

Số: 6280/QĐ-UB-QLĐT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 8 năm 1995

**QUYẾT ĐỊNH CỦA UBND THÀNH PHỐ**

Về việc ban hành quy định thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ; Thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở 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 Pháp lệnh nhà ở công bố ngày 06/4/1991;
- Căn cứ Pháp lệnh hợp đồng dân sự công bố ngày 07/5/1991 ;
- Căn cứ Nghị định 60/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ ;

**QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1.-** Nay ban hành quy định thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ; Thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thành phố Hồ Chí Minh.

**Điều 2.-** Quy định này có hiệu lực sau 30 ngày kể từ ngày ban hành. Các quyết định, quy định trước đây của thành phố trái với quy định này đều được bãi bỏ.

**Điều 3.-** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Thủ trưởng các Sở, Ban, ngành thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện căn cứ nhiệm vụ quyền hạn thi hành quyết định này.-

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

**Trương Tấn Sang**

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

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

*TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 8 năm 1995*

## **QUY ĐỊNH**

Thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ; Thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thành phố Hồ Chí Minh.

----

(Ban hành kèm theo Quyết định số 6280/QĐ-UB-QLĐT ngày 26/8/1995 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh).

\*\*\*\*\*

### **Chương I**

#### **NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1.-** Khi làm các thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, chủ nhà phải có giấy tờ hợp lệ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu tại điều 2 dưới đây.

Nếu nhà ở, đất ở chưa có giấy tờ hợp lệ thì chủ nhà phải xin cấp giấy chứng nhận về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, trước khi làm thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đó.

**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 đây :

1- Giấy tờ được cấp hoặc chứng nhận trước ngày 30/4/1975 :

- Bằng khoán điền thổ có ghi rõ trên đất có nhà.

- Giấy phép cho xây cất nhà hoặc giấy phép hợp thức hóa kiến trúc do chính quyền chế độ cũ cấp : Đô trưởng Sài Gòn, Tỉnh trưởng Tỉnh Gia Định hoặc của các Tỉnh khác, nay thuộc địa phận thành phố Hồ Chí Minh.

- Văn tự mua bán, chuyển nhượng quyền sở hữu nhà có chính quyền cũ thị thực hoặc chứng nhận, đã trước bạ.

- Tờ di chúc hoặc tờ tương phân di sản về nhà, đã đăng ký vào bằng khoán điền thổ và đã trước bạ.

2- Giấy tờ được cấp hoặc chứng nhận sau 30/4/1975 đến trước ngày 05/7/1994 :

- Quyết định hay giấy phép 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 hoặc cho phép xây dựng nhà, đã trước bạ.

Riêng giấy phép xây dựng được cấp từ ngày 15/10/1993 trở về sau phải kèm theo 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 số 647/CV-ĐC 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.

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

3- Giấy tờ được cấp hoặc chứng nhận từ ngày 05/7/1994 trở về sau :

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân thành phố cấp.

- Quyết định hay giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân huyện cấp, công nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở, đối với nhà ở tại các huyện ngoài khu vực thị trấn và ngoài vùng đã có quy hoạch đô thị hóa.

- Giấy phép xây dựng kèm theo 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 số 647/CV-ĐC ngày 31/5/1995 của Tổng cục Địa chính (nếu là xây dựng trên đất trống).

4- Giấy tờ được lập, cấp hoặc chứng nhận trước và sau 30/4/1975 :

- Tờ di chúc hoặc tờ thỏa thuận tương phân di sản về nhà được lập tại Phòng Chứng khế Sài Gòn, tại Phòng Công chứng Nhà nước, hoặc trước cơ quan hành chính có thẩm quyền và đã trước bạ.

- Bản án hoặc quyết định của Tòa án đã có hiệu lực thi hành.

- 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 Nhà đất hoặc Phòng Quản lý đô thị huyện (đối với nhà ở tại các huyện).

Các chứng từ nói tại khoản 4 này đều phải kèm theo chứng từ hợp lệ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của chủ cũ.

5- 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.

Quy định tại điều này thay thế điều 5 bản quy định ban hành kèm theo Quyết định 1488/QĐ-UB-QLĐT ngày 17/5/1994 của Ủy ban nhân dân thành phố.

**Điều 3.-** Quy định tại chương II được áp dụng đối với nhà ở, đất ở thuộc các quận, thị trấn, vùng có quy hoạch đô thị hóa, chưa có giấy tờ hợp lệ và chủ nhà có yêu cầu được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở. Các trường hợp khác sẽ được cấp giấy chứng nhận theo kế hoạch của Ban chỉ đạo thành phố về chính sách nhà ở và đất ở.

Đối với nhà ở, đất ở tại các huyện ngoài khu vực thị trấn và ngoài vùng có quy hoạch đô thị hóa, Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận theo các quy định trước đây.

**Điều 4.-** Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được cấp theo quy định này căn cứ vào các số liệu bản đồ giải thửa hiện có và sẽ được điều chỉnh hoặc đổi lại khi có bản đồ địa chính mới.

**Điều 5.-** Đối với các khu đất do các cơ quan, đơn vị, tổ chức quản lý, tự phân phối đất cho nhân viên làm nhà ở, không có giấy phép xây cất, nay chỉ xem xét hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở sau khi cơ quan, đơn vị, tổ chức đó lập họa đồ thiết kế tổng mặt bằng xây dựng và được Kiến trúc sư trưởng thành phố phê duyệt.

**Điều 6.-** Bản quy định này được áp dụng đối với :

- 1- Nhà ở thuộc sở hữu tư nhân ;
- 2- Nhà ở thuộc sở hữu tập thể ;
- 3- Nhà ở do các doanh nghiệp Nhà nước có chức năng xây dựng để kinh doanh ;
- 4- Nhà của các cơ quan, đơn vị Nhà nước tạo lập không thuộc nguồn vốn ngân sách cấp, không phải là công sản do cơ quan có thẩm quyền giao để quản lý, sử dụng hoặc để sản xuất kinh doanh, có yêu cầu chuyển quyền sở hữu nhà, sau khi 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 thành phố định giá bán.

**Điều 7.-** Đối với nhà của những người được quy định tại khoản 2 mục IV Quyết định 111/CP ngày 14/4/1977 và Quyết định 305/CP ngày 17/11/1977 của Hội đồng Chính phủ (gọi tắt là nhà thuộc diện 2/IV) có hướng dẫn riêng.

## **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 8.-** Việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, đối với nhà ở, đất ở chưa có giấy tờ hợp lệ, phải đủ những điều kiện sau đây :

- 1- Nhà không thuộc sở hữu Nhà nước hoặc tài sản do Nhà nước đang quản lý ;
- 2- Nhà ở, đất ở không bị tranh chấp hoặc tranh chấp đã được giải quyết;
- 3- Nhà ở, đất ở phải phù hợp với quy hoạch đô thị.

**Điều 9.-** Người xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở phải nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận và phải chịu chi phí đăng báo (nếu có), chi phí lập họa đồ hiện trạng, vị trí nhà và họa đồ giải thửa. Khi được cấp giấy chứng nhận, chủ nhà phải nộp các khoản thuế, tiền sử dụng đất theo quy định.

Lệ phí cấp giấy chứng nhận được nộp tại Phòng Quản lý đô thị quận hoặc Phòng Xây dựng- Giao thông vận tải huyện khi nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận. Mức thu lệ phí theo Thông tư 02/TC-TCT ngày 04/01/1995 của Bộ Tài chính. Đối với một số trường hợp đặc biệt do sở Nhà đất trực tiếp nhận hồ sơ thì lệ phí cấp giấy chứng nhận nộp tại Sở Nhà đất.

## **MỤC B : THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ÁP DỤNG CHUNG ĐỐI VỚI NHÀ Ở, ĐẤT Ở TRONG CÁC QUẬN, THỊ TRẤN VÀ VÙNG ĐÃ CÓ QUY HOẠCH ĐÔ THỊ**

**Điều 10.-** Người xin cấp giấy chứng nhận nộp 02 đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (theo mẫu), kèm theo các giấy tờ có liên quan về nhà, đất (nếu có), tại Ủy ban nhân dân phường hoặc thị trấn nơi căn nhà tọa lạc.

Trong thời hạn 3 ngày kể từ ngày nhận hồ sơ, UBND phường, thị trấn xác nhận vào đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở với nội dung : người làm đơn là người tạo lập nhà, đất. Nếu không biết rõ thì xác nhận quá trình sử dụng nhà ở, đất ở của đương sự ; có hay không có tranh chấp tại địa phương. Sau đó, giao lại toàn bộ hồ sơ cho đương sự.

**Điều 11.-** Sau khi được UBND phường hoặc thị trấn xác nhận đơn, người xin cấp giấy chứng nhận nộp hồ sơ tại Phòng Quản lý đô thị quận hoặc Phòng Xây dựng- Giao thông vận tải huyện nơi có căn nhà tọa lạc (sau đây thống nhất gọi là Phòng Quản lý đô thị).

Hồ sơ bao gồm :

- 02 đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (theo mẫu) ;
- 01 bản chính và 01 bản sao các giấy tờ liên quan về nhà, đất (nếu có);
- 02 họa đồ hiện trạng, vị trí nhà do Phòng Quản lý đô thị hoặc tổ chức, cá nhân hành nghề thiết kế lập ;
- 02 họa đồ giải thửa đất do bộ phận đo đạc, bản đồ thuộc Sở Địa chính lập.

**Điều 12.-** Phòng Quản lý đô thị là cơ quan chức năng giúp Ủy ban nhân dân quận, huyện thực hiện đồng thời các việc sau đây :

1- Ngay sau khi nhận được hồ sơ của đương sự, Phòng Quản lý đô thị xác minh nhà ở đang được xét cấp giấy chứng nhận có hay không có trong danh mục những nhà thuộc sở hữu Nhà nước hoặc do Nhà nước đang quản lý.

Trường hợp nhà ở đang được xét cấp giấy chứng nhận có trong danh mục nói trên, Phòng Quản lý đô thị có văn bản trả lời ngay cho đương sự, từ chối không cấp giấy chứng nhận.

2- Đối với những hồ sơ nhà không thuộc trường hợp nêu ở điểm 1 trên đây, Phòng Quản lý đô thị ra thông báo về hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Bản thông báo được đăng trên Báo Sài Gòn Giải Phóng 03 số ra ngày gần nhất và được niêm yết tại trụ sở Phòng Quản lý đô thị, UBND phường, thị trấn nơi căn nhà tọa lạc, liên tục trong 30 ngày, kể từ ngày đăng số báo đầu tiên.

Từ thời điểm người tranh chấp nộp bản sao biên nhận thụ lý hồ sơ của Tòa án hoặc của cơ quan có thẩm quyền khác, Phòng Quản lý đô thị tạm ngưng xem xét hồ sơ cho đến khi có bản án hoặc quyết định giải quyết tranh chấp đã có hiệu lực thi hành.

Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được tiếp tục giải quyết theo bản án hoặc quyết định giải quyết tranh chấp đã có hiệu lực thi hành.

3- Đồng thời với việc đăng báo và niêm yết thông báo nói tại khoản 2 trên đây, Phòng Quản lý đô thị xét duyệt họa đồ hiện trạng, vị trí nhà, đối chiếu với bản đồ quy hoạch đã được công bố, ghi chú rõ những phần nhà, đất vi phạm quy hoạch, không được công nhận (nếu có).

Đối với những khu vực chưa có quy hoạch chi tiết và chưa có phân cấp cho quận, huyện, Phòng Quản lý đô thị sao y họa đồ hiện trạng, vị trí nhà, họa đồ giải thửa đất, chuyển cho Kiến trúc sư trưởng thành phố để có ý kiến về quy hoạch. Quá thời hạn 20 ngày nếu Kiến trúc sư trưởng thành phố không có ý kiến thì được xem như hiện trạng nhà theo họa đồ đã phù hợp quy hoạch.

4- Phòng Quản lý đô thị tổng hợp các nội dung đã xem xét trên đây, trình Ủy ban nhân dân quận, huyện ký xác nhận vào đơn xin cấp giấy chứng nhận (theo mẫu) trong thời hạn tối đa là 35 ngày kể từ ngày nhận hồ sơ (không tính thời gian các cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp, nếu có), sau đó lưu giữ 01 đơn xin cấp giấy chứng nhận, 01 họa đồ hiện trạng, vị trí nhà và chuyển đến Sở Địa chính các chứng từ hồ sơ, gồm :

- 01 đơn xin cấp giấy chứng nhận ;
- 01 bản chính và 01 bản sao các giấy tờ liên quan về nhà, đất (nếu có);
- 01 họa đồ hiện trạng, vị trí nhà ;
- 02 họa đồ giải thửa đất ;
- 01 văn bản cho ý kiến về quy hoạch của Kiến trúc sư trưởng thành phố (nếu có).

5- Trong trường hợp nhà ở, đất ở có tranh chấp phải chờ giải quyết, hoặc không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận, Phòng Quản lý đô thị phải có văn bản

thông báo ngay cho đương sự biết, nêu rõ lý do không xét cấp giấy chứng nhận. Đương sự có quyền khiếu nại theo Pháp lệnh khiếu nại, tố cáo của công dân.

**Điều 13.-** Sở Địa chính thành phố xem xét về quyền sử dụng đất ở theo Nghị định 60/CP ngày 5/7/1994 của Chính phủ ; điều chỉnh họa đồ đất ở theo quy hoạch ; cùng với ngành thuế chiết tính các khoản thu mà người được quyền sử dụng đất phải nộp theo pháp luật quy định.

Sở Địa chính lưu 01 họa đồ giải thửa đất, 01 bản sao các giấy tờ liên quan về nhà, đất (nếu có), 01 bản chiết tính các khoản thu mà người sử dụng đất phải nộp (nếu có), sau đó chuyển đến Sở Nhà đất các chứng từ hồ sơ sau đây :

- 01 đơn xin cấp giấy chứng nhận ;
- 01 bản chính các giấy tờ liên quan về nhà, đất (nếu có);
- 01 họa đồ hiện trạng, vị trí nhà ;
- 01 họa đồ giải thửa đất ;
- 01 văn bản cho ý kiến về quy hoạch của Kiến trúc sư trưởng thành phố (nếu có) ;
- 01 bản chiết tính các khoản thu mà người sử dụng đất phải nộp (nếu có).

Thời gian giải quyết các công việc này tại Sở Địa chính là 12 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ.

**Điều 14.-** Sở Nhà đất kiểm tra xem xét về quyền sở hữu nhà ở, in sơ đồ nhà ở, đất ở (phần nhà, đất phù hợp với quy hoạch, được công nhận) vào giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ; hoàn chỉnh hồ sơ trình Ủy ban nhân dân thành phố.

Thời gian giải quyết công việc này tại Sở Nhà đất là 7 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ.

**Điều 15.-** Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, ký giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở trong thời hạn 7 ngày, kể từ ngày nhận hồ sơ của Sở Nhà đất thành phố.

**Điều 16.-** Sau khi Ủy ban nhân dân thành phố ký giấy chứng nhận, Sở Nhà đất thành phố nhận lại hồ sơ, gửi ngay phiếu báo kèm theo bản sao họa đồ nhà ở, đất ở (phần nhà đất đã in trên giấy chứng nhận) để chủ nhà đi nộp tiền sử dụng đất, các khoản thuế (nếu có) và đến Sở Nhà đất để nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Sở Nhà đất lưu một bản chính giấy chứng nhận và bộ hồ sơ gốc, làm thủ tục đăng ký vào sổ bộ, đồng thời sao y một bản giấy chứng nhận gửi Sở Địa chính thành phố.

**Điều 17.-** Phòng Thuế trước bạ kiểm tra thu các khoản thuế, lệ phí trước bạ đối với phần nhà đất được công nhận, trong thời hạn 7 ngày.

## **Mục C : THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ÁP DỤNG RIÊNG CHO MỘT SỐ TRƯỜNG HỢP ĐẶC BIỆT**

**Điều 18.-** Thủ tục này được áp dụng đối với :

- 1- Nhà tình nghĩa ;
- 2- Nhà mua trả góp, đã trả hết tiền trước 30/4/1975 nhưng chưa trước bạ hoặc đã trả hết tiền theo hợp đồng sau ngày 30/4/1975, chưa được cấp chứng từ sở hữu ;
- 3- Nhà mua bán qua Hội đồng thanh lý ; Hội đồng định giá bán nhà xưởng thuộc sở hữu Nhà nước của thành phố ;
- 4- Những trường hợp chủ nhà được Tòa án công nhận quyền sở hữu bằng bản án có hiệu lực thi hành hoặc nhà mua của Hội đồng phát mãi thi hành án, nhưng không có chứng từ sở hữu hợp lệ của chủ cũ.

**Điều 19.-** Người xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nộp hồ sơ tại Sở Nhà đất, bao gồm các chứng từ sau đây:

- 01 đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (theo mẫu), không cần xác nhận tại UBND phường, thị trấn ;
- 01 bản chính và 01 bản sao các giấy tờ thể hiện nhà ở, đất ở xin cấp giấy chứng nhận thuộc một trong các trường hợp nêu tại điều 18 ;
- 01 họa đồ hiện trạng, vị trí nhà do Phòng Quản lý đô thị hoặc tổ chức, cá nhân hành nghề thiết kế lập ;
- 02 Họa đồ giải thửa đất do bộ phận đo đạc bản đồ thuộc Sở Địa chính lập ;

**Điều 20.-** Sở Nhà đất thực hiện đồng thời các việc sau đây :

1- Đối với những trường hợp chủ nhà được Tòa án công nhận quyền sở hữu bằng bản án có hiệu lực thi hành hoặc nhà mua của Hội đồng phát mãi thi hành án, nhưng không có chứng từ sở hữu hợp lệ của chủ cũ, Sở Nhà đất sao y họa đồ hiện trạng, vị trí nhà, họa đồ giải thửa đất, chuyển cho Kiến trúc sư trưởng thành phố để có ý kiến về quy hoạch.

2- Sở Nhà đất gửi 02 họa đồ giải thửa đất, 01 bản sao các giấy tờ nhà đất và 01 bản sao văn bản của Kiến trúc sư trưởng thành phố cho ý kiến về quy hoạch (nếu có), đến Sở Địa chính để cơ quan này xem xét về quyền sử dụng đất ở theo Nghị định 60/CP ngày 5/7/1994 của Chính phủ ; điều chỉnh họa đồ đất ở theo quy hoạch ; cùng với ngành thuế chiết tính các khoản thu mà người được quyền sử dụng đất phải nộp theo pháp luật quy định.

Sở Địa chính hoàn thành các công việc kể trên, chuyển trả Sở Nhà đất 01 họa đồ giải thửa đất ở, 01 bản chiết tính các khoản thu mà người sử dụng đất phải nộp (nếu có) và lưu các chứng từ còn lại.

3- Sở Nhà đất kiểm tra xem xét về quyền sở hữu nhà ở, in sơ đồ nhà ở, đất ở (phần nhà, đất phù hợp với quy hoạch, được công nhận) vào giấy chứng nhận



quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ; hoàn chỉnh hồ sơ trình Ủy ban nhân dân thành phố. Sau khi Ủy ban nhân dân thành phố ký giấy chứng nhận, Sở Nhà đất thông báo cho đương sự đến nhận theo trình tự đã quy định tại điều 16.

**Điều 21.-** Thời hạn giải quyết các công việc tại Kiến trúc sư trưởng, Sở Địa chính, Sở Nhà đất, Ủy ban nhân dân thành phố, Phòng Thuế trước bạ như đã quy định trong mục B trên đây.

### **Mục D : ĐĂNG KÝ SỰ THAY ĐỔI SAU KHI ĐƯỢC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN**

**Điều 22.-** Đối với nhà ở, đất ở đã được cấp “giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” nhưng có sự thay đổi so với nội dung giấy chứng nhận, thì chủ nhà đăng ký tại Sở Nhà đất.

1- Trường hợp có sự thay đổi chủ sở hữu nhà, 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 nhà (hợp đồng chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc di chúc kèm theo giấy chứng tử của người lập di chúc hoặc tờ thuận phân di sản thừa kế theo pháp luật kèm theo giấy chứng tử của người để lại di sản...).
- Tờ khai và biên lai nộp lệ phí trước bạ.

Sở Nhà đất đăng ký vào sổ bộ và xác nhận nội dung thay đổi vào giấy chứng nhận, sau đó hoàn trả ngay 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 ;
- Biên bản hoàn công ;
- Tờ khai và biên lai nộp lệ phí trước bạ.

Sở Nhà đất đăng ký vào sổ bộ và xác nhận nội dung thay đổi về nhà ở vào giấy chứng nhận trong thời hạn 3 ngày tính từ ngày nhận hồ sơ, sau đó hoàn trả hoàn bộ hồ sơ cho đương sự.

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 và quyền sử dụng đất...);
- Họa đồ các thửa đất mới sau khi tách hoặc nhập thửa, do bộ phận đo đạc bản đồ thuộc Sở Địa chính lập ;

- Họa đồ các phần nhà được tách ra (nếu có) do tổ chức, cá nhân hành nghề thiết kế lập ;

- Tờ khai và biên lai nộp lệ phí trước bạ.

Sở Nhà đất trình Ủy ban nhân dân thành phố cấp giấy chứng nhận mới cho các chủ sở hữu nhà trong thời hạn 10 ngày tính từ ngày nhận hồ sơ. Sở Nhà đất lưu một bản chính giấy chứng nhận và sao y một bản gửi Sở Địa chính để cập nhật.

**Điều 23.-** Các quy định tại chương II bản quy định này thay thế điều 6,7,8 bản quy định ban hành kèm theo Quyết định 1488/QĐ-UB-QLĐT ngày 17/5/1994 của Ủy ban nhân dân thành phố.

Đối với các trường hợp xin hợp thức hóa quyền sở hữu nhà (thuộc các quận, thị trấn, vùng có quy hoạch đô thị hóa), đã nộp hồ sơ trước ngày quy định này có hiệu lực, cơ quan nhận hồ sơ tiếp tục xem xét, nếu đủ điều kiện theo điều 8 quy định này thì chuyển hồ sơ đến Sở Nhà đất để trình Ủy ban nhân dân thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Trong trường hợp đương sự có yêu cầu nhận lại hồ sơ hoặc hồ sơ không đủ điều kiện nêu tại điều 8 quy định này, cơ quan đã nhận hồ sơ hoàn trả hồ sơ cho đương sự.

### **Chương III**

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

**Điều 24.-** Hợp đồng chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở phải được ký kết bằng văn bản và được Phòng Công chứng Nhà nước thành phố hoặc Ủy ban nhân dân huyện (đối với nhà ở tọa lạc tại các huyện) chứng thực.

Đương sự có thể trực tiếp soạn thảo hợp đồng hoặc yêu cầu cơ quan công chứng soạn thảo hợp đồng.

Các bên đương sự có quyền đặt ra các điều kiện giao kết hợp đồng không trái pháp luật.

**Điều 25.-** Khi yêu cầu chứng thực hợp đồng chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, chủ nhà phải xuất trình các giấy tờ sau :

1- Bên bán, chuyển quyền sở hữu nhà :

- Giấy chứng minh nhân dân hoặc giấy tờ tùy thân khác (hộ chiếu, chứng minh thư sĩ quan, thẻ quân nhân, giấy chứng nhận công nhân viên quốc phòng, giấy kiểm tra tạm thời).

- Giấy tờ hợp lệ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cùng với họa đồ nhà ở, đất ở hoặc họa đồ hiện trạng, vị trí nhà do tổ chức, cá nhân hành nghề thiết kế lập và được Phòng Quản lý đô thị duyệt.

- Trường hợp có chứng từ sở hữu hợp lệ về nhà ở, đất ở do cơ quan có thẩm quyền của chế độ cũ cấp, đương sự phải xuất trình giấy xác nhận nhà không thuộc

sở hữu Nhà nước hoặc tài sản do Nhà nước đang quản lý của Phòng Quản lý đô thị quận, huyện cấp (theo mẫu).

- Các giấy tờ khác do cơ quan công chứng yêu cầu theo quy định của pháp luật.

2- Bên mua, nhận quyền sở hữu nhà :

- Giấy chứng minh nhân dân hoặc giấy tờ tùy thân khác (hộ chiếu, chứng minh thư sĩ quan, thẻ quân nhân, giấy chứng nhận công nhân viên quốc phòng, giấy kiểm tra tạm thời).

- Các giấy tờ khác do cơ quan công chứng yêu cầu theo quy định của pháp luật.

Cơ quan thực hiện công chứng chứng nhận hợp đồng chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận hồ sơ.

