

**QUYẾT ĐỊNH CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ  
V/v ban hành "qui định về trình tự, thủ tục cấp giấy  
chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với  
nhà chung cư trên địa bàn 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 tháng 6 năm 1994 ;
- Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 28/10/1995 ;
- Căn cứ Luật Đất đai ngày 14/7/1993 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai ngày 02/12/1998 ;
- Căn cứ Nghị định số 60/CP ngày 05/7/1994 về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị và Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23/8/2000 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất ;
- Xét đề nghị của Giám đốc Sở Địa chính-Nhà đất tại công văn số 19609/CV-ĐB ngày 27/12/2000, số 1659/CV-ĐB ngày 19/02/2001 và của Sở Tư pháp số 130/STP-UB ngày 09/02/2001.

**QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1.-** Nay ban hành kèm theo quyết định này “Quy định về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh”.

**Điều 2.-** Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày kể từ ngày ký.

Bãi bỏ khoản 1, Điều 11 bản qui định kèm theo Quyết định số 5787/QĐ-UB-QLĐT ngày 08/8/1995 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc qui định về chế độ quản lý và sử dụng đối với các chung cư phục vụ cho việc di dời các hộ dân sống trên và ven kênh Nhiêu Lộc-Thị Nghè.

**Điều 3.-** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Địa chính-Nhà đất, Giám đốc Sở Xây dựng, Kiến trúc sư Trưởng thành phố, Cục trưởng Cục thuế ; Ban chỉ đạo về chính sách nhà ở, đất ở thành phố; Thủ Trưởng các Sở, ban, ngành thành phố ; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện ; các tổ chức, doanh nghiệp, cá nhân sở hữu nhà tại các chung cư thuộc đối tượng điều chỉnh của quyết định này có trách nhiệm thi hành./.

**Nơi nhận :**

- Như điều 3
- Thủ tướng Chính phủ
- Ban Chỉ đạo TW về CSNO, ĐƠ
- Bộ Xây dựng, Tổng Cục Địa chính
- Bộ Tài chính, Văn phòng Chính phủ
- Thường trực Thành ủy
- Thường trực HĐND thành phố
- Thường trực UBND thành phố
- Viện Kiểm sát nhân dân thành phố
- Thanh tra thành phố
- VPUB : CVP, PVP/ĐT, NC, KT
- Tổ ĐT, NC, TM
- Lưu (ĐT)

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Vũ Hùng Việt**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 3 năm 2001

## QUY ĐỊNH

Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền  
sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà chung cư  
trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh .

\*\*\*\*\*

(Ban hành kèm theo Quyết định số 22 /2001/QĐ-UB  
ngày 09 tháng 3 năm 2001 của Ủy ban nhân dân thành phố).

## CHƯƠNG I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

### Điều 1.- Đối tượng áp dụng.

1. Người mua nhà tại các chung cư do các doanh nghiệp có chức năng kinh doanh nhà xây dựng để bán, sau khi đã trả đủ tiền mua nhà được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo qui trình này.

2. Người mua nhà trả góp tại các chung cư phục vụ chương trình tái định cư, phục vụ di dời dân sống trên và ven kênh rạch Nhiêu Lộc-Thị Nghè sau khi đã trả đủ tiền mua nhà, hợp đồng mua bán được phòng công chứng Nhà nước chứng nhận, đã trước bạ và đăng bộ được coi là có giấy tờ hợp lệ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

3. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà chung cư được xét cấp cho chủ sở hữu là người mua nhà hoặc doanh nghiệp đã đầu tư (để kinh doanh nhà).

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cấp mới hoặc cấp đổi là mẫu giấy theo qui định tại Nghị định 60/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ.

**Điều 2.-** Chung cư do Nhà nước bán cho người đang thuê sử dụng nhà thuộc quyền sở hữu Nhà nước theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ không thuộc đối tượng áp dụng theo qui định này.

**Điều 3.-** Các doanh nghiệp có chức năng xây nhà để bán chịu trách nhiệm thực hiện hoàn chỉnh các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bên mua hoặc có nghĩa vụ cung cấp các loại giấy tờ cần thiết theo Điều 8 bản qui định này, để bên mua tiến hành thủ tục xin cấp giấy chứng nhận theo thỏa thuận giữa doanh nghiệp và người mua.

Trường hợp doanh nghiệp đã giải thể hay nhà đã được mua bán bằng giấy tay với người khác, người đang là chủ sở hữu được trực tiếp thực hiện các thủ tục theo qui định.

**Điều 4.-** Người mua nhà thuộc các chung cư do doanh nghiệp Nhà nước xây dựng để bán, đã trả hết tiền mua nhà nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở 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 bị sáp nhập hay giải thể ; bên mua đã sang nhượng bằng giấy tay cho người khác thì tùy theo từng dự án, Sở Địa chính-Nhà đất có trách nhiệm nghiên cứu, đề xuất trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho người mua theo 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 5.-** Người xin cấp giấy chứng nhận (cá nhân, doanh nghiệp) có trách nhiệm kê khai đầy đủ, chính xác nội dung trong đơn xin cấp giấy chứng nhận và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hành vi gian dối trong đơn xin cấp giấy chứng nhận ; nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận và các nghĩa vụ tài chính theo qui định trước khi nhận giấy chứng nhận.

**Điều 6.-** Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà chung cư đã nộp tại các cơ quan chức năng trước ngày quyết định này có hiệu lực, được tiếp tục giải quyết cho đến khi hoàn tất.

