc chưa trước bạ (đối với trường hợp việc đoạn mãi chưa được đăng ký vào Bằng khoán điền thổ);

c) Văn tự mua bán nhà ở, tặng cho nhà ở, đổi nhà ở, thừa kế nhà ở (có hoặc không có chứng thực của chính quyền cũ), đã hoặc chưa trước bạ;

d) Tờ di chúc hoặc Tờ thỏa thuận tương phân di sản về nhà ở được Phòng Chưởng khế Sài Gòn hoặc cơ quan có thẩm quyền của chế độ cũ chứng nhận, đã hoặc chưa trước bạ;

đ) Giấy phép cho xây cất nhà ở hoặc Giấy phép hợp thức hóa kiến trúc của cơ quan có thẩm quyền chế độ cũ cấp (như: Đô trưởng Sài Gòn, Tỉnh trưởng tỉnh Gia Định hoặc các tỉnh khác nay thuộc địa phận thành phố Hồ Chí Minh);

e) Bản án của cơ quan Tòa án đã có hiệu lực thi hành;

g) Các loại giấy tờ khác chứng minh việc tạo lập nhà ở - đất ở.

2. Giấy tờ về tạo lập nhà ở - đất ở được cấp hoặc chứng nhận sau ngày 30 tháng 4 năm 1975:

a) Quyết định, Giấy phép hoặc Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân thành phố, Ủy ban Xây dựng cơ bản, Sở Xây dựng, Sở Quản lý nhà đất và công trình công cộng, Sở Nhà đất, Ban Quản lý ruộng đất, Sở Địa chính, Sở Địa chính - Nhà đất, Kiến trúc sư trưởng, Ủy ban nhân dân quận - huyện cấp có nội dung công nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở, đã hoặc chưa trước bạ;

b) Giấy phép xây dựng hoặc sửa chữa nhà ở được các cơ quan có thẩm quyền nêu tại điểm a của khoản này cấp theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố về cấp phép xây dựng, kèm Biên bản kiểm tra hoàn thành công trình theo quy định qua từng thời kỳ (nếu có) và giấy tờ hợp lệ về quyền sở hữu nhà ở cũ hoặc quyền sử dụng đất ở cũ, đã hoặc chưa trước bạ;

c) Văn bản xác nhận hiện trạng nhà ở - đất ở so với các chỉ tiêu về kiến trúc, quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt của chủ dự án quy hoạch xây dựng (hoặc chủ đầu tư xây dựng) đối với các trường hợp nhà ở không phải xin cấp Giấy phép xây dựng thuộc các dự án đã có quy hoạch xây dựng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; kèm theo Quyết định phê duyệt dự án hoặc Quyết định đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, Biên bản nghiệm thu công trình nhà ở hoàn thành để đưa vào sử dụng, Biên bản nghiệm thu chất lượng công trình xây dựng (nếu có), Biên bản nghiệm thu hoàn thành đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bàn giao cho Ủy ban nhân dân quận - huyện hoặc Sở Giao thông - Công chính quản lý để đưa vào sử dụng theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng;

d) Giấy phép ủy quyền nhà ở do Sở Quản lý nhà đất và công trình công cộng, Sở Nhà đất hoặc Ủy ban nhân dân quận - huyện cấp, có nội dung công nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở cho người thụ ủy, đã hoặc chưa trước bạ;

đ) Hợp đồng mua bán nhà ở trả góp do cơ quan có chức năng thực hiện (xây dựng để bán) trước hoặc sau ngày 30 tháng 4 năm 1975, kèm theo Biên bản thanh lý Hợp đồng mua bán nhà ở;

e) Giấy tờ về thanh lý, hóa giá nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước từ trước ngày 05 tháng 7 năm 1994; hoặc Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 (gọi tắt là Nghị định 61/CP), kèm theo Biên bản thanh lý Hợp đồng mua bán nhà ở;

g) Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân thành phố, Sở Nhà đất, Sở Địa chính - Nhà đất, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân quận - huyện cấp theo quy định của Chính phủ tại Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 (gọi tắt là Nghị định 60/CP) và Nghị định 61/CP và Nghị định số 95/2005/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2005 (đối với nhà ở);

h) Tờ di chúc hoặc Tờ thỏa thuận phân chia di sản về nhà ở được lập tại Phòng Công chứng Nhà nước hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chứng nhận, đã hoặc chưa trước bạ;

i) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở được chứng nhận tại cơ quan công chứng Nhà nước phân theo địa hạt hoặc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền nơi có nhà ở - đất ở, đã trước bạ và đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tại Sở Nhà đất, Sở Địa chính - Nhà đất, Trung tâm Thông tin và đăng ký nhà đất (hoặc Trung tâm Thông tin tài nguyên môi trường và đăng ký nhà đất) hoặc Ủy ban nhân dân quận - huyện nơi có nhà ở - đất ở;

k) Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển quyền sử dụng đất ở được ký kết giữa doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà để bán và bên mua nhà (có hoặc không có chứng nhận của cơ quan công chứng Nhà nước), kèm theo Biên bản bàn giao nhà và Biên bản thanh lý Hợp đồng mua bán nhà ở;

l) Bản án hoặc Quyết định của cơ quan Tòa án công nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở gắn liền với nhà ở đã có hiệu lực pháp luật, đã hoặc chưa trước bạ;

m) Quyết định hoặc văn bản trúng đấu giá nhà ở - đất ở của cơ quan có thẩm quyền kèm theo toàn bộ hồ sơ liên quan đến nhà ở - đất ở (nếu có) đối với nhà ở được bán thông qua phương thức đấu giá;

n) Giấy tờ về giao tặng nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà trúng thưởng;

o) Quyết định cấp phó bản liên quan đến quyền sở hữu nhà ở của các cơ quan có thẩm quyền nêu tại điểm a của khoản này;

p) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đã được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai có ghi nhận nhà ở, các trường hợp tạo lập nhà ở trên đất được sử dụng vào mục đích làm đất ở đã có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất mà không phải là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai;

q) Các loại giấy tờ khác chứng minh việc tạo lập nhà ở - đất ở.

3. Giấy tờ được quy định tại khoản 1 và 2 của Điều này mà người đề nghị cấp Giấy chứng nhận không đứng tên; phải kèm theo giấy tờ liên quan đến các giao dịch về nhà ở - đất ở (mua bán, nhận tặng cho, đổi, thừa kế); đồng thời, trong Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp phường là không có tranh chấp về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất.

Riêng giấy tờ được quy định tại điểm p khoản 2 của Điều này mà người đề nghị cấp Giấy chứng nhận không đứng tên, nhưng đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 (ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực) chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, thì phải kèm theo giấy tờ về chuyển quyền sử

dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, đồng thời phải được Ủy ban nhân dân cấp phường xác nhận là đất không có tranh chấp.

4. Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận không có một trong những giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 của Điều này thì phải có tường trình về nguồn gốc, thời điểm tạo lập nhà ở - đất ở, cam kết không có ai tranh chấp khiếu nại và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung khai trình, được Ủy ban nhân dân phường xác nhận theo nội dung nêu tại khoản 3 của Điều này.

Điều 12. Giấy tờ về tạo lập nhà ở - đất ở do cá nhân trong nước tạo lập từ ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành (ngày 01 tháng 7 năm 2006)

Cá nhân trong nước có nhà ở - đất ở được tạo lập từ ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành, khi đề nghị cấp Giấy chứng nhận phải có một trong các loại giấy tờ theo quy định sau:

1. Đối với nhà ở riêng lẻ được xây dựng mới, phải có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai và Giấy phép xây dựng kèm Biên bản nghiệm thu hoàn công nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng (trừ trường hợp không phải xin Giấy phép xây dựng). Nếu xây dựng sai phép phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm xây dựng theo quy định hiện hành.

2. Đối với nhà ở thuộc chung cư, nhà ở thuộc dự án phát triển nhà ở phải có giấy tờ pháp lý về dự án đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành của pháp luật về xây dựng được nêu tại điểm c khoản 2 Điều 10 của Quy định này.

3. Đối với nhà ở - đất ở được tạo lập thông qua các giao dịch (như: mua bán, tặng cho, đổi, thừa kế hoặc thông qua các hình thức khác theo quy định của pháp luật, kể cả các giao dịch dân sự về nhà ở thuộc sở hữu tư nhân được xác lập trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 có người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia được giải quyết theo quy định tại Nghị quyết số 1037/2006/NQ-UBTVQH11 ngày 27 tháng 7 năm 2006 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội) đã có giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở của bên chuyển nhượng (như: Giấy chứng nhận được cấp theo quy định của Chính phủ tại Nghị định 60/CP và 61/CP, hoặc Nghị định số 95/2005/NĐ-CP, hoặc Nghị định số 90/2006/NĐ-CP, hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi nhận nhà ở theo quy định của pháp luật về đất đai, hoặc một trong những giấy tờ tạo lập về nhà ở - đất ở được quy định tại các khoản 1 và 2 Điều 10 của Quy định này), thì ngoài giấy tờ tạo lập về nhà ở - đất ở của bên chuyển nhượng được quy định tại khoản này, kèm theo Hợp đồng (hoặc Văn bản) đã thực hiện xong giao dịch này theo quy định của pháp luật.

4. Đối với nhà ở mua của doanh nghiệp có chức năng đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà để bán, thuê mua nhà ở xã hội; ngoài các loại giấy tờ được quy định tại khoản 1 và 2 của Điều này, phải có Hợp đồng mua bán nhà ở do hai bên ký kết, kèm theo Biên bản bàn giao nhà và Biên bản thanh lý Hợp đồng mua bán nhà ở.

5. Đối với nhà ở mua của Nhà nước theo Nghị định 61/CP, kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở và Biên bản thanh lý Hợp đồng mua bán nhà ở.

Điều 13. Giấy tờ tạo lập hợp pháp về nhà ở - đất ở do cá nhân nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài

Cá nhân nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài có nhà ở - đất ở được tạo lập hợp pháp khi đề nghị cấp Giấy chứng nhận phải có một trong các giấy tờ chứng minh theo quy định sau đây:

Đối với nhà ở - đất ở được tạo lập thông qua các giao dịch (như: mua bán, tặng cho, đổi, thừa kế hoặc thông qua hình thức khác theo quy định của pháp luật, kể cả các giao dịch dân sự về nhà ở thuộc sở hữu tư nhân được xác lập trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 có người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia theo Nghị quyết 1037/2006/NQ-UBTVQH11), thì ngoài giấy tờ tạo lập về nhà ở - đất ở của bên chuyển nhượng kèm theo Hợp đồng (hoặc Văn bản) đã thực hiện xong giao dịch này theo quy định của pháp luật.

Chương III
TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở

Mục 1
TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP MỚI GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở

Điều 14. Trình tự, thủ tục cấp mới Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho cá nhân

1. Thành phần hồ sơ:

a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo mẫu kèm theo Quy định này được Ủy ban nhân dân phường xác nhận (02 bản chính).

Ủy ban nhân dân phường tiếp nhận hồ sơ theo yêu cầu của cá nhân và niêm yết công khai, trong thời hạn 10 ngày làm việc (05 ngày niêm yết và 05 ngày thụ lý) kết

hợp với kết quả thẩm tra để xác nhận vào Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận; kết quả tiếp nhận trong thời gian niêm yết công khai được lưu vào hồ sơ xác nhận của Ủy ban nhân dân phường để đối chiếu, xem xét khi có tranh chấp xảy ra (đối với hồ sơ đã được niêm yết khi triển khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Kế hoạch trước đây thì không niêm yết nữa);

Trường hợp cá nhân đã lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kế hoạch trước đây, thì chỉ bổ sung thêm Bản vẽ sơ đồ nhà ở - đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 8 của Quy định này và Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở không cần xác nhận của Ủy ban nhân dân phường, sử dụng nội dung xác nhận trên Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng với kết quả niêm yết công khai trước đây để nộp hồ sơ;

b) Giấy tờ về tạo lập nhà ở - đất ở theo quy định tại Điều 10, 11 của Quy định này (gồm 01 bản chính và 01 bản chụp).

- Trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì phải có thêm giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được phép sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở tại Việt Nam (02 bản chụp);

- Trường hợp nhà ở được xây dựng trên đất thuê (hoặc đất mượn), phải kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bên cho thuê (hoặc cho mượn) và Hợp đồng cho thuê (hoặc cho mượn) đất để xây dựng nhà ở đã được cơ quan công chứng Nhà nước chứng nhận (02 bản chụp);

- Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận là người đại diện khai trình, phải có giấy cam kết (02 bản chính) và giấy tờ chứng minh mối quan hệ với người tạo lập nhà đất theo quy định của pháp luật về dân sự và hôn nhân gia đình (02 bản chụp);

- Trường hợp có yêu cầu ghi nợ tiền sử dụng đất thì nộp Đơn đề nghị ghi nợ theo mẫu kèm theo Quy định này (02 bản chính);

c) Bản vẽ sơ đồ nhà ở - đất ở (02 bản chính).

2. Nộp hồ sơ và nhận kết quả:

a) Cá nhân có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận lập hồ sơ theo thành phần được quy định tại khoản 1 của Điều này, nộp hồ sơ và nhận kết quả tại Tổ Tiếp nhận hồ sơ (Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân quận 5) để được xét cấp Giấy chứng nhận;

b) Trường hợp người khác nộp hồ sơ và nhận thay Giấy chứng nhận thì phải có Giấy ủy quyền của người đề nghị cấp Giấy chứng nhận có chứng thực theo quy định.

3. Trình tự giải quyết hồ sơ:

Ủy ban nhân dân quận có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ cấp Giấy chứng nhận theo yêu cầu của cá nhân và phân công bộ phận nghiệp vụ thụ lý hồ sơ theo trình tự sau:

a) Đối với hồ sơ đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận:

- Thời hạn giải quyết hồ sơ tại Ủy ban nhân dân quận là 30 ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ; trường hợp phải bổ túc hồ sơ, cơ quan cấp Giấy chứng nhận chỉ được yêu cầu bổ túc hồ sơ trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ;

- Sau khi ký Giấy chứng nhận, cơ quan cấp Giấy chứng nhận lập Phiếu chuyển sang Chi Cục Thuế quận 5 để tính lệ phí trước bạ và nghĩa vụ tài chính (theo mẫu); trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ khi nhận được Phiếu chuyển của cơ quan cấp Giấy chứng nhận, Chi cục Thuế quận 5 xác định lệ phí trước bạ và nghĩa vụ tài chính mà người đề nghị cấp Giấy chứng nhận phải nộp và gửi Giấy báo thuế cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận, cơ quan cấp Giấy chứng nhận và Kho bạc Nhà nước.

- Khi giao trả Giấy chứng nhận cho chủ sở hữu nhà ở, cơ quan cấp Giấy chứng nhận thu lại: giấy tờ xác nhận đã thực hiện xong các khoản nghĩa vụ tài chính phải nộp theo Giấy báo thuế, Biên nhận hồ sơ; hướng dẫn chủ sở hữu nhà ở nộp lệ phí cấp Giấy chứng nhận, kiểm tra lại các thông tin trên Giấy chứng nhận và ký tên vào Sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở.

b) Đối với hồ sơ chưa đủ hoặc không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận, thì bộ phận tiếp nhận hồ sơ phải có trách nhiệm hướng dẫn cụ thể và nêu rõ lý do ngay khi nhận hồ sơ để cá nhân đề nghị cấp Giấy chứng nhận biết, bổ sung hồ sơ theo quy định hoặc Ủy ban nhân dân quận có văn bản trả lời nêu rõ lý do không giải quyết cấp Giấy chứng nhận trong thời hạn 15 ngày làm việc.

4. Lệ phí cấp giấy theo quy định.

Điều 15. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho cá nhân có nhà ở xây dựng không phép, sai phép trước ngày 01 tháng 7 năm 2004:

1. Thành phần hồ sơ:

a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo mẫu kèm theo Quy định này (02 bản chính);

b) Giấy tờ về tạo lập nhà ở - đất ở được quy định tại Chương II của Quy định này (01 bản chính và 01 bản chụp);

c) Biên nhận hồ sơ đối với trường hợp chủ sở hữu đã nộp hồ sơ xin phép tồn tại nhà ở vi phạm xây dựng nhưng chưa được cấp Quyết định cho phép tồn tại (02 bản chụp);

d) Bản vẽ sơ đồ hiện trạng nhà ở - đất ở (02 bản chính).

Trường hợp Bản vẽ hiện trạng nhà ở - đất ở đã có trong hồ sơ xin phép tồn tại nhà ở vi phạm xây dựng thì không phải lập Bản vẽ mới. Cơ quan cấp Giấy chứng nhận tổ chức thẩm tra, xác nhận Bản vẽ theo quy định trong 15 ngày làm việc và không tính vào thời hạn cấp Giấy chứng nhận.

2. Nộp hồ sơ và nhận kết quả:

Cá nhân có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận phải lập hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 1 của Điều này, nộp hồ sơ và nhận kết quả tại Tổ Tiếp nhận hồ sơ (Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân quận 5).

3. Trình tự giải quyết hồ sơ:

a) Nhà ở phù hợp quy hoạch xây dựng nhưng chưa phù hợp về kiến trúc, trừ trường hợp không được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 5 của Quy định này; cơ quan cấp Giấy chứng nhận căn cứ Điều 2 Quyết định số 39/2005/QĐ-TTg ngày 28 tháng 02 năm 2005 của Thủ tướng Chính phủ để giải quyết cấp Giấy chứng nhận, không công nhận phần diện tích nhà ở không phù hợp kiến trúc;

b) Nhà ở có một phần diện tích không phù hợp quy hoạch xây dựng, nằm trong khu vực cấm xây dựng, vi phạm hành lang an toàn hạ tầng kỹ thuật đô thị, di tích lịch sử, văn hóa đã được xếp hạng, an ninh, quốc phòng được quy định tại điểm b khoản 1 Điều 5 của Quy định này, chỉ công nhận và cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích nhà ở - đất ở phù hợp quy hoạch;

c) Thời hạn giải quyết hồ sơ là 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, theo trình tự tại khoản 3 Điều 13 hoặc khoản 3 Điều 14 của Quy định này.

4. Nhà ở được xây dựng không phép, sai phép sau ngày 01 tháng 7 năm 2004 được xử lý theo quy định khác của Ủy ban nhân dân thành phố trước khi cấp Giấy chứng nhận.

5. Lệ phí cấp giấy theo quy định.

Điều 16. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp chuyển nhượng nhà ở đã có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở

1. Thành phần hồ sơ:

a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo mẫu kèm theo Quy định này (01 bản chính);

b) Hợp đồng (hoặc Văn bản) mua bán, tặng cho, đổi, thừa kế nhà ở theo quy định pháp luật về dân sự và nhà ở; kèm theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, hoặc giấy tờ hợp lệ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của bên chuyển nhượng (bản chính);

c) Bản vẽ sơ đồ nhà ở - đất ở; trường hợp hiện trạng nhà ở và đất ở không thay đổi thì sử dụng Bản vẽ cũ (01 bản chính).

2. Nộp hồ sơ và nhận kết quả:

Cá nhân đã thực hiện việc mua, được tặng cho, đổi, được thừa kế nhà ở mà bên chuyển nhượng có Giấy chứng nhận được cấp theo Quy định này lập hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo thành phần được quy định tại khoản 1 của Điều này, nộp hồ sơ và nhận kết quả tại Tổ Tiếp nhận hồ sơ (Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân quận 5).

3. Trình tự giải quyết hồ sơ:

Thời hạn giải quyết hồ sơ là 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ đối với trường hợp nhà ở - đất ở có hiện trạng không thay đổi và 30 ngày làm việc đối với trường hợp nhà ở - đất ở có hiện trạng thay đổi, theo trình tự như khoản 3 Điều 13 hoặc khoản 3 Điều 14 của Quy định này.

4. Trường hợp nhà ở - đất ở được chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ, mà bên chuyển nhượng đã có một trong các loại Giấy chứng nhận được cấp theo quy định tại Nghị định 60/CP, Nghị định 61/CP, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi nhận nhà ở trên đất theo Nghị định 181/2004/NĐ-CP; sau khi hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại Trung tâm Thông tin tài nguyên môi trường và đăng ký nhà đất (gọi tắt là Trung tâm Đăng ký) thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Ủy ban nhân dân quận - huyện nơi có nhà ở; nếu bên nhận chuyển nhượng có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận thì lập hồ sơ theo thành phần được quy định tại khoản 1 của Điều này, nộp hồ sơ và nhận kết quả tại cơ quan cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 2 của Điều này để được giải quyết cấp Giấy chứng nhận.

5. Lệ phí cấp giấy theo quy định.

Mục 2
TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP LẠI GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở

Điều 17. Trình tự, thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở:

1. Thành phần hồ sơ:

a) Đơn đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận, trong đó nêu rõ lý do mất Giấy chứng nhận và cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc mất giấy tờ này (01 bản chính);

b) Giấy tờ xác nhận về việc mất Giấy chứng nhận của cơ quan Công an phường nơi bị mất giấy; các trường hợp mất giấy không phải do thiên tai, hỏa hoạn thì phải có giấy tờ chứng minh đã đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng một lần trong thời hạn 10 ngày, nộp mẫu tin trên báo hoặc Giấy xác nhận của cơ quan đã đăng tin (01 bản chính);

c) Bản vẽ sơ đồ nhà ở - đất ở, trường hợp hiện trạng nhà ở - đất ở không thay đổi, thì sử dụng Bản vẽ cũ nếu có (01 bản chính).

2. Nộp hồ sơ và nhận kết quả:

Cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận theo Điều 14 của Quy định này nhưng trong quá trình sử dụng Giấy chứng nhận bị mất, lập hồ sơ đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận theo thành phần được quy định tại khoản 1 Điều này, nộp hồ sơ và nhận kết quả tại Tổ Tiếp nhận hồ sơ (Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân quận 5).

3. Trình tự giải quyết hồ sơ:

Thời hạn giải quyết hồ sơ là 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ theo trình tự như khoản 3 Điều 14 hoặc khoản 3 Điều 15 của Quy định này.

4. Lệ phí cấp giấy theo quy định.

Mục 3
TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP ĐỔI GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở

Điều 18. Trình tự, thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở:

1. Thành phần hồ sơ:

a) Đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận theo mẫu kèm theo Quy định này, trong đó nêu rõ lý do cấp đổi Giấy chứng nhận (01 bản chính);

b) Giấy chứng nhận đã được cấp trước đây; trường hợp hiện trạng nhà ở - đất ở có thay đổi, phải kèm theo các giấy tờ có liên quan đến nội dung thay đổi (bản chính);

c) Bản vẽ sơ đồ nhà ở - đất ở; trường hợp hiện trạng nhà ở, đất ở không thay đổi, thì sử dụng Bản vẽ cũ nếu có (01 bản chính).

2. Nộp hồ sơ và nhận kết quả:

Cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận theo Điều 14 của Quy trình này nhưng trong quá trình sử dụng Giấy chứng nhận bị hư hỏng, rách nát, hết trang ghi thay đổi, lập hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận theo thành phần được quy định tại khoản 1 của Điều này, nộp hồ sơ và nhận kết quả tại Tổ Tiếp nhận hồ sơ (Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân quận 5).

3. Trình tự giải quyết hồ sơ:

Thời hạn giải quyết hồ sơ là 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ theo trình tự như khoản 3 Điều 14 của Quy định này

4. Lệ phí cấp giấy theo quy định.

Mục 4
TRÌNH TỰ, THỦ TỤC XÁC NHẬN THAY ĐỔI TRÊN GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở

Điều 19. Trình tự, thủ tục xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở

1. Thành phần hồ sơ:

a) Đơn đề nghị xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo mẫu kèm theo Quy định này, trong đó nêu rõ lý do xác nhận thay đổi nội dung trên Giấy chứng nhận (01 bản chính);

b) Giấy chứng nhận đã được cấp trước đây (bản chính);

c) Giấy tờ liên quan đến việc thay đổi về nhà ở - đất ở (bản chính);

d) Bản vẽ sơ đồ nhà ở - đất ở theo hiện trạng mới (01 bản chính).

2. Nộp hồ sơ và nhận kết quả:

Cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận theo Điều 14 của Quy định này nhưng trong quá trình sử dụng nhà ở - đất ở có thay đổi về diện tích, tầng cao, kết cấu chính (do chuyển nhượng một phần hoặc xây dựng mới) hoặc có yêu cầu điều chỉnh các sai sót thông tin được ghi trên Giấy chứng nhận, thì chủ sở hữu lập hồ sơ đề nghị xác nhận thay đổi Giấy chứng nhận theo thành phần được quy định tại khoản 1 của Điều này, nộp và nhận kết quả tại cơ quan đã cấp Giấy chứng nhận.

3. Trình tự giải quyết hồ sơ:

Thời hạn giải quyết hồ sơ là 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Ủy ban nhân dân quận 5 thực hiện thủ tục xác nhận thay đổi Giấy chứng nhận cho cá nhân.

4. Lệ phí cấp giấy theo quy định.

Chương IV
TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Các điều, khoản thuộc Luật Đất đai năm 2003, Nghị định 181/2004/NĐ-CP dẫn chiếu trong Quy định này được nêu chi tiết tại Phụ lục số 2 kèm theo Quy định này.

Điều 20. Trình tự thủ tục cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

1. Thành phần hồ sơ:

a) Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu kèm theo Quy định này (02 bản chính);

Ủy ban nhân dân phường có trách nhiệm thẩm tra, xác nhận về tình trạng tranh chấp đất đai đối với thửa đất; trường hợp người đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 11, 12 của Quy định này thì thẩm tra, xác nhận về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất đai đối với thửa đất, sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt; niêm yết công khai danh sách các trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường trong thời gian 05 ngày làm việc; xem xét các ý kiến đóng góp đối với các trường hợp xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp đủ điều kiện thì trong vòng 05 ngày làm việc, xác nhận vào Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ghi ý kiến đối với trường hợp không đủ điều kiện;

b) Giấy tờ theo quy định tại Điều 11, 12 của Quy định này (01 bản chính và 01 bản chụp);

c) Văn bản ủy quyền xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có);

d) Bản đồ hiện trạng vị trí đất do cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 9 của Quy định này.

Trường hợp có biến động về ranh đất, hiện trạng thửa đất khác với hồ sơ kỹ thuật thửa đất hoặc ở khu vực chưa thành lập bản đồ địa chính chính quy thì người xin cấp Giấy chứng nhận thuê tổ chức có tư cách pháp nhân về đo đạc bản đồ thực hiện trích đo địa chính.

2. Nộp hồ sơ và nhận kết quả:

Cá nhân xin cấp Giấy chứng nhận nộp hồ sơ và nhận kết quả tại Tiếp nhận hồ sơ (thuộc Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân quận 5);

3. Thời gian giải quyết hồ sơ:

a) Đối với hồ sơ đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân, thì thực hiện theo Điều 135 và 136 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP;

- Thời hạn giải quyết hồ sơ là 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

b) Đối với hồ sơ chưa đủ hoặc không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì cơ quan cấp Giấy chứng nhận phải có văn bản trả lời cho người xin cấp Giấy chứng nhận biết rõ lý do. Thời hạn trả lời không quá 15 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ.

4. Lệ phí cấp giấy theo quy định.

Điều 21. Thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

1. Thành phần hồ sơ:

a) Đơn xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu kèm theo Quy định này (02 bản chính);

b) Giấy tờ xác nhận về việc mất Giấy chứng nhận của cơ quan Công an cấp phường nơi bị mất giấy (bản chính).

2. Nộp hồ sơ và nhận kết quả:

Cá nhân xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nộp hồ sơ và nhận kết quả tại Tổ Tiếp nhận hồ sơ (Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân quận 5).

3. Trình tự giải quyết hồ sơ:

Cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện:

- Niêm yết thông báo về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã mất tại Tổ Tiếp nhận hồ sơ (Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân quận 5) và tại Ủy ban nhân dân phường nơi có đất trong thời hạn 30 ngày;

- Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 144 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP;

- Thời hạn giải quyết hồ sơ là 30 ngày làm việc (không bao gồm thời hạn niêm yết).

4. Lệ phí cấp giấy theo quy định.

Điều 22. Thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

1. Thành phần hồ sơ:

a) Đơn xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu kèm theo Quy định này (02 bản chính);

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính).

2. Nộp hồ sơ và nhận kết quả:

Cá nhân xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nộp hồ sơ và nhận kết quả tại Tổ Tiếp nhận hồ sơ (Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân quận 5);

3. Thời gian giải quyết hồ sơ:

Cơ quan cấp Giấy chứng nhận thực hiện:

- Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 144 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP;

- Thời hạn giải quyết hồ sơ là 15 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

4. Lệ phí cấp giấy theo quy định.

Điều 23. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp tách, nhập thửa đất:

Việc tách thửa, nhập thửa đất theo nhu cầu của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

1. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cả thửa đất mới và phần đất còn lại:

a) Cá nhân có nhu cầu tách hoặc nhập thửa đất nộp hồ sơ và nhận kết quả tại Tổ Tiếp nhận hồ sơ (Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân quận 5);

b) Thành phần hồ sơ, trình tự và thời hạn giải quyết được thực hiện theo Điều 20 của Quy định này.

2. Trường hợp người sử dụng đất chỉ có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất mới:

a) Đối với thửa đất mới, thực hiện như khoản 1 của Điều này;

b) Đối với phần đất còn lại, người sử dụng đất đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo khoản 1 của Điều này, thực hiện việc đăng ký vào hồ sơ địa chính và chỉnh lý trên Giấy chứng nhận đã cấp. Thời gian thực hiện được kết hợp với thời hạn giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 10 ngày làm việc.

3. Lệ phí cấp giấy theo quy định.

Chương V
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 24. Phân công trách nhiệm thực hiện

1. Phòng Tài nguyên và Môi trường và Phòng Quản lý Đô thị tham mưu Ủy ban nhân dân quận 5 về công bố công khai quy hoạch sử dụng đất, rà soát, điều chỉnh bổ sung và công bố công khai quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 và 1/500 của 15 phường quận 5; các khu vực cấm xây dựng nhà ở - đất ở theo Luật Xây dựng.

2. Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận, có trách nhiệm hướng dẫn nghiệp vụ, phúc đáp các nội dung thuộc thẩm quyền về cấp Giấy chứng nhận theo Quy trình này, khi các Sở - ngành, Ủy ban nhân dân quận - huyện khác có văn bản yêu cầu trong thời hạn 07 ngày làm việc;

3. Phòng Quản lý Đô thị chủ trì, phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường giải quyết các vướng mắc về quy hoạch xây dựng hoặc có văn bản phúc đáp kịp thời các vấn đề có liên quan đến lĩnh vực về nhà ở, các công trình hạ tầng kỹ thuật, về độ bền của công trình khi đưa vào sử dụng được áp dụng theo Quy trình này.

4. Chi Cục Thuế quận 5 công bố công khai các nghĩa vụ tài chính có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận; chủ trì, phối hợp và hướng dẫn nghiệp vụ của ngành cho các phòng, ban liên quan.

5. Phòng Tài chính - Kế hoạch có trách nhiệm thực hiện các khoản kinh phí cho Phòng Tài nguyên và Môi trường trong việc khoán kinh phí cấp Giấy chứng nhận từ nguồn lệ phí thu và nguồn kinh phí ngân sách của quận được áp dụng trong việc cấp Giấy chứng nhận.

6. Phòng Tư pháp có trách nhiệm hướng dẫn nghiệp vụ cho cơ quan cấp Giấy chứng nhận để giải quyết các thủ tục pháp lý về giao dịch nhà ở - đất ở của cá nhân có đất ở, nhà ở tại quận 5.

7. Phòng Nội vụ có trách nhiệm tham mưu Ủy ban nhân dân quận 5 nhân sự phục vụ cho công tác cấp Giấy chứng nhận. Nhân sự phải đảm bảo đủ năng lực và phẩm chất để hoàn thành tốt nhiệm vụ.

8. Tổ Tiếp nhận và hoàn trả hồ sơ thuộc Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân quận 5 có trách nhiệm hướng dẫn người đề nghị cấp Giấy chứng nhận kê khai trung thực và đầy đủ các thông tin tại các loại đơn có trong thành phần hồ sơ theo Quy trình này, kiểm tra, đối chiếu hồ sơ và niêm yết tại địa điểm tiếp nhận hồ sơ, công khai thủ tục hành chính trong việc cấp Giấy chứng nhận.

9. Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 5 trong việc xác nhận các loại giấy tờ phục vụ công tác cấp Giấy chứng nhận thuộc địa bàn quản lý đúng nội dung và thời hạn quy định, theo hướng dẫn chuyên môn của các phòng, ban và các cơ quan có thẩm quyền, niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường công khai thủ tục hành chính trong việc cấp Giấy chứng nhận.

Điều 25. Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh vướng mắc, Ủy ban nhân dân phường, tổ chức, cá nhân có liên quan báo cáo Ủy ban nhân dân quận 5 để được xem xét giải quyết hoặc tổng hợp trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, giải quyết theo thẩm quyền./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Lê Văn Khoa