**Điều 26.-** Quy định tại điều 24, 25 bản quy định này bổ sung khoản 1 điều 13 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.

**Điều 27.-** Cơ quan công chứng từ chối chứng nhận hợp đồng chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở trong các trường hợp sau đây :

- Đương sự không xuất trình đủ giấy tờ cần thiết để thực hiện công chứng.

- Khi có văn bản của Tòa án hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu ngăn chặn việc mua bán chuyển dịch quyền sở hữu nhà.

- Những yêu cầu công chứng trái pháp luật.

Quy định tại điều này thay thế điều 11 bản quy định ban hành kèm theo Quyết định 1488/QĐ-UB-QLĐT ngày 17/5/1994 của UBND thành phố.

**Điều 28.-**

1- Đối với nhà thuộc tài sản chung nhưng có một hoặc nhiều đồng sở hữu chủ vắng mặt, không có ủy quyền, thì các đồng sở hữu chủ có mặt chỉ được bán, chuyển nhượng phần nhà thuộc quyền sở hữu của mình cho người khác. Người mua, thụ nhận có quyền sở hữu theo phần đã mua hoặc đã được chuyển nhượng và có trách nhiệm bảo quản toàn bộ căn nhà trong khi các đồng sở hữu chủ khác vắng mặt.

2- Trong trường hợp không thể bán một phần căn nhà, thì việc bán nhà vắng đồng sở hữu chủ phải đảm bảo các thủ tục sau đây :

2.1- Người bán nhà phải xin xác nhận của Phòng Quản lý đô thị quận, huyện về phần vắng đồng sở hữu chủ không thuộc tài sản do Nhà nước quản lý (theo mẫu).

2.2- Nếu phần vắng đồng sở hữu chủ không thuộc tài sản do Nhà nước quản lý, cơ quan công chứng hướng dẫn người có yêu cầu bán nhà nộp giá trị phần vắng đồng sở hữu chủ vào tài khoản, tài sản vắng chủ do Sở Tài chính làm chủ tài khoản, tại Ngân hàng Công thương thành phố. Biên lai nộp tiền được lưu giữ tại cơ

quan công chứng khi chứng nhận hợp đồng bán nhà. Khi đồng sở hữu chủ vắng mặt đã trở về hoặc có giấy ủy quyền thì được nhận lại biên lai nộp tiền và toàn bộ số tiền gọi nói trên. Quy định tại điểm này được áp dụng cho cả những trường hợp đã nộp tiền vào ngân hàng theo Hướng dẫn số 843/HD ngày 02/7/1994 của Sở Nhà đất tại mục IV điểm 6/c.

Trường hợp đồng sở hữu chủ vắng không rõ lý do, việc nộp giá trị phần vắng chủ vào ngân hàng nói trên chỉ được áp dụng sau một tháng, kể từ khi các đồng sở hữu chủ có mặt đã đăng 01 số báo Sài Gòn Giải Phóng tìm người vắng mặt để thông báo việc bán nhà mà vẫn không có tin tức.

2.3- Nếu các phần vắng đồng sở hữu chủ thuộc tài sản do Nhà nước quản lý thì Phòng Quản lý đô thị thông báo rõ quyết định quản lý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, tỷ lệ phần quản lý. Cơ quan công chứng hướng dẫn người có yêu cầu bán nhà, nộp giá trị phần tài sản Nhà nước đã quản lý vào Ngân hàng Phát triển nhà thành phố, trước khi làm tục bán nhà.

Điều này bổ sung điều 12 bản quy định ban hành kèm theo Quyết định 1488/QĐ-UB-QLĐT ngày 17/5/1994 của Ủy ban nhân dân thành phố.

### **Điều 29.-**

1- Khi hợp đồng được chứng thực các đương sự phải kê khai nộp thuế. Sau đó, một trong các bên làm thủ tục đăng ký tại Sở Nhà đất thành phố (đối với nhà ở trong các quận nội thành) hoặc tại Phòng Quản lý đô thị huyện (đối với nhà ở thuộc các huyện).

Hồ sơ đăng ký gồm 01 bộ bản chính và 01 bộ bản sao, với các chứng từ :

- Giấy tờ hợp lệ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở kèm theo họa đồ nhà ở đất ở ;

- Hợp đồng chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được Phòng Công chứng hoặc UBND huyện chứng thực ;

- Tờ khai và biên lai nộp lệ phí trước bạ.

Trong thời hạn 05 ngày, cơ quan nhận hồ sơ hoàn thành thủ tục đăng ký và hoàn trả hồ sơ bản chính cho đương sự.

2- Trong trường hợp nhà ở, đất ở đã được cấp “giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” thì việc đăng ký hợp đồng chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thực hiện theo điều 22 bản quy định này.

Quy định tại điều này thay thế khoản 2 điều 13 của quy định ban hành kèm theo Quyết định số 1488/QĐ-UB-QLĐT ngày 17/5/1994 của Ủy ban nhân dân thành phố.

**Điều 30.-** Những trường hợp mua bán, chuyển dịch quyền sở hữu nhà đã được Phòng Quản lý nhà đất quận, huyện, Ủy ban nhân dân quận, huyện hay Sở Nhà đất tiếp nhận hồ sơ trước ngày 17/5/1994 nhưng chưa được cấp giấy phép mua bán chuyển dịch quyền sở hữu nhà, nay cơ quan đã nhận hồ sơ tiếp tục xem xét theo thủ tục trước đây, nếu đủ điều kiện chuyển dịch theo bản quy định này, thì

trình Ủy ban nhân dân thành phố (đối với nhà ở các quận, thị trấn, vùng có quy hoạch đô thị) hoặc Ủy ban nhân dân huyện (đối với nhà ở nông thôn) cấp giấy chứng nhận cho người mua, người nhận quyền sở hữu nhà.

Trong trường hợp đương sự có yêu cầu nhận lại hồ sơ hoặc hồ sơ không đủ điều kiện chuyển dịch theo bản quy định này, cơ quan đã nhận hồ sơ hoàn trả hồ sơ cho đương sự.

**Điều 31.-** Đối với nhà ở trước đây có quyền sở hữu hợp pháp, không thuộc diện xử lý bởi các chính sách quản lý và cải tạo XHCN về nhà đất, đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận cho chủ sở hữu được ủy quyền nhà cho người khác quản lý trước khi chủ sở hữu xuất cảnh hợp pháp thì nay chủ sở hữu hoặc người thừa kế hợp pháp được quyền định đoạt căn nhà đó theo pháp luật.

Điều này thay thế khoản 7 điều 9 của bản quy định kèm theo Quyết định 1488/QĐ-UB-QLĐT ngày 17/5/1994 của Ủy ban nhân dân thành phố.

**Điều 32.-** Khi chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, chủ nhà có thể trực tiếp giao kết hợp đồng và làm các thủ tục liên quan hoặc ủy quyền cho người khác thực hiện. Giấy ủy quyền phải được cơ quan Công chứng Nhà nước hoặc Ủy ban nhân dân huyện chứng thực.

Giấy ủy quyền lập tại nước ngoài phải được lãnh sự hoặc cơ quan đại diện ngoại giao của nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam chứng thực.

## **Chương IV**

### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 33.-** Nhân viên nhận hồ sơ để giải quyết các thủ tục hành chính phải cấp biên nhận cho đương sự, trong biên nhận phải liệt kê đầy đủ các giấy tờ mà đương sự đã nộp.

Khi chuyển hồ sơ đến cơ quan chức năng khác để giải quyết theo trình tự quy định, người chuyển hồ sơ phải lập 02 bản phiếu giao nhận hồ sơ, ghi rõ thành phần hồ sơ, ký tên giao nhận, mỗi bên lưu một bản.

**Điều 34.-** Sở Địa chính tổ chức một bộ phận chuyên môn, nhận đo đạc và lập họa đồ giải thửa theo yêu cầu của chủ nhà để thực hiện quy định này. Tùy theo nhu cầu đo đạc lập họa đồ giải thửa trong nhân dân nhiều hay ít, ở từng thời kỳ, Giám đốc Sở Địa chính quy định thời hạn đo đạc, lập họa đồ giải thửa và thường xuyên kiểm tra việc thực hiện.

**Điều 35.-** Kiến trúc sư trưởng thành phố công bố các quy hoạch đã được duyệt để các cơ quan Nhà nước, tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện.-

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ**