

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 đô thị ; thủ tục chuyển 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 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai ngày 02/12/1998 ;
- Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 28/10/1995 ;
- Căn cứ Nghị định số 60/CP ngày 05/7/1994 và Nghị định số 45/CP ngày 03/8/1996 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị ;
- Căn cứ Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất ;
- Căn cứ Chỉ thị số 18/1999/CT-TTg ngày 01/7/1999 của Thủ tướng Chính phủ về một số biện pháp đẩy mạnh việc hoàn thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất ở nông thôn vào năm 2000;
- Căn cứ Thông tư Liên tịch số 1442/1999/TTLT-TCĐC-BTC ngày 21/9/1999 giữa Tổng cục Địa chính và Bộ Tài chính về việc hướng dẫn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Chỉ thị số 18/1999/CT-TTg ngày 01/7/1999 của Thủ tướng Chính phủ ;
- Căn cứ Công văn số 830/CP-NN ngày 10/8/1999 của Chính phủ về việc tiếp tục thực hiện Chỉ thị số 18/1999/CT-TTg ngày 01/7/1999 của Thủ tướng Chính phủ ;
- Xét đề nghị của Giám đốc Sở Địa chính - Nhà đất thành phố Hồ Chí Minh tại Công văn số 1444/CV-KKĐK ngày 03/02/2000,

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 đô thị ; thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất tại thành phố Hồ Chí Minh".

Điều 2.- Quyết định này thay thế Quyết định số 6280/QĐ-UB-QLĐT ngày 26/8/1995 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và có hiệu lực thi hành sau 15 ngày kể từ ngày ký. Các quyết định, quy định trái với Quyết định này đều được bãi bỏ.

Đối với hồ sơ nhà, đất thuộc phạm vi điều chỉnh của Quyết định này, đã nộp hồ sơ trước ngày quy định có hiệu lực, cơ quan nhận hồ sơ tiếp tục xem xét giải quyết cho đến khi hoàn tất. Khi đương sự có yêu cầu nhận lại hồ sơ hoặc hồ sơ không đủ điều kiện theo quy định để giải quyết, cơ quan đã nhận hồ sơ hướng dẫn và hoàn trả hồ sơ cho đương sự.

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, Giám đốc Sở Tài chính-Vật giá, Cục trưởng Cục Thuế thành phố ; Thủ trưởng các sở, ban ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện ; các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sở hữu nhà và sử dụng đất đô thị 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 }
- Ban CĐTƯ về CSNO, ĐƠ } để
- Bộ XD, Tổng cục Địa chính } báo
- Bộ Tài chính, VPCP } cáo
- Thường trực TU }
- TT HĐND/TP }
- Thường trực UB
- VPUB : các PVP
- Tổ ĐT, NC, TM
- Lưu.

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 ĐÔ THỊ ; THỦ TỤC CHUYỂN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ
VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH.
(Ban hành kèm theo Quyết định số /2000/QĐ-UB-ĐT
ngày tháng năm 2000 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh)

CHƯƠNG I

NHỮNG QUY ĐỊNH NH CHUNG

Điều 1 : Nhà, đất của các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân tại khu vực đô thị đều phải kê khai đăng ký quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân phường, thị trấn (gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp phường).

1/ Trường hợp nhà ở, đất ở không có hoặc không có đủ giấy tờ hợp lệ thì chủ nhà lập thủ tục để được xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (gọi tắt là giấy chứng nhận).

Đối với nhà, đất đã có giấy tờ hợp lệ về quyền sở hữu và quyền sử dụng, chủ nhà vẫn được thực hiện bình thường các quyền trong giao dịch dân sự. Việc tổ chức cấp đổi giấy chứng nhận được tiến hành theo kế hoạch của quận, huyện.

2/ Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy trình, thủ tục quy định hiện hành.

3/ Đối với nhà chung cư do các doanh nghiệp có chức năng kinh doanh nhà xây dựng mới để bán cho các đối tượng theo phương thức trả góp hoặc trả tiền một lần ; sau khi làm xong thủ tục mua bán theo quy định và đã thanh lý hợp đồng, người mua nhà được cấp giấy chứng nhận theo quy trình, thủ tục được quy định riêng.

Điều 2 : 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 đó vẫn quản lý, sử dụng liên tục đến nay và không có tranh chấp :

1.1/ Bảng khoán điền thổ (đất thổ cư) ghi rõ trên đất có nhà ; Văn tự đoạn mãi bất động sản (nhà và đất) có chứng nhận của Phòng Chương khế 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 do các đương sự tự lập ra, đã trước bạ.

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

2.1/ Quyết định, giấy phép hoặc 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.

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. Thực tế giai đoạn này các cơ quan chức năng cấp giấy phép khởi công xây dựng trước rồi mới cấp giấy phép 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 ở và quyền sử dụng đất ở.

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

2.2/ Giấy phép Ủy quyền (sở hữu) nhà do Sở Nhà đất thành phố hoặc Ủy ban nhân dân quận, huyện cấp, có nội dung công nhận quyền sở hữu nhà cho người thụ Ủy và đã thực hiện 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 ở, quyền sử dụng đất ở khu vực nông thôn trước khi có quyết định chuyển thành đô thị của cơ quan có thẩm quyền hoặc ngoài khu vực nội thị trấn ở 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 của điều 2 nêu trên :

3.1/ Tờ di chúc hoặc tờ thỏa thuận tương phân di sản về nhà ở được lập tại Phòng Chuởng khế 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.

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 Phòng Xây dựng-Giao thông vận tải huyện.

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 : Bản qui định này được áp dụng đối với nhà ở thuộc các hình thức sở hữu được quy định tại Điều 179 - Bộ Luật Dân sự, trừ nhà ở thuộc sở hữu toàn dân được thực hiện theo quy định riêng.

Đối với nhà của các cơ quan, đơn vị Nhà nước tạo lập không thuộc nguồn vốn ngân sách, không là công sản do cơ quan có thẩm quyền giao để quản lý, sử dụng thì khi chuyển dịch phải được cơ quan chủ quản chấp thuận, có xác nhận của cơ quan tài chính cùng cấp và được Hội đồng định giá bán nhà, xưởng thuộc sở hữu Nhà nước tại thành phố xác định giá bán.

Thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo bản quy định này được áp dụng cho các trường hợp nhà ở, đất ở có giấy tờ hợp lệ tại Điều 2 ; nhà ở, đất ở và nhà đất khác đã được cấp giấy chứng nhận theo mẫu của Nghị định 60/CP. Đối với trường hợp chuyển quyền theo quy định tại Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ, thực hiện theo quy định tại Thông tư số 1417/1999/TT-TCĐC ngày 18/9/1999 của Tổng cục Địa chính về hướng dẫn thi hành Nghị định số 17/1999/NĐ-CP.

Điều 4 : Qui định về điều kiện, thủ tục cấp giấy chứng nhận theo bản qui định này áp dụng đối với nhà ở, đất ở đô thị thuộc các quận, thị trấn.

Việc triển khai cấp giấy chứng nhận được tiến hành đồng thời theo hai phương thức sau đây :

1/ Theo kế hoạch cấp giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân quận, huyện (gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp quận) lần lượt cho từng phường, thị trấn. Kế hoạch này lập hàng năm, được Ban chỉ đạo thành phố về chính sách nhà ở - đất ở thông qua và báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố.

2/ Các trường hợp có yêu cầu cấp giấy chứng nhận không theo kế hoạch của quận, huyện.

Điều 5 : Trách nhiệm kiểm tra toàn diện các yếu tố về pháp lý nhà, đất và kỹ thuật cũng như chuẩn bị hồ sơ trình Ủy ban nhân dân thành phố ký giấy chứng nhận được thực hiện như sau :

1/ Cấp đổi giấy chứng nhận :

Đối với nhà, đất đã có giấy tờ hợp lệ theo Điều 2 bản quy định này nay có yêu cầu cấp đổi giấy chứng nhận, có 2 trường hợp :

1.1/ Ủy ban nhân dân cấp quận thụ lý trình hồ sơ đối với nhà, đất có giấy tờ hợp lệ do Ủy ban nhân dân cấp quận (hoặc cơ quan được Ủy quyền theo quy định) cấp hoặc chứng nhận sau ngày 30/4/1975.

1.2/ Sở Địa chính - Nhà đất thụ lý trình hồ sơ đối với các trường hợp nhà, đất có giấy tờ hợp lệ còn lại được quy định tại Điều 2.

2/ Cấp giấy chứng nhận đối với nhà ở, đất ở không có hoặc không có đủ giấy tờ hợp lệ :

2.1/ Sở Địa chính - Nhà đất : Xem xét trình hồ sơ để cấp giấy chứng nhận đối với nhà biệt thự ; nhà có yếu tố người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tình trạng pháp lý về nhà, đất có liên quan đến tổ chức, cá nhân nước ngoài ; nhà được xây dựng trên đất do Nhà nước trực tiếp quản lý; nhà có nguồn gốc thuộc diện Nhà nước quản lý theo các chính sách về nhà, đất.

2.2/ Ủy ban nhân dân cấp quận : Xem xét trình hồ sơ cho Ủy ban nhân dân thành phố ký cấp giấy chứng nhận đối với các loại nhà còn lại.

Khi thực hiện phân công nêu trên, Ủy ban nhân dân cấp quận phải thực hiện đầy đủ thủ tục về cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật và hướng dẫn về chuyên môn nghiệp vụ của Sở Địa chính - Nhà đất.

CHƯƠNG II
ĐIỀU KIỆN, THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở

MỤC A : ĐIỀU KIỆN CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

Điều 6 :

Giao Ủy ban nhân dân cấp quận xem xét xử lý các trường hợp vi phạm xây dựng, xây dựng vi phạm quy hoạch trước khi xét cấp giấy chứng nhận.

1/ Các trường hợp không phải xử lý vi phạm xây dựng và không cần xem xét điều kiện về quy hoạch (quy định tại điểm 1.1 - khoản 1 - Điều 7), khi xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở :

1.1/ Nhà, đất đã có giấy tờ hợp lệ theo Điều 2 bản quy định này có hiện trạng (nhà, đất) không thay đổi.

1.2/ Nhà, đất tạo lập trước khi công bố công khai quy hoạch chi tiết sử dụng đất, lộ giới, hành lang kỹ thuật được cấp có thẩm quyền phê duyệt, trong quá trình xây dựng không bị cơ quan có thẩm quyền về quản lý trật tự xây dựng ngăn chặn, đình chỉ.

1.3/ Nhà ở chưa có đủ giấy tờ hợp lệ về sử dụng đất nhưng đã được chấp thuận về quy hoạch thông qua giấy phép xây dựng (trong quá trình xây dựng không bị cơ quan có thẩm quyền ngăn chặn, đình chỉ) hoặc văn bản chấp thuận về quy hoạch của cơ quan có thẩm quyền.

2/ Không xem xét xử lý vi phạm xây dựng đối với nhà đất được tạo lập trước thời điểm cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định chuyển thành khu vực đô thị đối với khu dân cư nông thôn.

3/ Việc xử lý vi phạm xây dựng đối với các trường hợp còn lại được thực hiện theo quy định riêng.

Điều 7 : Không cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất thuộc một trong các trường hợp sau đây :

1/ Nhà, đất nằm hoàn toàn trong các khu vực :

1.1/ Đã được công bố thuộc phạm vi bảo vệ công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị theo quy định về quy chuẩn xây dựng tại Quyết định số 682/BXD-CSXD ngày 14/12/1996 của Bộ 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, điện ... và các công trình di tích lịch sử-văn hóa, an ninh, quốc phòng.

1.2/ Đã có quyết định giải tỏa.

1.3/ Chiếm dụng đất, xây dựng trái phép tại khu vực có dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và đang triển khai thực hiện hoặc lấn chiếm đất do Nhà nước quản lý, sử dụng.

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

3/ Nhà ở có tranh chấp về quyền sở hữu, đất ở có tranh chấp về quyền sử dụng 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.

Điều 8 : Trường hợp nhà chưa có chủ quyền hợp lệ, khi xét cấp giấy chứng nhận thì chỉ công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với phần diện tích nhà, đất phù hợp với quy hoạch. Trên giấy chứng nhận ghi rõ phần diện tích không phù hợp quy hoạch, được sử dụng có thời hạn, khi thực hiện giải tỏa, điều chỉnh sẽ xử lý theo quy định.

Nhà đã có chủ quyền hợp lệ theo khoản 2 - Điều 2 và nhà có giấy tờ được lập, cấp hoặc chứng nhận sau ngày 30/4/1975 theo khoản 3 - Điều 2 bản quy định này, khi cấp đổi giấy chứng nhận thì công nhận toàn bộ diện tích nhà, đất theo giấy chủ quyền cũ, giấy phép xây dựng ; khi giải tỏa điều chỉnh sẽ được giải quyết như trường hợp nhà, đất có giấy tờ hợp lệ khác.

Điều 9 : Trường hợp cấp giấy chứng nhận đối với nhà thuộc diện thừa kế, khi chưa có cơ sở để xác định đầy đủ những người được hưởng thừa kế theo quy định của pháp luật thì trên giấy chứng nhận chỉ ghi tên người tạo lập tài sản và người đại diện đứng đơn khai trình.

Người đại diện đứng đơn khai trình để xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở phải là người thuộc các hàng thừa kế theo pháp luật hoặc thừa kế theo di chúc được Bộ luật Dân sự quy định.

Điều 10 : Người xin cấp giấy chứng nhận chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hành vi gian dối trong nội dung khai trình nhà, đất và trong việc cung cấp chứng từ chứng minh về sở hữu, sử dụng nhà, đất để được cấp giấy chứng nhận ; nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận, trả chi phí lập sơ đồ nhà đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính và các nghĩa vụ khác theo qui định trước khi nhận giấy chứng nhận.

MỤC B : QUY ĐỊNH VỀ HỒ SƠ XIN CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

Điều 11 : Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận :

1/ Phần của người xin cấp giấy chứng nhận : Được lập thành 2 bộ, gồm có :

- Đơn xin cấp giấy chứng nhận (theo mẫu).
- 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 quy hoạch.
- Bản sao các giấy tờ có liên quan về nhà, đất và các giấy tờ về hộ khẩu, hộ tịch (nếu có thay đổi hoặc cần bổ sung so với hồ sơ kê khai đăng ký nhà, đất theo Quyết định 3376/QĐ-UB-QLĐT).

2/ Phần của cơ quan cấp giấy chứng nhận cấp quận : (được kèm theo hồ sơ đã nêu tại khoản 1 trên đây).

2.1/ Đối với trường hợp Ủy ban nhân dân quận xem xét pháp lý và kỹ thuật khi cấp giấy chứng nhận theo quy định tại điểm 1.1 - khoản 1 - Điều 5 và điểm 2.2 - khoản 2 - Điều 5 ; hồ sơ được lập thành 2 bộ, gồm có :

- Bộ hồ sơ kê khai đăng ký nhà, đất theo Quyết định số 3376/QĐ-UB-QLĐT.
- Tờ trình của Ủy ban nhân dân cấp quận (theo mẫu).
- 2 bản dự thảo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (theo mẫu ban hành kèm theo Nghị định số 60/CP) có thể hiện đủ các yêu cầu trên mẫu giấy chứng nhận này tại mục I, II (trang bìa) và sơ đồ nhà, đất có ghi chú những phần chế tài chưa được công nhận (trang trong).

2.2/ Đối với trường hợp Sở Địa chính - Nhà đất xem xét pháp lý và kỹ thuật khi cấp giấy chứng nhận theo quy định tại điểm 1.2 - khoản 1 - Điều 5 và điểm 2.1 - khoản 2 - Điều 5, Ủy ban nhân dân cấp quận chuyển đến Sở Địa chính - Nhà đất toàn bộ hồ sơ như trên nhưng thay tờ trình của Ủy ban nhân dân cấp quận bằng văn bản về tình trạng pháp lý, kỹ thuật của nhà, đất xin cấp giấy chứng nhận.

3/ Cấp đổi giấy chứng nhận :

3.1/ Hiện trạng nhà, đất không thay đổi, chủ nhà được cấp giấy chứng nhận theo hiện trạng ghi trong giấy tờ nhà, đất hợp lệ.

Lập hồ sơ như khoản 1 và khoản 2 - Điều này, nếu đã có bản vẽ nhà, đất do đơn vị có tư cách pháp nhân về đo vẽ nhà, đất lập trước đây thì không phải đo vẽ lại.

3.2/ Hiện trạng nhà, đất có thay đổi và chủ nhà xin công nhận bổ sung phần diện tích đất ở, phần kiến trúc nhà ở, công trình ngoài chủ quyền.

Lập hồ sơ như khoản 1 và khoản 2 - Điều này, đối với bản vẽ sơ đồ nhà, đất ngoài phần thể hiện toàn bộ hiện trạng còn phải chỉ định rõ phần phát sinh về diện tích nhà, đất và cấu trúc công trình so với giấy tờ hợp lệ.

Điều 12 : Tiếp nhận hồ sơ và chứng nhận đơn.

Người xin cấp giấy chứng nhận liên hệ với Ủy ban nhân dân cấp phường nơi căn nhà tọa lạc để nộp hồ sơ.

1/ Đối với trường hợp cấp đổi giấy chứng nhận, Ủy ban nhân dân cấp phường xác nhận chữ ký người đứng đơn và tình trạng tranh chấp, khiếu nại (nếu có).

2/ Đối với trường hợp xét cấp giấy chứng nhận cho nhà, đất không có hoặc không có đủ giấy tờ hợp lệ :

Ủy ban nhân dân cấp phường có trách nhiệm xác nhận vào đơn xin cấp giấy chứng nhận với các yêu cầu :

- Xác nhận chữ ký của người đứng đơn.
- Nguồn gốc và quá trình sử dụng nhà ở, đất ở (nếu có phần diện tích đất ở sử dụng trước ngày 18/12/1980 thì ghi rõ diện tích này).
- Tình trạng tranh chấp, khiếu nại từ trước đến ngày ký xác nhận.

Niên yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường trong thời gian 07 ngày.

3/ Ủy ban nhân dân cấp phường chịu trách nhiệm ghi Sổ Đăng ký nhà - đất để theo dõi biến động ; cấp biên nhận (theo mẫu) sau đó chuyển toàn bộ hồ sơ cho Ủy ban nhân dân cấp quận đối với trường hợp cấp giấy chứng nhận theo kế hoạch hoặc chuyển trả hồ sơ cho đương sự để tự nộp cho Ủy ban nhân dân cấp quận đối với trường hợp xin cấp giấy chứng nhận theo yêu cầu.

Thời hạn giải quyết ở cấp phường là 03 ngày.

Điều 13 : Thụ lý hồ sơ cấp giấy chứng nhận đối với trường hợp Ủy ban nhân dân cấp quận xem xét pháp lý và kỹ thuật :

1/ Kiểm tra các yếu tố pháp lý và kỹ thuật trong hồ sơ, đối chiếu với các tài liệu quản lý tại quận, huyện (gồm : Bộ hồ sơ kê khai đăng ký nhà, đất theo Quyết định số 3376/QĐ-UB-QLĐT và các tài liệu khác) hoặc trao đổi xác minh tại các cơ quan có liên quan :

1.1/ Trường hợp cấp đổi giấy chứng nhận đối với nhà, đất có giấy tờ hợp lệ quy định tại khoản 2 ; có giấy tờ hợp lệ được lập, cấp hoặc chứng nhận sau ngày 30/4/1975 theo quy định tại khoản 3 - Điều 2 bản quy định này :

1.1.1/ Cấp đổi giấy chứng nhận đối với nhà, đất không thay đổi hiện trạng :

Kiểm tra để thể hiện đầy đủ các chi tiết trên dự thảo giấy chứng nhận như quy định tại điểm 2.1 - khoản 2 - Điều 11.

1.1.2/ Cấp đổi giấy chứng nhận đối với nhà, đất có thay đổi hiện trạng theo điểm 3.2 - khoản 3 - Điều 11 :

Xác định pháp lý về ranh đất và diện tích đối với phần đất ở ngoài chủ quyền và phân kiến trúc thay đổi.

1.2/ Trường hợp xét cấp giấy chứng nhận đối với nhà, đất không có hoặc không đủ giấy tờ hợp lệ và cấp đổi giấy chứng nhận cho các trường hợp nhà, đất có giấy tờ hợp lệ còn lại ngoài quy định tại điểm 1.1 nêu trên :

* Xác định pháp lý về ranh đất và diện tích đất ở.

* Xác định nhà xin cấp giấy chứng nhận có hoặc không thuộc diện Nhà nước quản lý quy định tại khoản 2 - Điều 7 của bản quy định này.

Trường hợp nhà thuộc diện Nhà nước quản lý nhưng đương sự xin cấp giấy chứng nhận thì Ủy ban nhân dân cấp quận có văn bản thông báo cho đương sự đồng thời kiểm tra để bổ sung về tình trạng pháp lý nhà, đất theo các tài liệu hiện có của cấp quận, chuyển hồ sơ cho Sở Địa chính - Nhà đất giải quyết theo quy định.

2/ Khi cần bổ sung đối với hồ sơ chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận, trong thời hạn là 10 ngày kể từ ngày nhận hồ sơ, Ủy ban nhân dân cấp quận thông báo bằng văn bản cho đương sự biết về yêu cầu bổ túc hồ sơ.

Nếu không thuộc trường hợp được xét cấp giấy chứng nhận, Ủy ban nhân dân cấp quận có văn bản thông báo cho đương sự biết trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hồ sơ, nêu rõ lý do chưa cấp giấy chứng nhận và hướng dẫn rõ về yêu cầu cần thực hiện (nếu có).

3/ Trường hợp có tranh chấp, khiếu nại về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất : khi có văn bản đề nghị tạm ngưng giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận của Tòa án nhân dân hoặc các cơ quan có thẩm quyền khác, Ủy ban nhân dân cấp quận có văn bản thông báo cho đương sự việc tạm ngưng xem xét hồ sơ cho đến khi có bản án, quyết định giải quyết tranh chấp đã có hiệu lực pháp luật hoặc văn bản đề nghị tiếp tục giải quyết hồ sơ của cơ quan đã ra văn bản đề nghị ngưng giải quyết trước đó.

4/ Sau khi đã thẩm tra, xem xét các yếu tố pháp lý, kỹ thuật về nhà, đất, Ủy ban nhân dân cấp quận trình Ủy ban nhân dân thành phố hoặc lập hồ sơ chuyển Sở Địa chính - Nhà đất xem xét trình Ủy ban nhân dân thành phố ký giấy chứng nhận.

Thời hạn là 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ (không tính thời gian chờ bổ túc hồ sơ và thời gian các cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp). Đối với hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận, thời hạn là 15 ngày.

Điều 14 : Xét cấp giấy chứng nhận.

Đối với trường hợp do Sở Địa chính - Nhà đất xem xét pháp lý và kỹ thuật khi cấp giấy chứng nhận theo phân công tại Điều 5 - bản quy định này : Sau khi nhận hồ sơ từ Ủy ban nhân dân cấp quận, Sở Địa chính - Nhà đất kiểm tra, xác minh hồ sơ và trình Ủy ban nhân dân thành phố duyệt ký giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Thời hạn là 15 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ.

Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ do Sở Địa chính - Nhà đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp quận trình, Ủy ban nhân dân thành phố xem xét ký giấy chứng nhận.

Điều 15 : Nhận giấy chứng nhận.

1/ Sau khi Ủy ban nhân dân thành phố ký giấy chứng nhận, Ủy ban nhân dân cấp quận nhận lại toàn bộ hồ sơ (từ Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố hoặc Sở Địa chính - Nhà đất), lập phiếu chuyển cơ quan Thuế để thu tiền sử dụng đất và các nghĩa vụ tài chính (ngoài các trường hợp chậm nộp nêu tại Điều 17).

Gửi kèm theo phiếu chuyển bản chụp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã ký. Ngoài ra, chủ sở hữu chuẩn bị bản chụp các giấy tờ sau đây :

- Đơn xin cấp giấy chứng nhận.
- Bản vẽ sơ đồ nhà, đất.
- Chứng từ xác định diện tích và thời điểm sử dụng đất (nếu có).

Sau khi thực hiện nghĩa vụ tài chính và các nghĩa vụ khác theo quy định, người xin cấp giấy chứng nhận liên hệ Ủy ban nhân dân cấp quận để nhận giấy chứng nhận (bản cấp cho chủ sở hữu).

2/ Đối với diện cấp đổi giấy chứng nhận :

2.1/ Nếu hiện trạng nhà, đất không thay đổi, không phải chuyển cho cơ quan Thuế như quy định tại khoản 1.

2.2/ Nếu hiện trạng nhà, đất có thay đổi theo điểm 3.2 - khoản 3 - Điều 11 , chủ sở hữu được công nhận bổ sung phần diện tích đất ở và kiến trúc xây dựng ngoài chủ quyền trên giấy chứng nhận được cấp mới, chuyển cơ quan Thuế để chủ sở hữu thực hiện nghĩa vụ tài chính phát sinh.

3/ Diện có ghi nợ nghĩa vụ tài chính trên giấy chứng nhận (theo Điều 17):

Sau khi trao giấy chứng nhận cho chủ sở hữu, Ủy ban nhân dân cấp quận gửi bản chụp giấy chứng nhận cho cơ quan Thuế để ghi nhận trên danh

sách ghi nợ (có phê duyệt của Ủy ban nhân dân quận) đã lưu tại cơ quan Thuế và theo dõi, quản lý việc ghi nợ của nhà, đất đã được cấp giấy chứng nhận.

4/ Ủy ban nhân dân cấp quận kiểm tra và thu hồi toàn bộ bản chính chứng từ sở hữu về nhà, đất trước khi trao giấy chứng nhận cho đương sự.

Điều 16 : Lưu trữ hồ sơ và cập nhật biến động :

Trung tâm Thông tin lưu trữ tư liệu địa chính nhà, đất là cơ quan lưu trữ hồ sơ cấp giấy chứng nhận của toàn thành phố.

Sau khi trao giấy chứng nhận cho chủ sở hữu, Ủy ban nhân dân cấp quận sao để lưu hồ sơ và chuyển đến Trung tâm lưu trữ toàn bộ hồ sơ gốc (các bản chính giấy tờ nhà, đất) kèm theo bản chính giấy chứng nhận (bản lưu).

Việc cấp giấy chứng nhận được ghi vào Sổ Đăng ký nhà - đất tại cả 3 cấp (thành phố, quận, phường) theo quy định về cập nhật biến động.

Điều 17 : Trường hợp các hộ gia đình, cá nhân có đơn xin chậm nộp tiền sử dụng đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ theo quy định của Chính phủ :

1/ Việc ghi nợ vào giấy chứng nhận áp dụng đối với trường hợp được xét cấp giấy chứng nhận ban đầu đối với hộ gia đình, cá nhân đã sử dụng đất trước ngày 01/7/1999. Các khoản nợ về tiền sử dụng đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ được ghi vào giấy chứng nhận theo các trường hợp sau đây :

a/ Người được Nhà nước giao đất làm nhà ở thuộc diện phải nộp tiền sử dụng đất nhưng chưa nộp hoặc chưa nộp đủ theo quy định của pháp luật tại thời điểm được giao đất ;

b/ Người đang sử dụng đất không thuộc đối tượng nêu tại điểm a - khoản 1 nêu trên, để được cấp giấy chứng nhận phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật ;

c/ Người có hành vi chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản và đất làm muối để sử dụng vào mục đích đất ở thuộc đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất nhưng chưa nộp ;

d/ Các trường hợp chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất ;

e/ Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc được cấp giấy chứng nhận ban đầu thuộc đối tượng nộp lệ phí trước bạ nhưng chưa nộp.

2/ Trình tự, nội dung ghi nợ vào giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở :

a/ Người có yêu cầu cấp giấy chứng nhận nếu có nguyện vọng chậm nộp tiền sử dụng đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ phải

làm đơn (02 bản theo mẫu) nộp kèm mỗi bộ hồ sơ. Ủy ban nhân dân cấp phường chứng thực chữ ký của người làm đơn (cũng là người có yêu cầu cấp giấy chứng nhận).

Khi hồ sơ được nộp tại Ủy ban nhân dân cấp quận, song song với quá trình thẩm tra, thụ lý ; cơ quan cấp giấy chứng nhận cấp quận lập danh sách ghi nợ trình Ủy ban nhân dân cấp quận phê duyệt. Danh sách được Ủy ban nhân dân phê duyệt phải đóng dấu giáp lai tại tất cả các trang và lập thành 2 bộ : 1 bộ chuyển đến Phòng thuế Trước bạ và Thu khác (đối với các quận nội thành cũ) hoặc Chi cục Thuế quận, huyện (đối với các huyện và các quận mới) ; 1 bộ lưu để đối chiếu khi trao giấy chứng nhận cho chủ sở hữu.

b/ Căn cứ danh sách ghi nợ đã được Ủy ban nhân dân cấp quận phê duyệt, cơ quan dự thảo giấy chứng nhận phải ghi vào trang 4 giấy chứng nhận các nội dung sau đây :

- Tại cột 2 : “Nhà, đất chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính”.

- Tại cột 3 : Ủy ban nhân dân cấp quận (hoặc Ủy nhiệm cho cơ quan cấp giấy chứng nhận cấp quận) ký tên và đóng dấu.

c/ Việc ghi nội dung nêu tại điểm b phải thực hiện đồng thời với việc ghi các nội dung khác trên dự thảo giấy chứng nhận trước khi trình Ủy ban nhân dân thành phố ký giấy chứng nhận (hoặc chuyển hồ sơ cho Sở Địa chính - Nhà đất).

3/ Thời gian hoàn thành nghĩa vụ những khoản phải nộp nói trên, mức và phương thức thanh toán, thực hiện theo quy định của Bộ Tài chính hoặc khi người được cấp giấy chứng nhận thực hiện một trong các quyền theo quy định tại Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999.

Điều 18 : Cục Thuế thành phố có trách nhiệm chỉ đạo cho Phòng thuế Trước bạ và Thu khác, các Chi cục Thuế quận, huyện tính và thu các khoản thu theo quy định đối với phần nhà, đất được công nhận theo phân cấp quản lý thu của ngành. Thời hạn thực hiện là 07 ngày.

Điều 19 : Các trường hợp thuộc đối tượng cấp giấy chứng nhận theo khoản 2 Điều 4 của bản quy định này :

* Phải chịu chi phí đo vẽ sơ đồ nhà, đất theo giá thỏa thuận với đơn vị có chức năng hành nghề đo vẽ.

* Các quy định về thời hạn được nêu trong bản quy định này không áp dụng đối với ngày nghỉ theo chế độ của cơ quan Nhà nước.

MỤC C : THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ÁP DỤNG RIÊNG CHO MỘT SỐ TRƯỜNG HỢP ; CẤP LẠI GIẤY CHỨNG NHẬN .

Điều 20 : Thủ tục cấp giấy chứng nhận áp dụng riêng cho một số trường hợp được nêu dưới đây :

1/ Nhà tình nghĩa.

2/ Nhà mua trả góp trước ngày 30/4/1975 hiện nay đã trả hết tiền nhưng chưa được cấp chứng từ sở hữu.

3/ Nhà mua qua Trung tâm đấu giá thành phố, cơ quan thi hành án trước đây có chứng từ sở hữu của chủ cũ nhưng có phần diện tích nhà ở, đất ở chưa hợp lệ, người mua nhà lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận để được xem xét, công nhận bổ sung.

4/ Cấp giấy chứng nhận cho người mua trong trường hợp nhà, đất chưa có đủ giấy tờ hợp lệ nhưng Trung tâm bán đấu giá thành phố, cơ quan thi hành án đã lập thủ tục mua bán qua cơ quan công chứng mà chưa đủ điều kiện về pháp lý nhà, đất để thực hiện đăng bộ.

5/ Những trường hợp được Tòa án công nhận quyền sở hữu bằng bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật hoặc nhà mua của Hội đồng phát mãi thi hành án nhưng không có chứng từ sở hữu hợp lệ của chủ cũ.

Điều 21 : Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận của các đối tượng thuộc Điều 20 như quy định tại khoản 3 - Điều 11. Trường hợp nhà mua của các cơ quan theo quy định tại các khoản 3, 4, 5 - Điều 20, nếu có công văn của các cơ quan thực hiện việc bán nhà đề nghị cấp giấy chứng nhận thì được thay cho đơn xin cấp giấy chứng nhận.

Chỉ trường hợp thuộc khoản 1 - Điều 20 được chậm nộp tiền sử dụng đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ theo quy định tại Điều 17.

Các trường hợp quy định tại khoản 1, 2 và 3 - Điều 20, nộp hồ sơ trực tiếp tại Ủy ban nhân dân cấp quận, các trường hợp quy định tại khoản 4, 5 - Điều 20, nộp hồ sơ tại Sở Địa chính - Nhà đất. Trình tự giải quyết cấp giấy chứng nhận được thực hiện như đã quy định từ Điều 13 đến Điều 17. Thời hạn thực hiện ở cấp quận và Sở Địa chính - Nhà đất là 20 ngày.

Điều 22 :

Trường hợp mất giấy chứng nhận, chủ sở hữu phải có đơn xin cấp lại giấy chứng nhận với cam kết chịu trách nhiệm pháp lý đối với giấy chứng nhận đã mất. Ủy ban nhân dân cấp phường xác nhận chữ ký, tình trạng tranh chấp, khiếu nại từ khi đương sự mất giấy chứng nhận cho đến thời điểm xác nhận. Đơn được nộp tại cơ quan cấp giấy chứng nhận cấp quận để cơ quan này ra

thông báo việc mất giấy chứng nhận và đăng liên tục 3 số Báo Sài Gòn Giải Phóng. Sau 30 ngày tính từ ngày đăng số báo cuối cùng và niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp phường mà không có tranh chấp, khiếu nại thì chủ sở hữu được cấp lại giấy chứng nhận.

Trên giấy chứng nhận phải ghi chú : giấy chứng nhận này thay thế giấy chứng nhận số _____ ngày _____ (góc phía dưới, bên trái - trang đầu giấy chứng nhận) và ghi chế tài về trách nhiệm chủ sở hữu đối với giấy chứng nhận đã mất (cuối trang 2 giấy chứng nhận).

Thời hạn giải quyết thủ tục cấp lại giấy chứng nhận ở cấp quận và Sở Địa chính - Nhà đất là 20 ngày (không kể thời gian đăng báo).

Chủ sở hữu phải chịu chi phí đăng báo và các chi phí khác theo quy định.

Điều 23 :

Trường hợp giấy chứng nhận bị hư hỏng, nếu chủ sở hữu có yêu cầu cấp lại giấy chứng nhận thì có đơn kèm theo bản chính (phần còn lại) giấy chứng nhận này. Cơ quan cấp giấy chứng nhận cấp quận trình cấp lại giấy chứng nhận mới sau khi thu hồi và đóng dấu hủy bỏ trên giấy chứng nhận bị hư hỏng để lưu hồ sơ.

Trên giấy chứng nhận phải ghi chú : giấy chứng nhận này thay thế giấy chứng nhận số _____ ngày _____ (góc phía dưới, bên trái - trang đầu giấy chứng nhận).

Thời hạn giải quyết thủ tục cấp lại giấy chứng nhận ở cấp quận và Sở Địa chính - Nhà đất là 20 ngày.

Chủ sở hữu phải chịu các chi phí theo quy định.

Điều 24 :

1/ Trường hợp cấp phó bản đối với các loại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, trước đây thực hiện theo Điều 24 - bản quy định ban hành kèm theo Quyết định số 1488/QĐ-UB-QLĐT ngày 17/5/1994 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc ban hành quy định về quản lý Nhà nước đối với nhà thuộc sở hữu tư nhân tại thành phố Hồ Chí Minh, nay thực hiện theo Điều 22 bản quy định này. Giấy chứng nhận được cấp theo mẫu của Nghị định số 60/CP.

Nếu cơ quan cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà nay không còn hoặc không có chức năng cấp giấy chứng nhận nữa thì cơ quan thay thế sẽ thực hiện việc sao lục hồ sơ lưu và xác nhận trên đơn, chuyển đến Ủy ban nhân dân cấp quận nơi có căn nhà tọa lạc để thực hiện các việc tiếp theo.

Quy định tại khoản 1 điều này thay thế Điều 24 bản quy định kèm theo Quyết định số 1488/QĐ-UB-QLĐT.

2/ Trường hợp nhà ở, đất ở có chứng từ sở hữu nêu tại khoản 1 - Điều 2 của bản quy định này mà bị mất bản chính, chủ nhà được xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định tại khoản 2 - Điều 5.

MỤC D : ĐĂNG KÝ SỰ THAY ĐỔI SAU KHI ĐƯỢC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

Điều 25 : Trường hợp nhà ở, đất ở đã được cấp giấy chứng nhận nhưng có sự thay đổi so với nội dung giấy chứng nhận, chủ sở hữu đăng ký phân thay đổi tại Sở Địa chính - Nhà đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp quận tùy theo phân công thực hiện cấp giấy chứng nhận quy định tại Điều 5 bản quy định này. Sở Địa chính - Nhà đất vẫn thực hiện việc đăng ký sự thay đổi cho các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận theo mẫu của Nghị định 60/CP, trước ngày bản quy định này có hiệu lực.

1/ Trường hợp có sự thay đổi chủ sở hữu, hồ sơ đăng ký gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.
- Chứng từ về việc thay đổi chủ sở hữu (hợp đồng chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc di chúc kèm theo giấy chứng từ của người lập di chúc hoặc tờ thuận phân chia di sản thừa kế theo pháp luật kèm giấy chứng từ của người để lại di sản ...).

Trong thời hạn 5 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, cơ quan thực hiện đăng ký ghi vào sổ bộ và xác nhận nội dung thay đổi vào giấy chứng nhận, sau đó hoàn trả toàn bộ hồ sơ cho đương sự.

2/ Trường hợp nhà ở được phép thay đổi về qui mô, cấu trúc, diện tích nhà, hồ sơ đăng ký gồm :

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.
- Giấy phép xây dựng hoặc giấy phép sửa chữa kèm theo họa đồ thiết kế được duyệt của cơ quan cấp phép.
- Biên bản kiểm tra công trình hoàn thành.
- Tờ khai và biên lai nộp lệ phí trước bạ.

Trong thời hạn 5 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, cơ quan thực hiện đăng ký ghi vào sổ bộ và xác nhận nội dung thay đổi vào giấy chứng nhận,

hoàn trả hồ sơ cho đương sự sau khi lưu các chứng từ liên quan đến việc thay đổi.

3/ Trường hợp tách thửa, nhập thửa đất ở, hồ sơ đăng ký gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.
- Chứng từ về việc thay đổi diện tích đất ở (quyết định giao đất hoặc hợp đồng chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở...).
- Bản vẽ sơ đồ nhà, đất sau khi tách, nhập thửa đất và phần nhà được tách, nhập mới (nếu có) do các đơn vị có tư cách pháp nhân về đo vẽ nhà, đất lập.
- Tờ khai và biên lai nộp lệ phí trước bạ.

Trình tự giải quyết cấp giấy chứng nhận mới được thực hiện theo quy định tại Điều 13,14,15,16 (không chuyển cơ quan thuế). Thời hạn thực hiện của cấp quận hoặc Sở Địa chính - Nhà đất là 20 ngày.

CHƯƠNG III

THỦ TỤC CHUYỂN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở

Điều 26 : Hợp đồng chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở phải được ký kết bằng văn bản có chứng nhận của Phòng Công chứng Nhà nước thành phố hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân huyện.

Các bên đương sự có thể trực tiếp soạn thảo hợp đồng hoặc đề nghị cơ quan công chứng soạn thảo hợp đồng ; có quyền đặt ra các điều kiện giao kết hợp đồng không trái pháp luật và phải chịu trách nhiệm pháp luật đối với nội dung nêu trong hợp đồng.

Điều 27 : Hồ sơ chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở gồm có :

1/ Bên chuyển quyền :

- Giấy chứng minh nhân dân hoặc giấy tờ khác chứng minh về nhân thân (hộ chiếu, chứng minh sĩ quan, thẻ quân nhân, giấy chứng nhận công nhân viên quốc phòng, giấy kiểm tra tạm thời).
- Giấy tờ hợp lệ về nhà, đất chuyển nhượng.

- Bản vẽ hiện trạng nhà ở, đất ở do các đơn vị có chức năng đo vẽ thiết lập được duyệt của Ủy ban nhân dân quận, huyện nơi căn nhà tọa lạc. Trường hợp đã có bản vẽ và hiện trạng không thay đổi thì không lập bản vẽ mới, 2 bên ký tên vào bản vẽ khi giao dịch.

Trường hợp có chứng từ hợp lệ nhà, đất do cơ quan có thẩm quyền của chế độ cũ cấp, đương sự liên hệ Ủy ban nhân dân cấp quận để xác nhận nhà không thuộc diện Nhà nước quản lý quy định tại khoản 2 - Điều 7.

- Giấy tờ chứng minh tài sản chung, tài sản riêng theo qui định của pháp luật.

2/ Bên nhận quyền :

- Giấy chứng minh nhân dân hoặc giấy tờ khác chứng minh về nhân thân (như bên bán).

Cơ quan công chứng chứng nhận hợp đồng chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ.

Điều 28 :

1/ Đối với nhà thuộc tài sản chung nhưng có một hoặc nhiều đồng sở hữu chủ vắng mặt thì các đồng sở hữu chủ chỉ được bán, chuyển dịch phần thuộc quyền sở hữu của mình.

2/ Trong trường hợp không thể bán, chuyển dịch sở hữu một phần tài sản thì việc bán tài sản có vắng đồng sở hữu chủ phải đảm bảo các thủ tục sau :

- Người bán, chuyển dịch sở hữu phải xin xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp quận nơi căn nhà tọa lạc về phần vắng đồng sở hữu không thuộc tài sản do Nhà nước quản lý.

- Nếu phần vắng đồng sở hữu không thuộc tài sản do Nhà nước quản lý, cơ quan công chứng hướng dẫn người có yêu cầu chuyển dịch quyền sở hữu nộp giá trị phần vắng đồng sở hữu chủ vào tài khoản vắng cộng đồng sở hữu tại Ngân hàng Công thương thành phố. Biên lai nộp tiền được giữ tại cơ quan công chứng khi chứng nhận hợp đồng chuyển dịch quyền sở hữu. Khi đồng sở hữu trước đây xuất cảnh hợp pháp nay trở về định cư tại Việt Nam hoặc có xác nhận của địa phương nơi họ cư trú trên lãnh thổ Việt Nam (trong trường hợp đương sự không xuất cảnh) thì liên hệ Phòng Công chứng Nhà nước (nơi giữ biên lai khi chứng nhận hợp đồng chuyển dịch sở hữu) để nhận lại biên lai nộp tiền và thực hiện thủ tục nhận lại phần tiền được hưởng.

- Trường hợp đồng sở hữu vắng mặt không rõ lý do, việc nộp giá trị phần vắng vào ngân hàng nêu trên chỉ được áp dụng sau 1 tháng kể từ khi các đồng sở hữu có mặt đã đăng 3 số báo Sài Gòn Giải phóng liên tục tìm người vắng mặt để thông báo việc bán chuyển dịch sở hữu tài sản mà vẫn không có tin tức (tính từ ngày đăng số báo cuối cùng).

- Nếu các phần vắng đồng sở hữu thuộc tài sản do Nhà nước quản lý thì Ủy ban nhân dân cấp quận thông báo rõ về tỷ lệ phần quản lý theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, cơ quan công chứng hướng dẫn người bán nhà nộp giá trị phần tài sản Nhà nước đã quản lý tại kho bạc Nhà nước thành phố trước khi thực hiện thủ tục chuyển dịch sở hữu tài sản.

Giao Sở Địa chính - Nhà đất phối hợp với Sở Tài chính - Vật giá căn cứ các văn bản quy định hiện hành về giá nhà, đất để xây dựng khung giá theo giá thị trường phục vụ cho việc định giá thu phần vắng.

Điều 29 : Khi hợp đồng được cơ quan công chứng chứng nhận, các đương sự thực hiện nghĩa vụ tài chính và các khoản nộp khác theo quy định. Thời gian thực hiện ở cơ quan Thuế là 07 ngày.

Sau đó, một trong các bên làm thủ tục đăng ký tại Sở Địa chính - Nhà đất hoặc tại Ủy ban nhân dân cấp quận theo phân công thực hiện cấp giấy chứng nhận nêu tại Điều 5 bản quy định này.

Hồ sơ gồm có 01 bộ bản chính và 01 bộ bản sao, các chứng từ :

- Giấy tờ hợp lệ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở kèm theo bản vẽ hiện trạng nhà, đất.

- Hợp đồng chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được chứng nhận hoặc chứng thực theo quy định tại Điều 26 (bản dành cho bên mua, nhận).

- Tờ khai nộp lệ phí trước bạ.

Trong thời hạn 5 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, cơ quan thực hiện đăng ký làm xong thủ tục và hoàn trả hồ sơ bản chính cho đương sự.

Điều 30 :

Đối với các trường hợp chuyển dịch quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (chứng từ sở hữu của bên bán là một trong các giấy tờ nêu tại Điều 2) sau khi hợp đồng chuyển dịch quyền sở hữu đã được Phòng Công chứng Nhà nước chứng nhận, các bên giao dịch đã thực hiện nghĩa vụ tài chính và các khoản nộp khác theo qui định, chưa đăng ký tại Sở Địa chính - Nhà đất mà bị mất một trong các chứng từ sở hữu ; người mua, nhận nhà sẽ được xem xét để cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Người xin cấp giấy chứng nhận nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân cấp quận nơi căn nhà tọa lạc. Việc cấp giấy chứng nhận thực hiện theo phân công tại Điều 5 bản quy định này.

Hồ sơ gồm có :

- Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (theo mẫu).

- Đơn cơ bản giấy tờ theo quy định, kèm theo các chứng từ còn lại và bản vẽ hiện trạng nhà, đất.

Trình tự giải quyết cấp giấy chứng nhận được thực hiện theo quy định tại Điều 13,14,15,16. Thời hạn thực hiện ở cấp quận hoặc Sở Địa chính - Nhà đất là 20 ngày.

CHƯƠNG IV

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 31 :

1/ Giám đốc Sở Địa chính - Nhà đất và Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện theo phân công tại Điều 5 bản quy định này, chịu hoàn toàn trách nhiệm pháp lý đối với kết quả xem xét trình hồ sơ cấp giấy chứng nhận trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố.

2/ Đơn vị có tư cách pháp nhân về đo vẽ nhà, đất khi lập bản vẽ sơ đồ nhà, đất phục vụ cho việc cấp giấy chứng nhận phải bảo đảm thể hiện đầy đủ về mặt kỹ thuật và pháp lý tại thời điểm lập bản vẽ theo hướng dẫn của Sở Địa chính - Nhà đất và chịu trách nhiệm trước pháp luật về bản vẽ đã lập.

3/ Cán bộ, công chức thực hiện thủ tục, thụ lý hồ sơ cấp giấy chứng nhận nếu vì động cơ cá nhân hoặc thiếu trách nhiệm để cấp giấy chứng nhận không đúng đối tượng dẫn đến gây thiệt hại cho Nhà nước hoặc tổ chức, cá nhân có quyền và lợi ích hợp pháp liên quan thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý hành chính, bồi thường vật chất hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 32 : Ủy nhiệm cho Giám đốc Sở Địa chính - Nhà đất - Phó ban Thường trực Ban chỉ đạo thành phố về chính sách nhà ở - đất ở điều hành việc thực hiện quy định này đối với các cơ quan có liên quan cấp thành phố và thỏa thuận thực hiện kế hoạch cấp giấy chứng nhận hàng năm của Ủy ban nhân dân các quận, huyện ; tổng hợp thành kế hoạch chung về cấp giấy chứng nhận cả năm của thành phố để trình Ủy ban nhân dân thành phố duyệt đối với yêu cầu về kinh phí và tổ chức lực lượng, đảm bảo cho việc hoàn thành kế hoạch đề ra.

Điều 33 : Sở Địa chính - Nhà đất chịu trách nhiệm hướng dẫn, theo dõi và thường xuyên báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố về tình hình thực hiện cấp giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân các quận, huyện; tổ chức

cho cơ quan Thanh tra thuộc Sở phối hợp với Thanh tra Nhà nước các cấp thường xuyên kiểm tra việc chấp hành của các quận, huyện đối với các quy định về quản lý nhà, đất và cấp giấy chứng nhận theo bản quy định này.

Trong quá trình triển khai thực hiện cấp giấy chứng nhận và giải quyết chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Sở Địa chính - Nhà đất và Ủy ban nhân dân quận, huyện báo cáo kịp thời các khó khăn vướng mắc hoặc những vấn đề phát sinh cần sửa đổi, bổ sung để đề xuất ý kiến cho Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định.

Điều 34 : Ban chỉ đạo thành phố về chính sách nhà ở - đất ở phối hợp với các ngành chức năng có liên quan và Ủy ban nhân dân quận, huyện để tổ chức thực hiện bản quy định này./.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