## CHƯƠNG II

### TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

**Điều 7.-** Các doanh nghiệp bán nhà nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận tại Sở Địa chính-Nhà đất. Thành phần hồ sơ gồm :

1. Danh sách các căn hộ xin cấp giấy chứng nhận (theo mẫu hướng dẫn của Sở Địa chính-Nhà đất) trong đó có ghi đầy đủ họ tên người xin cấp giấy chứng nhận, số chứng minh nhân dân, địa chỉ thường trú, năm sinh và đồng sở hữu (nếu có).

2. Hợp đồng mua bán nhà.

3. Bản vẽ sơ đồ nhà, đất do đơn vị có tư cách pháp nhân về đo vẽ nhà đất, lập có thể hiện nội dung về qui hoạch (Sở Địa chính-Nhà đất chịu trách nhiệm hướng dẫn về kỹ thuật và pháp lý bản vẽ).

4. Các chứng từ về giao đất, giấy phép xây dựng, biên bản kiểm tra công trình hoàn thành của khu nhà (bộ chính + bộ bản sao hoặc bản chụp có thị thực, nếu không có thị thực thì cán bộ nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra, đối chiếu bản chính và ký tên chịu trách nhiệm trên bản chụp).

**Điều 8.-** Trường hợp người mua tự làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận thì nộp hồ sơ tại Sở Địa chính-Nhà đất. Thành phần hồ sơ gồm :

1. Đơn xin cấp giấy chứng nhận (theo mẫu hướng dẫn của Sở Địa chính-Nhà đất). Đơn có Ủy ban nhân dân phường, xã xác nhận chữ ký và tình trạng sử dụng nhà.

2. Bản sao hộ khẩu, chứng minh nhân dân của người mua.

3. Những giấy tờ cần thiết khác (được qui định tại khoản 2, 3, 4 Điều 7 bản qui định này) do doanh nghiệp bán nhà cung cấp cho Sở Địa chính-Nhà đất. Trường hợp đơn vị bán nhà đã tổ chức sắp xếp lại thì đơn vị mới tiếp nhận chịu trách nhiệm cung cấp hồ sơ.

**Điều 9.-** Trường hợp cấp giấy chứng nhận đối với nhà chung cư thuộc diện thừa kế, khi chưa có cơ sở để xác định đầy đủ những người được hưởng thừa kế theo qui định của pháp luật thì trên giấy chứng nhận ghi tên người tạo lập nhà (người mua nhà) và người đại diện đứng đơn khai trình xin cấp giấy chứng nhận. Người đại diện đứng đơn xin cấp giấy chứng nhận phải là người thừa kế theo pháp luật hoặc thừa kế theo di chúc được qui định tại Bộ Luật Dân sự.

**Điều 10.-** Các trường hợp mua bán bằng giấy tay từ trước ngày Quyết định này có hiệu lực, nay người mua (người đang sử dụng nhà) xin cấp giấy chứng nhận được áp dụng như điều 8 bản qui định này. Người xin cấp giấy chứng nhận phải có tờ cam kết đóng lệ phí trước bạ và các nghĩa vụ tài chính theo qui định, được Ủy ban nhân dân phường, xã xác nhận chữ ký.

**Điều 11.-** Sau khi nhận đủ hồ sơ theo qui định, Sở Địa chính-Nhà đất trình Ủy ban nhân dân thành phố ký giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Thời hạn giải quyết tại Sở Địa chính-Nhà đất là 15 ngày, tại Ủy ban nhân dân thành phố là 10 ngày.

Trường hợp doanh nghiệp bán nhà làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cho nhiều người mua, chỉ cần nộp một bộ hồ sơ như qui định tại điều 7 bản quy định này ; không bắt buộc mỗi căn hộ xin cấp giấy chứng nhận phải có một bộ hồ sơ riêng.

**Điều 12.-** Sau khi Ủy ban nhân dân thành phố ký giấy chứng nhận, Sở Địa chính-Nhà đất lập phiếu báo cho doanh nghiệp hoặc người mua liên hệ với cơ quan thuế thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo qui định. Sau khi có xác nhận của cơ quan thuế, các doanh nghiệp hoặc cá nhân đến Sở Địa chính-Nhà đất nhận giấy chứng nhận.

**Điều 13.-** Sau khi chủ sở hữu nhận giấy chứng nhận, Sở Địa chính-Nhà đất chuyển toàn bộ hồ sơ về Trung tâm lưu trữ và tư liệu Địa chính-Nhà đất thành phố.

Trung tâm lưu trữ có trách nhiệm bảo quản và gửi thông báo đến Ủy ban nhân dân phường, xã, quận, huyện nơi có chung cư để ghi vào sổ quản lý nhà đất ở ba cấp để theo dõi cập nhật biến động.

**Điều 14.-** Các vấn đề có liên quan đến lệ phí, chi phí đo vẽ sơ đồ nhà đất, chuyển dịch sở hữu, đăng ký sự thay đổi sau khi được cấp giấy chứng nhận, cấp lại giấy chứng nhận... thực hiện theo qui định của quyết định số 38/2000/QĐ-UB-QLĐT ngày 19/6/2000 của Ủy ban nhân dân thành phố và các qui định hiện hành của pháp luật.

### **CHƯƠNG III**

#### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 15.-** Giám đốc Sở Địa chính-Nhà đất và các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành qui định này. Trong quá trình thực hiện, Sở Địa chính-Nhà đất cần chủ động đề ra các biện pháp cần thiết để đảm bảo chặt chẽ về pháp lý và kỹ thuật, không gây phiền hà. Nếu có vướng mắc, Sở Địa chính-Nhà đất cần tổng hợp, đề xuất biện pháp tháo gỡ, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định./.

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ**