

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Số: 24/2007/QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày 22 tháng 8 năm 2007

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 14/6/2005;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29/11/2005;

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

Căn cứ Nghị định số 95/2005/NĐ-CP ngày 15/7/2005 của Chính phủ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 05/2006/TT-BXD ngày 01/11/2006 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 13/2005/TT-BXD ngày 05/8/2005 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện Nghị định số 95/2005/NĐ-CP ngày 15/7/2005 của Chính phủ;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại các văn bản: Tờ trình số 339/TT-SXD ngày 21/5/2007, Công văn số 611/SXD-QLN ngày 15/8/2007; ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 61/BC-STP ngày 10/5/2007,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Bản Quy định trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Điều 2. Quyết định này thay thế Quyết định số 390/QĐ-UB ngày 03/3/1998 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi về việc ban hành quy định xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất ở tại thị xã Quảng Ngãi và thị trấn các huyện, Quyết định số 2904/QĐ-UB ngày 30/9/1997 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi về việc ban hành Quy định tạm thời kê khai xác lập quyền sở hữu và chứng thực sở hữu tài sản bất động sản – Nhà đất và có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký.

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 ngày 26/11/2003 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 Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Ngoại vụ, Tư pháp; Cục trưởng Cục thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Quảng Ngãi; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành có liên quan; các tổ chức, cá nhân sở hữu nhà ở, sở hữu công trình xây dựng trên địa bàn Quảng Ngãi chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Xuân Huế

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

QUY ĐỊNH

**Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở
và Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng
trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 24/2007/QĐ-UBND
ngày 22/8/2007 của UBND tỉnh Quảng Ngãi)*

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và giải thích từ ngữ

Quy định này quy định về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005, 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 (gọi tắt là Nghị định 90/2006/NĐ-CP) và giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Nghị định số 95/2005/NĐ-CP ngày 15/7/2005 của Chính phủ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng (gọi tắt là Nghị định 95/2005/NĐ-CP).

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở quy định tại quy định này dùng để chứng nhận:

Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Quyền sở hữu nhà ở.

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng được gọi chung là Giấy chứng nhận.

Những nội dung khác về cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng không quy định trong bản Quy định này thì được thực hiện theo đúng quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số 90/2006/NĐ-CP, Nghị định số 95/2005/NĐ-CP, Thông tư số 05/2006/TT-BXD ngày 01 tháng 11 năm 2006 của Bộ Xây dựng (gọi tắt là Thông tư 05/2006/TT-BXD) và Thông tư số 13/2005/TT-BXD ngày 05/8/2005 của Bộ Xây dựng (gọi tắt là Thông tư 13/2005/TT-BXD) đối với công trình xây dựng.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Giấy chứng nhận được cấp theo yêu cầu của tổ chức, cá nhân có nhà ở, có công trình xây dựng được tạo lập hợp pháp.

2. Tổ chức, cá nhân trong nước không phụ thuộc vào nơi đăng ký kinh doanh, nơi đăng ký hộ khẩu thường trú.

3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định tại Điều 126 Luật nhà ở.

4. Tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định tại khoản 1 Điều 125 Luật Nhà ở.

5. Tổ chức, cá nhân tham gia việc cấp Giấy chứng nhận hoặc có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận.

Điều 3. Các trường hợp nhà ở, công trình xây dựng không được cấp Giấy chứng nhận

1. Nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất (gọi chung là nhà ở, công trình xây dựng) được xây dựng tạm bằng vật liệu thô sơ.

2. Nhà ở, công trình xây dựng đã có quyết định hoặc thông báo giải toả, phá dỡ hoặc đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

3. Nhà ở, công trình xây dựng được phép xây dựng tạm có thời hạn trong khu vực đã có quy hoạch xây dựng được duyệt và công bố, nhưng chưa thực hiện quy hoạch.

4. Nhà ở, công trình xây dựng có toàn bộ diện tích không phù hợp quy hoạch và được tạo lập sau thời điểm cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, công bố quy hoạch, bao gồm: phạm vi bảo vệ công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị theo quy định về quy chuẩn xây dựng như (đường bộ, đường sắt, đường sông, khoảng không bảo vệ an toàn đường bay, cầu cống, đê, đập, công trình thủy lợi, cấp thoát nước, cấp điện, thông tin, liên lạc); hoặc vi phạm ranh giới quản lý, bảo vệ các công trình di tích lịch sử, văn hoá đã được xếp hạng, khu vực an ninh, quốc phòng.

5. Nhà ở, công trình xây dựng được xây dựng trên phần đất bị lấn chiếm do Ủy ban nhân dân các cấp, các cơ quan, đơn vị Nhà nước trực tiếp quản lý; nhà ở do người sử dụng chiếm đất, xây dựng trái phép tại khu vực đã có dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và đã có Quyết định thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch.

6. Nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước, trừ nhà ở thuộc sở hữu toàn dân được Nhà nước hoá giá theo Thông tư số 47/BXD-XDCB ngày 05/8/1989 và Thông tư số 02/BXD-ĐT ngày 29/4/1992 của Bộ Xây dựng, được bán cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ (gọi tắt là Nghị định 61/CP) hoặc bán thông qua phương thức đấu giá.

7. Nhà ở thuộc diện phải xác lập quyền sở hữu toàn dân theo quy định tại Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003 của Quốc hội (gọi tắt là Nghị quyết 23/2003/QH11) và Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02 tháng 4 năm 2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội (gọi tắt là Nghị quyết 755/2005/NQ-UBTVQH11).

8. Nhà ở tại Việt Nam mà các tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài chỉ hưởng giá trị khi được tặng cho, thừa kế và không được phép sở hữu nhà ở đó theo quy định tại khoản 1 Điều 68 Nghị định 90/2006/NĐ-CP).

9. Nhà ở, công trình xây dựng đang có tranh chấp, khiếu nại liên quan đến quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất mà chưa được giải quyết bằng Bản án hoặc Quyết định đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

10. Nhà ở, công trình xây dựng mà Chính phủ Việt Nam và Chính phủ các nước, các tổ chức quốc tế có cam kết khác.

Điều 4. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận

1. Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền cho Giám đốc Sở Xây dựng thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở cho tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, kể cả trường hợp nhà ở thuộc sở hữu chung của tổ chức và cá nhân và Giấy chứng nhận sở hữu công trình xây dựng.

Giám đốc Sở Xây dựng ký thừa ủy quyền và đóng dấu của Ủy ban nhân dân tỉnh.

2. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Quảng Ngãi (gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) ký và cấp Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở cho cá nhân trong nước và nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài (gọi chung là cá nhân).

Điều 5. Mẫu và giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận

1. Giấy chứng nhận cấp theo Quy định này được sử dụng theo mẫu chung thống nhất do Bộ xây dựng phát hành.

2. Bản chính Giấy chứng nhận cấp cho chủ sở hữu, bản sao lưu tại cơ quan cấp Giấy chứng nhận và cơ quan quản lý đất đai cùng cấp (nếu nhà ở và đất ở cùng một chủ quyền) để quản lý theo quy định.

3. Giấy chứng nhận được cấp theo Quy định này là cơ sở pháp lý để chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

4. Giấy chứng nhận không còn hiệu lực pháp lý trong các trường hợp sau:

a. Nhà ở, công trình xây dựng bị tiêu huỷ hoặc bị phá dỡ;

b. Nhà ở thuộc diện bị tịch thu hoặc trưng mua theo Quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

c. Nhà ở, công trình xây dựng được xây dựng trên đất thuê đã hết thời hạn thuê đất mà không được gia hạn thuê tiếp hoặc không được chuyển sang hình thức giao đất để sử dụng ổn định lâu dài;

d. Nhà ở, công trình xây dựng đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi do cấp không đúng quy định (như: sai thẩm quyền cấp, sai đối tượng sở hữu, sai thông tin về nhà ở, đất ở được ghi trên Giấy chứng nhận không đúng với hiện trạng thực tế, nhà ở không được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 3 của Quy định này);

đ. Nhà ở, công trình xây dựng đã có Giấy chứng nhận nhưng đã được cấp lại, cấp đổi theo Quy định này.

Điều 6. Nguyên tắc cấp và ghi tên chủ sở hữu nhà, chủ sử dụng đất trên Giấy chứng nhận

1. Đối với nhà có mục đích sử dụng hỗn hợp của một chủ sở hữu, nếu phần diện tích sử dụng làm nhà ở là chính thì cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, trong đó ghi rõ phần diện tích sử dụng vào mục đích khác; nếu phần diện tích sử dụng vào mục đích khác là chính thì cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định tại Nghị định 95/2005/NĐ-CP, trong đó ghi rõ phần diện tích nhà ở.

2. Việc ghi tên chủ sở hữu trong Giấy chứng nhận được thực hiện theo Điều 12 Luật Nhà ở, khoản 3 Điều 45 Nghị định 90/2006/NĐ-CP, mục I, IV và V phần 1 Thông tư số 05/2006/TT-BXD đối với nhà ở, theo Điều 5 Nghị định 95/2005/NĐ-CP và mục VI, khoản 4.3 Thông tư số 13/2005/TT-BXD đối với công trình xây dựng.

Không ghi tên người đã chết trong Giấy chứng nhận. Nếu 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; các trường hợp khác, khi lập hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận phải xác định người được thừa kế nhà ở đó theo quy định của pháp luật về dân sự để được ghi tên vào Giấy chứng nhận.

3. Cơ quan cấp Giấy chứng nhận theo phân cấp và uỷ quyền phải ban hành quyết định cấp Giấy chứng nhận khi thực hiện cấp mới Giấy chứng nhận.

Điều 7. Thời gian cấp Giấy chứng nhận

Thời gian cấp Giấy chứng nhận là thời gian giải quyết hồ sơ được tính vào quy trình cấp Giấy chứng nhận theo ngày làm việc, không tính ngày nghỉ theo pháp luật về lao động.

Điều 8. Lệ phí cấp Giấy chứng nhận, lệ phí trước bạ và nghĩa vụ tài chính của chủ sở hữu khi được cấp Giấy chứng nhận hoặc được xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận

1. Tổ chức, cá nhân đề nghị cấp Giấy chứng nhận (cấp mới, cấp lại, cấp đổi, cấp do nhận chuyển nhượng một phần nhà đã có Giấy chứng nhận hoặc đã có giấy tờ hợp lệ về tạo lập nhà), xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận được cấp có nghĩa vụ nộp lệ phí cấp Giấy chứng nhận.

2. Tổ chức, cá nhân đề nghị cấp Giấy chứng nhận, xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính khác nếu pháp luật có quy định khi được công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất; trừ trường hợp được miễn hoặc ghi nợ theo quy định.

3. Tổ chức, cá nhân tạo lập nhà ở, công trình xây dựng do nhận chuyển nhượng từ tổ chức, cá nhân khác có trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ để được cấp Giấy chứng nhận; trừ trường hợp đã nộp hoặc được miễn theo quy định pháp luật.

4. Các trường hợp sau đây không thu lệ phí trước bạ:

a. Tổ chức, cá nhân khi được cấp đổi, cấp lại, xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận;

b. Cá nhân tạo lập nhà ở thông qua hình thức phát triển nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân không thu lệ phí trước bạ kể từ ngày Nghị định 90/2006/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, tính theo thời điểm kê khai lệ phí trước bạ.

c. Đối với nhà do doanh nghiệp nhà nước quản lý mà chưa có Giấy chứng nhận quyền sở hữu, nếu được cổ phần hoá thành tài sản của Công ty cổ phần và Công ty cổ phần đăng ký quyền sở hữu thì không phải nộp lệ phí trước bạ.

5. Tổ chức, cá nhân đề nghị cấp Giấy chứng nhận, xác nhận thay đổi Giấy chứng nhận có trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định pháp luật tại Chi cục thuế nơi có nhà ở, công trình xây dựng khi được công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất. Trường hợp đã nộp hoặc được miễn theo quy định pháp luật thì Chi cục thuế xác nhận đã nộp hoặc được miễn. Thời hạn giải quyết hồ sơ tại cơ quan Thuế là 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ.

6. Cá nhân đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng, nếu chưa có khả năng nộp lệ phí trước bạ, thì được ghi nợ lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 9. Hạn mức đất

Hạn mức đất áp dụng khi cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

Điều 10. Các hành vi vi phạm trong việc cấp và sử dụng Giấy chứng nhận

1. Gian lận, giả mạo giấy tờ hoặc cố ý làm sai lệch hồ sơ để được cấp Giấy chứng nhận.

2. Huỷ hoại Giấy chứng nhận.

3. Tiêu cực, sách nhiễu, trì hoãn việc cấp giấy chứng nhận.

4. Các hành vi vi phạm khác gây thiệt hại cho những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến việc cấp và sử dụng Giấy chứng nhận.

Điều 11. Trách nhiệm của các cá nhân, tổ chức và cơ quan, đơn vị có liên quan đến công tác cấp Giấy chứng nhận

1. Việc cấp Giấy chứng nhận được thực hiện trên cơ sở công nhận hiện trạng nhà, đất đã được tổ chức, cá nhân sử dụng ổn định, căn cứ theo nội dung khai trình của chủ sở hữu và giấy tờ pháp lý kèm theo chứng minh quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất hợp pháp.

2. Tổ chức, cá nhân là chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng có trách nhiệm trước pháp luật về nội dung khai trình về tình trạng pháp lý của nhà, đất (như: về nguồn gốc tạo lập; về kết cấu nhà; về ranh giới thửa đất; về tình trạng tranh chấp nếu có xảy ra và về tính trung thực của các loại giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất).

3. Tổ chức, cá nhân lập bản vẽ sơ đồ nhà, đất có trách nhiệm thực hiện chính xác hiện trạng nhà, đất theo đúng hướng dẫn của chủ sở hữu (hoặc chủ sở hữu chịu trách nhiệm về nội dung này nếu tự đo vẽ) và đảm bảo các quy định về pháp lý, kỹ thuật đối với nghiệp vụ đo vẽ. Trường hợp cố tình làm trái hoặc thiếu trách nhiệm gây hậu quả thì tổ chức, cá nhân thực hiện đo vẽ có hành vi vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định pháp luật.

4. Cán bộ, công chức thực hiện công tác cấp Giấy chứng nhận, có trách nhiệm giải quyết hồ sơ trung thực, khách quan, đúng quy trình thủ tục của Quy định này và thực hiện theo các quy định pháp luật có liên quan; không được tùy tiện yêu cầu tổ chức, cá nhân đề nghị cấp Giấy chứng nhận phải nộp thêm bất cứ loại giấy tờ nào khác ngoài các loại giấy tờ đã được quy định tại Mục 1 Chương II của Quy định này, trừ trường hợp có quy định khác. Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, nếu cán bộ, công chức có hành vi cố ý làm sai lệch hồ sơ, nhũng nhiễu, tiêu cực, yêu cầu bổ túc hồ sơ nhiều lần hoặc trì hoãn việc cấp Giấy chứng nhận mà không có lý do chính đáng, thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo Điều 33 của Quy định này. Đồng thời, các cơ quan cấp Giấy chứng nhận phải thực hiện đúng quy trình, thủ tục của Quy định này và các quy định pháp luật khác có liên quan; thủ trưởng các cơ quan này chịu trách nhiệm trước cơ quan Nhà nước cấp trên và trước pháp luật về toàn bộ hoạt động thuộc chức năng của cơ quan do mình đảm nhiệm.

5. Các cơ quan giữ vai trò phối hợp trong công tác cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm phối hợp tốt và trả lời đúng hạn định các yêu cầu của cơ quan cấp Giấy chứng nhận đối với các nghiệp vụ chuyên môn có liên quan. Thủ trưởng các cơ quan này chịu trách nhiệm trước cơ quan Nhà nước cấp trên và trước pháp luật về toàn bộ hoạt động thuộc chức năng của cơ quan do mình đảm nhiệm.

Chương II **TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN**

Mục 1 **CÁC GIẤY TỜ HỢP LỆ VỀ TẠO LẬP NHÀ, ĐẤT LÀM CƠ SỞ PHÁP** **LÝ ĐỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN**

Điều 12. Giấy tờ hợp lệ do cá nhân trong nước tạo lập trước ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành (ngày 01/7/2006) đối với nhà ở và trước ngày Nghị định số 95/2005/NĐ-CP có hiệu lực thi hành (ngày 10/8/2005) đối với công trình xây dựng

Cá nhân trong nước có nhà ở được tạo lập trước ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành và có công trình xây dựng tạo lập trước ngày Nghị định số 95/2005/NĐ-CP có hiệu lực thi hành khi đề nghị cấp Giấy chứng nhận phải có một trong các giấy tờ hợp lệ theo quy định sau:

1. Giấy tờ hợp lệ mang tên của cá nhân đề nghị cấp Giấy chứng nhận được cấp trước ngày 30 tháng 4 năm 1975 và nhà ở, công trình xây dựng này không thuộc diện phải xác lập sở hữu toàn dân theo quy định tại khoản 7 Điều 3 của Quy định này, gồm có:

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

b. Văn tự đoạn mãi bất động sản (gồm nhà và đất) có chứng nhận của Trường ty Điền địa Quảng Ngãi, 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, tặng cho nhà, đổi nhà, thừa kế nhà (có hoặc không có công chứng của chính quyền cũ), đã hoặc chưa trước bạ;

d. Giấy phép cho xây cất nhà ở, công trình xây dựng;

đ. Bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

2. Giấy tờ hợp lệ mang tên của cá nhân đề nghị cấp Giấy chứng nhận được cơ quan có thẩm quyền cấp hoặc chứng nhận sau ngày 30 tháng 4 năm 1975, gồm có:

a. Quyết định, Giấy phép hoặc Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp huyện có nội dung công nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đã hoặc chưa trước bạ.

b. Giấy tự khai căn nguyên nguồn gốc nhà, được UBND thị xã Quảng Ngãi (nay là UBND thành phố Quảng Ngãi); UBND các huyện hoặc Phòng Công chứng nhà nước chứng nhận đã hoặc chưa trước bạ.

c. Giấy tờ kê khai đăng ký quyền sở hữu tài sản bất động sản – nhà đất theo Quyết định số 2904/QĐ-UB ngày 30 tháng 9 năm 1997 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi về việc ban hành Quy định tạm thời kê khai xác lập quyền sở hữu và chứng thực sở hữu tài sản bất động sản – nhà đất đã hoặc chưa trước bạ.

d. Giấy phép xây dựng sửa chữa nhà ở, công trình xây dựng được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nêu tại điểm a của khoản này cấp theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh về cấp phép xây dựng, kèm theo bản vẽ hoàn thành công trình theo quy định qua các giai đoạn, đã hoặc chưa trước bạ; đồng thời, phải có giấy tờ hợp lệ về quyền sở hữu nhà cũ hoặc quyền sử dụng đất cũ kèm theo.

đ. Giấy tờ về thanh lý, hoá giá nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước trước ngày 05 tháng 7 năm 1994; hoặc hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định 61/CP, kèm theo các chứng từ chứng minh đã thực hiện xong các khoản nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước.

e. Hợp đồng mua bán nhà 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.

g. Hợp đồng mua bán nhà ở trả góp do cơ quan chức năng thực hiện (xây dựng để bán) trước hoặc sau ngày 30 tháng 4 năm 1975, kèm theo các chứng từ chứng minh đã thực hiện xong các khoản nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước.

h. Giấy tờ về giao, tặng nhà tình nghĩa, nhà tình thương; nhà đại đoàn kết

i. Giấy tờ về giao tặng nhà trúng thưởng.

k. Tờ di chúc hoặc Tờ thoả thuận phân chia di sản về nhà được lập tại Phòng Công chứng Nhà nước hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chứng nhận, đã hoặc chưa trước bạ.

l. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà thuộc sở hữu tư nhân lập tại Phòng Công chứng Nhà nước hoặc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền nơi có nhà; đã trước bạ và đăng ký quyền sở hữu tại Sở Xây dựng hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà.

m. Bản án hoặc Quyết định của Toà án công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất gắn liền với nhà đã có hiệu lực pháp luật, đã hoặc chưa trước bạ;

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

3. Giấy tờ hợp lệ được quy định tại khoản 1 và 2 của Điều này nhưng người đề nghị cấp Giấy chứng nhận không đứng tên, thì phải kèm theo giấy tờ liên quan đến các giao dịch về nhà ở, công trình xây dựng (như: mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế) được Ủy ban nhân dân cấp xã trở lên xác nhận hoặc trong đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về việc nhà, đất đã được thực hiện các giao dịch này.

4. Giấy tờ mang tên người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nhưng không có một trong những giấy tờ quy định tại khoản 1, 2, và 3 của Điều này thì phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận về hiện trạng nhà, đất không có tranh chấp về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và nhà được xây dựng trước khi có quy hoạch xây dựng hoặc phải phù hợp quy hoạch đối với trường hợp xây dựng sau khi có quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc điểm dân cư nông thôn theo quy định của pháp luật về xây dựng.

6. Giấy tờ được quy định tại khoản 3 và 4 của Điều này không áp dụng đối với các trường hợp căn hộ chung cư hoặc nền đất do được bố trí theo tiêu chuẩn tái định cư thuộc diện giải toả, di dời các dự án cải tạo và nâng cấp đô thị của tỉnh nhưng chuyển nhượng trái phép.

Điều 13. Giấy tờ hợp lệ do cá nhân trong nước tạo lập từ ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành (ngày 01/7/2006) đối với nhà ở và từ ngày Nghị định số 95/2005/NĐ-CP có hiệu lực thi hành (ngày 10/8/2005) đối với công trình xây dựng

Cá nhân trong nước có nhà ở được tạo lập từ ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành và có công trình xây dựng tạo lập từ ngày Nghị định số 95/2005/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, khi đề nghị cấp Giấy chứng nhận phải có một trong các giấy tờ hợp lệ theo quy định sau:

1. Đối với nhà ở được xây dựng mới, phải có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và giấy phép xây dựng (trừ trường hợp được miễn giấy phép xây dựng), kèm theo bản vẽ hoàn công nhà ở theo quy định của pháp luật về 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. Đối với nhà chung cư, nhà ở thuộc dự án phát triển nhà ở được miễn giấy phép xây dựng, phải có giấy tờ về đầu tư xây dựng, nghiệm thu dự án đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành của pháp luật về xây dựng.

Đối với công trình xây dựng được xây dựng mới, phải có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, giấy tờ về đầu tư xây dựng, giấy phép xây dựng, nghiệm thu dự án đầu tư xây dựng kèm theo bản vẽ hoàn công công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về 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, công trình xây dựng được tạo lập thông qua các giao dịch (như: mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận 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 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 hợp lệ về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất của bên chuyển nhượng (như: Giấy chứng nhận được cấp theo Nghị định 90/2006/NĐ-CP đối với nhà ở, Nghị định 95/2005/NĐ-CP đối với công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về đất đai, hoặc một trong những giấy tờ hợp lệ về tạo lập nhà, đất được quy định tại các khoản 1 và 2 Điều 12 của Quy định này) thì ngoài giấy tờ hợp lệ về nhà, đất của bên chuyển nhượng được quy định tại khoản này, phải kèm theo hợp đồng (hoặc văn bản) thực hiện giao dịch này theo quy định pháp luật về dân sự, pháp luật về nhà ở và công trình xây dựng.

3. Đối với nhà ở mua của doanh nghiệp có chức năng đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà để bán và trường hợp thuê mua nhà ở xã hội, ngoài các loại giấy tờ được quy định tại khoản 1 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.

Doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở để bán có trách nhiệm thay mặt bên mua làm thủ tục để cơ quan Nhà nước cấp Giấy chứng nhận cho bên mua nhà.

4. Đối với nhà ở mua của Nhà nước theo Nghị định 61/CP phải kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở và các chứng từ chứng minh đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.

Điều 14. Giấy tờ hợp lệ về nhà ở, công trình xây dựng do tổ chức trong nước và nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài và cá nhân nước ngoài tạo lập hợp pháp

Tổ chức trong nước và nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài và cá nhân nước ngoài có nhà ở được tạo lập hợp pháp khi đề nghị cấp Giấy chứng nhận phải có một trong các giấy tờ hợp lệ theo quy định sau:

1. Đối với nhà ở, công trình xây dựng được đầu tư xây dựng theo dự án phải có các giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, giấy tờ về đầu tư xây dựng, giấy phép xây dựng (trừ trường hợp được miễn giấy phép xây dựng), nghiệm thu dự án đầu tư xây dựng kèm theo bản vẽ hoàn công theo quy định của pháp luật về 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, công trình xây dựng được tạo lập thông qua các giao dịch (như: mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận 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 số 1037/2006/NQ-UBTVQH11) thì ngoài giấy tờ hợp lệ về nhà, đất của bên chuyển nhượng theo quy định tại khoản 2 Điều 12 và khoản 2 Điều 13 của Quy định này, phải kèm theo hợp đồng (hoặc văn bản) thực hiện giao dịch này theo quy định pháp luật về dân sự, pháp luật về nhà ở và công trình xây dựng.

Điều 15. Giấy tờ hợp lệ về nhà ở, công trình xây dựng do tổ chức và cá nhân tạo lập hợp pháp áp dụng riêng cho một số trường hợp cụ thể

Tổ chức và cá nhân có nhà ở được tạo lập hợp pháp đã có các giấy tờ hợp lệ về nhà ở, công trình xây dựng được quy định tại các Điều 12, 13 và 14 của Quy định này, khi đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho một số trường hợp cụ thể được quy định dưới đây thì ngoài các giấy tờ hợp lệ đã được cơ quan có thẩm quyền cấp phải kèm theo một trong các giấy tờ hợp lệ theo quy định sau:

1. Trường hợp cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở, công trình xây dựng trên đất được thuê hoặc mượn (chủ sở hữu nhà khác chủ sử dụng đất) phải có văn bản của chủ sử dụng đất đồng ý cho thuê hoặc mượn đất để xây dựng nhà ở, công trình xây dựng (ghi rõ thời hạn cho thuê hoặc mượn đất, diện tích đất, ranh giới) đã được công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp xã trở lên.

2. Trường hợp cấp lại Giấy chứng nhận do bị mất, phải có giấy tờ xác nhận về việc mất Giấy chứng nhận của cơ quan Công an 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 đối với khu vực đô thị (mẫu tin trên báo

hoặc giấy xác nhận của cơ quan đăng tin) hoặc Giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân xã về việc đã niêm yết thông báo mất giấy tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã trong thời hạn 10 ngày làm việc đối với khu vực nông thôn để làm cơ sở pháp lý cho việc cấp lại Giấy chứng nhận mới.

3. Trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận, phải có Giấy chứng nhận cũ bị hư hỏng, rách nát hoặc đã ghi hết trang xác nhận thay đổi.

4. Trường hợp xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp, phải có Giấy chứng nhận cũ, kèm bản kê khai và các giấy tờ thể hiện những nội dung thay đổi (thông tin về chủ sở hữu; diện tích, số tầng, kết cấu chính của nhà; tách, nhập thửa đất) trừ trường hợp trong đơn đề nghị xác nhận thay đổi đã kê khai những nội dung thay đổi đó.

Mục 2

BẢN VẼ SƠ ĐỒ NHÀ, ĐẤT, THỂ HIỆN CÁC NỘI DUNG VỀ NHÀ, ĐẤT VÀ SƠ ĐỒ TRÊN GIẤY CHỨNG NHẬN

Điều 16. Bản vẽ sơ đồ nhà, đất

1. Bản vẽ sơ đồ nhà, đất do tổ chức, cá nhân đề nghị cấp Giấy chứng nhận tự đo vẽ hoặc thuê tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng đo vẽ hoặc do cơ quan cấp Giấy chứng nhận đo vẽ theo hướng dẫn tại Phụ lục số 5 kèm theo Quy định này như sau:

a. Trường hợp nhà ở, công trình xây dựng do tổ chức, cá nhân đề nghị cấp Giấy chứng nhận tự đo vẽ thì bản vẽ phải có chữ ký chủ sở hữu và có xác nhận của cán bộ kiểm tra ngoại nghiệp của cơ quan cấp Giấy chứng nhận;

b. Trường hợp nhà ở, công trình xây dựng mới theo dự án thì sử dụng bản vẽ do chủ đầu tư cung cấp, có chữ ký của chủ nhà và chủ đầu tư;

c. Trường hợp nhà ở, công trình xây dựng có sử dụng chung tường, khung, cột với nhà liền kề thì bản vẽ phải có xác nhận của chủ sở hữu nhà liền kề. Nếu chủ sở hữu nhà liền kề không xác nhận thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở xác nhận.

2. Bản vẽ của tổ chức cá nhân đề nghị cấp Giấy chứng nhận phù hợp với hiện trạng và có đủ các nội dung quy định tại khoản 1 của Điều này, đáp ứng yêu cầu thể hiện trên Giấy chứng nhận và nhà ở, công trình xây dựng được xây dựng không phép hoặc sai phép trước ngày 01 tháng 07 năm 2004 (ngày có hiệu lực của Luật Xây dựng) đã có bản vẽ được Ủy ban nhân dân cấp huyện xác nhận hiện trạng công trình (theo mẫu quy định) khi xử lý vi phạm xây dựng, thì không phải vẽ lại bản vẽ mới.

Điều 17. Thể hiện các nội dung về nhà, đất và sơ đồ nhà, đất trên Giấy chứng nhận

1. Nội dung về nhà, đất thể hiện tại trang 2 Giấy chứng nhận được thực hiện như sau:

a. Đối với chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, thực hiện theo quy định tại phần 1 mục IV, V Thông tư 05/2006/TT-BXD.

b. Đối với chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, thực hiện theo quy định tại phần 1 mục V Thông tư 05/2006/TT-BXD.

c. Đối với chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, thực hiện theo quy định tại mục VI Thông tư 13/2005/TT-BXD.

2. Sơ đồ nhà, đất thể hiện tại trang 3 của Giấy chứng nhận được thực hiện theo điểm 8 mục IV và điểm 4 mục V phần 1 Thông tư 05/2006/TT-BXD đối với nhà ở và theo mục V Thông tư 13/2005/TT-BXD đối với công trình xây dựng. Ngoài ra, thể hiện thêm các chi tiết như sau:

a. Thông tin về đất:

Tại khu vực đã có bản đồ địa chính (BĐĐC) thì sử dụng BĐĐC hoặc trích đo lại thửa đất nếu hiện trạng thực tế có khác biệt với BĐĐC;

Tại khu vực chưa có BĐĐC, thì trích đo thửa đất theo quy định;

b. Thông tin về nhà ở, công trình xây dựng được thể hiện theo các mẫu bản vẽ đính kèm tại Phụ lục số 5 của Quy định này, bao gồm các trường hợp sau:

b.1. Đối với nhà riêng lẻ, có 06 mẫu minh họa kèm theo:

Trường hợp nhà một tầng, hoặc nhiều tầng nhưng các tầng giống nhau (02 mẫu)

Trường hợp nhà nhiều tầng nhưng có một số tầng giống nhau và khác nhau, xác định chính xác nội dung về quy hoạch, kể cả phần diện tích vi phạm lộ giới và xây dựng sai phép nếu có;

Trường hợp nhà chưa xác định chính xác các yếu tố về quy hoạch;

Trường hợp nhà tại khu vực chưa có quy hoạch chi tiết;

Trường hợp nhà thuộc sở hữu chung theo phần.

b.2. Đối với căn hộ thuộc nhà chung cư (01 mẫu)

3. Bố trí sơ đồ nhà, đất thể hiện tại trang 3 của Giấy chứng nhận được thực hiện theo điểm 8 mục IV phần 1 Thông tư 05/2006/TT-BXD.

Điều 18. Thể hiện yếu tố quy hoạch trên bản vẽ sơ đồ nhà, đất và trên sơ đồ tại trang 3 của Giấy chứng nhận

Thể hiện yếu tố quy hoạch trên bản vẽ sơ đồ nhà, đất và sơ đồ tại trang 3 của Giấy chứng nhận được thực hiện chung cho một số trường hợp và theo hướng dẫn của các mẫu bản vẽ tại Phụ lục số 5 kèm theo Quy định này như sau:

1. Nếu xác định chính xác các yếu tố về trục đường, hẻm, kích thước lộ giới, phạm vi quy hoạch thì thể hiện bằng hình vẽ ranh giới quy hoạch và ghi chú: “Khi Nhà nước thực hiện quy hoạch thì chủ sở hữu nhà, chủ sử dụng đất phải chấp hành theo quy định”.

2. Nếu không thể hiện được chính xác ranh giới quy hoạch như khoản 1 điều này thì ghi chú: “Lộ giới đường (hẻm) là Khi Nhà nước thực hiện quy hoạch thì chủ sở hữu nhà, chủ sử dụng đất phải chấp hành theo quy định”.

3. Nếu khu vực chưa có quy hoạch chi tiết, thì ghi chú: “Khu vực chưa có quy hoạch chi tiết. Khi có quy hoạch chi tiết được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, chủ sở hữu nhà, chủ sử dụng đất phải chấp hành theo quy định”.

4. Trường hợp nhà, đất có một phần diện tích không phù hợp quy hoạch theo quy định tại Điều 3 của Quy định này nhưng được tạo lập trước thời điểm cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và công bố quy hoạch, thì thể hiện thông tin về nhà, đất trên Giấy chứng nhận như sau:

a. Trang 2 thể hiện toàn bộ diện tích nhà theo hiện trạng, còn diện tích đất được ghi theo hiện trạng và hạn mức được công nhận theo quy định của pháp luật về đất đai.

b. Trang 3 thể hiện trên sơ đồ nhà, đất các yếu tố về quy hoạch và ghi chú “Khi Nhà nước thực hiện quy hoạch thì chủ sở hữu nhà, chủ sử dụng đất phải chấp hành theo quy định”.

Mục 3.

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN LẦN ĐẦU

Điều 19. Hồ sơ đối với cá nhân trong nước

Hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận lần đầu của cá nhân trong nước, bao gồm:

1. Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận (theo mẫu tại Phụ lục số 1 kèm theo Quy định này).

2. Bản chính một trong các loại giấy tờ chứng minh tạo lập nhà hợp pháp theo quy định tại Điều 12, 13 và 15 của Quy định này.

a. Trường hợp nhà ở, công trình xây dựng được xây dựng lại đúng theo giấy phép xây dựng, phải có thêm bản chính các giấy tờ về cấp giấy phép xây dựng và bản vẽ hoàn công nhà ở, công trình xây dựng theo từng thời kỳ được quy định tại Điều 12 khoản 2 điểm c của Quy định này;

b. Trường hợp nhà ở, công trình xây dựng được xây dựng lại sai phép trước và sau ngày 01 tháng 7 năm 2004, hoặc không phép trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, phải có thêm bản chính các giấy tờ về cấp phép xây dựng đối với xây dựng lại sai phép, bản vẽ hoàn công nhà ở, công trình xây dựng theo từng giai đoạn, văn bản xử lý vi phạm xây dựng của cơ quan có thẩm quyền và giấy tờ chứng minh chủ sở hữu đã thực hiện xong các biện pháp chế tài được nêu tại văn bản xử lý vi phạm xây dựng.

c. Trường hợp nhà ở, công trình xây dựng có phần vắng đồng sở hữu hoặc đồng thừa kế; phải có các giấy tờ chứng minh tình trạng pháp lý này theo quy định pháp luật về dân sự.

3. Bản chính bản vẽ sơ đồ nhà, đất.

Điều 20. Hồ sơ đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài và cá nhân người nước ngoài

Hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và cá nhân nước ngoài bao gồm:

1. Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận (theo mẫu tại Phụ lục số 1 kèm theo Quy định này).

2. Bản sao một trong các loại giấy tờ chứng minh tạo lập nhà hợp pháp theo quy định tại Điều 14 của Quy định này.

3. Bản chính bản vẽ sơ đồ nhà, đất.

4. Bản sao các loại giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở, công trình xây dựng tại Việt Nam như sau:

a. Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, phải có thêm bản sao các giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định tại Điều 65 Nghị định 90/2006/NĐ-CP, sở hữu công trình xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 10 Nghị định 95/2005/NĐ-CP, hộ chiếu hợp lệ của Việt Nam hoặc hộ chiếu hợp lệ của nước ngoài; trường hợp sử dụng hộ chiếu hợp lệ của nước ngoài thì phải kèm theo bản sao 01 trong các loại giấy tờ sau do cơ quan có thẩm quyền cấp (gồm: giấy chứng nhận có quốc tịch Việt Nam, giấy xác nhận mất quốc tịch Việt Nam, giấy xác nhận đăng ký công dân).

b. Đối với cá nhân nước ngoài, phải có thêm bản sao các giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định tại khoản 1 Điều 125 Luật Nhà ở, khoản 2 Điều 10 Nghị định 95/2005/NĐ-CP, hộ chiếu hợp lệ của nước ngoài kèm theo Visa lưu trú tại Việt Nam do cơ quan có thẩm quyền cấp.

Điều 21. Hồ sơ đối với tổ chức trong nước, nước ngoài

Hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận của tổ chức trong nước và nước ngoài, bao gồm:

1. Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận (theo mẫu tại Phụ lục số 1 kèm theo Quy định này);

2. Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hoặc bản sao hợp đồng thuê lại đất có nội dung cho phép xây dựng nhà ở, công trình xây dựng, kèm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bên cho thuê (nếu đất thuê);

3. Bản sao một trong các loại giấy tờ chứng minh tạo lập nhà ở, công trình xây dựng hợp pháp theo quy định tại Điều 15 của Quy định này; nếu nhà ở, công trình xây dựng được xây dựng mới theo Giấy phép xây dựng phải có thêm:

a. Trường hợp nhà ở, công trình xây dựng được xây dựng lại đúng theo Giấy phép xây dựng, kèm bản chính các giấy tờ về cấp phép xây dựng và hoàn thành nhà ở, công trình xây dựng theo từng giai đoạn được quy định tại điểm b khoản 2 Điều 12 của Quy định này.

b. Trường hợp nhà ở, công trình xây dựng được xây dựng không phép trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 (ngày Luật Xây dựng có hiệu lực), hoặc sai phép trước và sau ngày 01 tháng 7 năm 2004, kèm bản chính các giấy tờ về cấp phép xây dựng, hoàn thành nhà ở, công trình xây dựng theo từng giai đoạn, Quyết định xử lý vi phạm xây dựng và cho phép tồn tại phần diện tích vi phạm xây dựng theo quyết định cấp có thẩm quyền và giấy tờ chứng minh chủ sở hữu đã thực hiện xong các biện pháp chế tài được nêu tại văn bản xử lý vi phạm xây dựng theo quy định.

c. Trường hợp được miễn Giấy phép xây dựng đối với dự án phát triển nhà ở, phải có bản chính và bản sao các giấy tờ liên quan đến việc đầu tư xây dựng, hoàn thành công trình xây dựng và đưa vào sử dụng theo quy định về quản lý đầu tư xây dựng và quản lý chất lượng công trình xây dựng.

d. Bản sao hồ sơ quyết toán vốn đầu tư xây dựng dự án nhà ở (đối với doanh nghiệp Nhà nước).

4. Bản chính bản vẽ sơ đồ nhà, đất.

5. Bản sao giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, hoặc Quyết định thành lập tổ chức, hoặc Giấy phép đầu tư đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được cơ quan có thẩm quyền cấp.

Điều 22. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với cá nhân

1. Trình tự, thủ tục nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận.

a. Cá nhân trong nước, người Việt nam định cư ở nước ngoài hoặc cá nhân nước ngoài có nhu cầu cấp giấy chứng nhận, có trách nhiệm lập hồ sơ có đầy đủ thành phần được quy định tại Điều 19 hoặc 20 của Quy định này.

Đối với nhà ở, hồ sơ nộp tại Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà ở.

Đối với công trình xây dựng, hồ sơ nộp tại Sở Xây dựng.

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 người đề nghị cấp giấy chứng nhận biết, bổ sung hồ sơ theo quy định hoặc Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải có văn bản trả lời nêu rõ lý do không giải quyết cấp Giấy chứng nhận trong thời hạn 15 ngày làm việc.

Trường hợp chủ sở hữu không trực tiếp nộp hồ sơ, phải có uỷ quyền hợp pháp cho người đại diện để thay mặt làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận; Trường hợp cá nhân mua nhà ở của doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở để bán, thì doanh nghiệp có trách nhiệm thay mặt bên mua làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận.

2. Thủ lý và giải quyết hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận.

Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà đối với nhà ở của cá nhân, Sở Xây dựng đối với công trình xây dựng có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ cấp Giấy chứng nhận theo yêu cầu của cá nhân; trong thời hạn 30 ngày đối với hồ sơ thông thường và 45 ngày đối với hồ sơ có nhà ở, công trình xây dựng được xây dựng không phép hoặc sai phép trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm xây dựng và cho phép tồn tại (kể từ ngày nhận đủ hồ sơ) phải thụ lý hồ sơ và giải quyết theo trình tự sau:

a. Đối với hồ sơ đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận, Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức tiếp nhận và thụ lý hồ sơ cấp Giấy chứng nhận, bao gồm:

Cấp biên nhận hồ sơ (theo mẫu tại Phụ lục số 4 kèm theo Quy định này) ngay khi tiếp nhận hồ sơ; trường hợp bản vẽ sơ đồ nhà, đất do cá nhân tự đo vẽ phải được cơ quan cấp Giấy chứng nhận kiểm tra tại thực địa và xác nhận theo quy định tại Điều 16 khoản 1 điểm a của Quy định này thì trong biên nhận hồ sơ phải hẹn thời gian đến kiểm tra tại thực địa là không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày cấp biên nhận, việc kiểm tra tại thực địa không tính vào thời hạn cấp Giấy chứng nhận;

Kiểm tra các yếu tố pháp lý, kỹ thuật về nhà, đất của hồ sơ; đối chiếu các tài liệu lưu trữ về nhà ở và đất ở có liên quan hoặc trao đổi, xác minh tại các cơ quan có liên quan hoặc yêu cầu cá nhân đề nghị cấp Giấy chứng nhận bổ sung hồ sơ (khi cần thiết);

Đối với hồ sơ có vi phạm xây dựng (không phép hoặc sai phép) trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền ban hành Quyết định xử lý vi phạm xây dựng có nội dung cho phép nhà được tồn tại theo Nghị định số 48/CP ngày 05 tháng 5 năm 1998 của Chính phủ, hoặc Nghị định số 126/2004/NĐ-CP ngày 26 tháng 5 năm 2004 của Chính phủ, hoặc Quyết định số 39/2005/QĐ-TTg ngày 28 tháng 02 năm 2005 của Thủ tướng Chính phủ, hoặc đã công nhận quyền sở hữu hoặc hợp thức hoá quyền sở hữu đối với phần diện tích vi phạm xây dựng thì Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải tiến hành song song việc thụ lý hồ sơ cấp Giấy chứng nhận và kiểm tra phần diện tích vi phạm xây dựng; nếu nhà, đất đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì thực hiện việc cấp giấy; phần diện tích vi phạm xây dựng nếu không phù hợp quy hoạch hay không phù hợp kiến trúc thì không công nhận quyền sở hữu, có ghi chú tại trang 3 Giấy chứng nhận (mục thể hiện sơ đồ nhà, đất) với nội dung “Diện tích vi phạm xây dựng không phù hợp quy hoạch, hoặc không phù hợp kiến trúc được phép tồn tại; khi Nhà nước thực hiện quy hoạch hoặc chủ sở hữu có nhu cầu cải tạo, sửa chữa nhà phải chấp hành theo quy định”;

Lập tờ trình (theo mẫu tại Phụ lục số 6 kèm theo Quy định này) dự thảo Quyết định cấp Giấy chứng nhận (theo mẫu chung) và Giấy chứng nhận để trình ký cùng một lúc, các nội dung pháp lý và kỹ thuật về nhà, đất thể hiện tại các trang 2, 3 và 4 của Giấy chứng nhận thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư 05/2006/TT-BXD đối với nhà ở và tại Thông tư 13/2005/TT-BXD đối với công trình xây dựng;

3. Thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Sau khi Quyết định và Giấy chứng nhận được ký, vào sổ hồ sơ gốc và đóng dấu, lập phiếu chuyển thông báo cho cá nhân đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp lệ phí trước bạ và các khoản nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật (theo mẫu tại Phụ lục số 7 kèm theo Quy định này);

Khi nhận được thông tin về thực hiện nghĩa vụ tài chính của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp huyện thì người có yêu cầu cấp Giấy chứng nhận phải đến Chi cục thuế cấp huyện nơi có nhà ở để thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

4. Thủ tục giao Giấy chứng nhận.

Vào sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng (theo mẫu do Bộ Xây dựng ban hành tại Thông tư 05/2006/TT-BXD đối với nhà ở và tại Thông tư 13/2005/TT-BXD đối với công trình xây dựng và hướng dẫn cách ghi sổ tại Phụ lục số 8 kèm theo Quy định này);

Hướng dẫn chủ sở hữu khi nhận Quyết định và Giấy chứng nhận phải ký nhận vào Sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng và giao bản chính Giấy chứng nhận cho chủ sở hữu;

Trước khi nhận bản chính Giấy chứng nhận, chủ sở hữu phải nộp cho cơ quan cấp Giấy chứng nhận lệ phí cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 8 của Quy định này và các giấy tờ liên quan đến hồ sơ cấp Giấy chứng nhận, gồm có: bản chính biên nhận hồ sơ; bản sao tờ khai lệ phí trước bạ (trừ trường hợp được miễn nộp) và biên lai thu các khoản nghĩa vụ tài chính đã được thông báo; bản chính các giấy tờ gốc về tạo lập nhà, đất mà trong hồ sơ đã nộp là bản sao, trừ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp chỉ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà) đồng thời, kiểm tra các lỗi sai sót trên Giấy chứng nhận và đề nghị chỉnh sửa lại sai sót (nếu có);

Gửi 01 bản chính Quyết định cấp Giấy chứng nhận và 01 bản sao Giấy chứng nhận cho cơ quan quản lý đất đai cùng cấp để cập nhật thông tin quản lý trong thời hạn 15 ngày làm việc đối với trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.

Điều 23. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với tổ chức

1. Tổ chức trong nước và nước ngoài có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận phải lập hồ sơ có đầy đủ thành phần được quy định tại Điều 21 của Quy định này và nộp tại Sở Xây dựng. Các tổ chức này phải cử người đại diện hợp pháp để nộp và nhận hồ sơ theo quy định.

2. Trình tự, thủ tục giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức được thực hiện tương tự Điều 22 của Quy định này nhưng do Sở Xây dựng thực hiện.

Mục 4

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP LẠI, CẤP ĐỔI VÀ XÁC NHẬN THAY ĐỔI TRÊN GIẤY CHỨNG NHẬN

Điều 24. Trình tự, thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận

1. Tổ chức, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận theo Quy định này nhưng trong quá trình sử dụng Giấy chứng nhận bị mất, phải có trách nhiệm lập hồ sơ đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận và nộp hồ sơ xin cấp lại tại nơi đã cấp Giấy chứng nhận trước đây.

2. Hồ sơ cấp lại Giấy chứng nhận, bao gồm:

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 (theo mẫu tại Phụ lục số 2 kèm theo Quy định này);

b. Giấy tờ xác nhận về việc mất Giấy chứng nhận của cơ quan Công an nơi bị mất giấy;

c. Giấy tờ chứng minh đã đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng một lần đối với khu vực đô thị (mẫu tin trên báo hoặc giấy xác nhận của cơ quan đăng tin) hoặc giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về việc niêm yết thông báo mất giấy tại trụ ở Ủy ban nhân dân xã trong thời hạn 10 ngày làm việc đối với khu vực nông thôn;

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

3. Trình tự, thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận như sau :

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, cơ quan cấp Giấy chứng nhận thụ lý hồ sơ cấp lại Giấy chứng nhận cho tổ chức, cá nhân theo trình tự, thủ tục tương tự Điều 22 của Quy định này.

Điều 25. Trình tự, thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận

1. Tổ chức, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận theo khoản 3 Điều 15 của Quy định này nhưng trong quá trình sử dụng Giấy chứng nhận bị hư hỏng, rách nát, hết trang ghi thay đổi, có trách nhiệm lập hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận và hồ sơ xin cấp đổi tại nơi đã cấp Giấy chứng nhận trước đây.

2. Hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận, bao gồm:

a. Đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận, trong đó nêu rõ lý do cấp đổi Giấy chứng nhận (theo mẫu tại Phụ lục số 2 kèm theo Quy định này);

b. Bản chính Giấy chứng nhận cũ 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);

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

3. Trình tự, thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận như sau:

a. Cơ quan cấp Giấy chứng nhận được nêu tại khoản 1 của Điều này tiếp nhận hồ sơ theo yêu cầu của tổ chức, cá nhân đề nghị cấp Giấy chứng nhận sau khi Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở, công trình xây dựng đã xác nhận vào đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận;

b. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, cơ quan cấp Giấy chứng nhận thụ lý hồ sơ cấp lại Giấy chứng nhận cho tổ chức, cá nhân theo trình tự, thủ tục tương tự như Điều 22 của Quy định này.

Điều 26. Trình tự, thủ tục xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận

1. Tổ chức, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận theo khoản 4 Điều 15 của Quy định này nhưng trong quá trình sử dụng, nhà, đất có thay đổi về diện tích, số tầng, kết cấu chính, chủ sở hữu còn lại của nhà sau khi đã chuyển nhượng một phần có trách nhiệm lập hồ sơ đề nghị xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận và nộp tại nơi đã cấp Giấy chứng nhận trước đây.

2. Hồ sơ xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận, bao gồm:

a. Bản chính đơn đề nghị xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận, trong đó nêu rõ lý do xác nhận thay đổi nội dung trên Giấy chứng nhận (theo mẫu tại phụ lục số 3 kèm theo Quy định này);

b. Bản chính Giấy chứng nhận cũ đã được cấp trước đây;

c. Bản chính giấy tờ liên quan đến việc thay đổi về nhà, đất;

d. Bản chính bản vẽ sơ đồ nhà, đất theo hiện trạng mới.

3. Trình tự, thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận như sau:

a. Cơ quan cấp Giấy chứng nhận được nêu tại khoản 1 của Điều này tiếp nhận hồ sơ theo yêu cầu của tổ chức, cá nhân đề nghị cấp Giấy chứng nhận sau khi Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở, công trình xây dựng đã xác nhận vào đơn đề nghị thay đổi trên Giấy chứng nhận;

b. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, cơ quan cấp Giấy chứng nhận thụ lý hồ sơ xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận cho tổ chức, cá nhân theo trình tự, thủ tục tương tự Điều 22 của Quy định này.

Điều 27. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp chuyển nhượng nhà ở, Công trình xây dựng đã có Giấy chứng nhận

1. Tổ chức, cá nhân đã thực hiện việc mua, thuê mua, tặng cho, đổi, thừa kế nhà ở, công trình xây dựng mà bên chuyển nhượng có Giấy chứng nhận đã được cấp theo Quy định này, hoặc có các giấy tờ hợp lệ về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất gắn liền với nhà được quy định tại Mục 1 Chương II của Quy định này, có trách nhiệm lập hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận và nộp tại nơi đã cấp Giấy chứng nhận trước.

2. Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận, bao gồm:

a. Bản chính đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận (theo mẫu tại Phụ lục số 2 kèm theo Quy định này);

b. Bản chính hợp đồng (hoặc văn bản) mua bán, tặng cho, đổi, thừa kế nhà ở, công trình xây dựng theo quy định pháp luật về dân sự, pháp luật về nhà ở và công trình xây dựng; kèm theo bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc giấy tờ hợp lệ về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất của bên chuyên nhượng quy định tại khoản 1 của Điều này;

c. Bản sao Giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được phép sở hữu nhà ở, công trình xây dựng tại Việt Nam theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 20 của Quy định này, nếu đối tượng nhận chuyển nhượng là người Việt Nam định cư ở nước ngoài; điểm b khoản 4 Điều 20 nếu đối tượng nhận chuyển nhượng là cá nhân nước ngoài.

d. Bản chính bản vẽ sơ đồ nhà, đất (trường hợp hiện trạng nhà và đất không thay đổi thì sử dụng bản vẽ cũ).

3. Trình tự, thủ tục Giấy tờ chứng nhận như sau:

a. Cơ quan cấp Giấy chứng nhận được nêu tại khoản 1 của Điều này tiếp nhận hồ sơ theo yêu cầu của tổ chức, cá nhân đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

b. Trong thời hạn 15 ngày đối với trường hợp nhà, đất có hiện trạng không thay đổi và 30 ngày đối với trường hợp nhà, đất có hiện trạng thay đổi (kể từ ngày nhận đủ hồ sơ) cơ quan cấp Giấy chứng nhận thụ lý hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận cho tổ chức, cá nhân theo trình tự, thủ tục tương tự Điều 22 của Quy định này.

Mục 5

LƯU TRỮ VÀ QUẢN LÝ HỒ SƠ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN, QUẢN LÝ SỔ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỞ HỮU

Điều 28. Lập và quản lý Sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng

Lập và quản lý Sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng được thực hiện theo quy định và hướng dẫn tại mục VII phần 1 Thông tư 05/2006/TT-BXD đối với nhà ở, tại mục VII Thông tư 13/2005/TT-BXD đối với công trình xây dựng.

Điều 29. Lưu trữ và quản lý hồ sơ cấp Giấy chứng nhận

1. Các loại nhà ở được tạo lập hợp pháp phải có hồ sơ và được lưu trữ theo quy định của pháp luật về lưu trữ hồ sơ. Hồ sơ nhà ở, công trình xây dựng được lưu trữ bao gồm các nội dung: địa chỉ nhà ở, công trình xây dựng, tên chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, một trong các loại giấy tờ chứng minh việc tạo lập nhà ở, công trình xây dựng hợp pháp được quy định tại mục 1 chương II của Quy định.

2. Cơ quan lưu trữ và quản lý hồ sơ được phân công như sau:

a. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức lưu trữ và quản lý hồ sơ nhà ở của cá nhân;

b. Sở Xây dựng tổ chức lưu trữ và quản lý hồ sơ nhà ở của tổ chức bao gồm nhà ở thuộc sở hữu chung của tổ chức và cá nhân và hồ sơ công trình xây dựng .

c. Ủy ban nhân dân cấp huyện và Sở Xây dựng từng bước phải thiết lập hệ thống quản lý dữ liệu hồ sơ nhà ở, công trình xây dựng tập trung, sử dụng mạng máy vi tính để khai thác, phục vụ việc báo cáo, thống kê, lưu trữ, yêu cầu quản lý Nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng hoặc cung cấp thông tin về nhà ở, công trình xây dựng theo yêu cầu của các tổ chức, cá nhân có liên quan.

Chương III

THANH TRA, KIỂM TRA, GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI, TỐ CÁO, XỬ LÝ VI PHẠM VÀ BÁO CÁO TRONG VIỆC THỰC HIỆN CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

Điều 30. Thanh tra, kiểm tra công tác cấp Giấy chứng nhận

1. Ủy ban nhân dân cấp huyện và cấp xã, các Sở, Ngành có liên quan đến công tác cấp Giấy chứng nhận thường xuyên phối hợp, kiểm tra và chỉ đạo các đơn vị, cá nhân trực thuộc thực hiện đúng quy trình, thủ tục của Quy định này; có biện pháp giải quyết hoặc đề xuất Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân tỉnh kịp thời hướng dẫn, chỉ đạo giải quyết vướng mắc phát sinh trong quá trình công tác đối với các trường hợp vượt thẩm quyền.

2. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp các cơ quan có liên quan thường xuyên kiểm tra, thanh tra định kỳ hoặc đột xuất công tác cấp Giấy chứng nhận trên địa bàn tỉnh để kịp thời phát hiện và xử lý vi phạm.

Điều 31. Báo cáo kết quả công tác cấp Giấy chứng nhận

1. Ủy ban nhân dân cấp huyện báo cáo tình hình và kết quả thực hiện công tác cấp Giấy chứng nhận trên địa bàn quản lý cho Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh theo định kỳ hàng quý theo mẫu hướng dẫn tại Phụ lục số 9 kèm theo Quy định này.

2. Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo tình hình và kết quả thực hiện công tác cấp Giấy chứng nhận trên địa bàn tỉnh cho Ủy ban nhân dân tỉnh theo định kỳ hàng quý theo mẫu hướng dẫn tại Phụ lục số 10 kèm theo Quy định này.

3. Ủy ban nhân dân tỉnh giao Sở Xây dựng thực hiện báo cáo kết quả thực hiện 6 tháng đầu năm và báo cáo kết quả thực hiện cả năm về việc cấp giấy chứng nhận cho Bộ Xây dựng để tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ (trước ngày 15/7 hàng năm và ngày 15/01 của năm sau) theo mẫu hướng dẫn tại Phụ lục số 11 kèm theo Quy định này.

4. Ngoài chế độ báo cáo công tác cấp Giấy chứng nhận theo định kỳ được quy định tại khoản 1 và 2 của Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp huyện và Sở Xây dựng phải báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh hoặc Bộ Xây dựng theo yêu cầu hoặc các vấn đề phát sinh đột xuất vượt thẩm quyền giải quyết trong quá trình cấp Giấy chứng nhận.

Điều 32. Giải quyết khiếu nại, tố cáo về việc cấp Giấy chứng nhận

Việc giải quyết khiếu nại, tố cáo trong quá trình thực hiện công tác cấp giấy chứng nhận theo Quy định này được thực hiện theo quy định của pháp luật về Khiếu nại, tố cáo.

Điều 33. Xử lý vi phạm

1. Tổ chức, cá nhân đề nghị cấp Giấy chứng nhận nếu có hành vi gian lận, giả mạo giấy tờ để được cấp Giấy chứng nhận thì bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định pháp luật.

2. Cán bộ, công chức, nhân viên thực hiện công tác cấp Giấy chứng nhận; nếu có hành vi cố ý sai lệch hồ sơ, tiêu cực, sách nhiễu hoặc trì hoãn việc cấp Giấy chứng nhận mà không có lý do chính đáng thì tùy mức độ vi phạm sẽ bị xử lý kỷ luật theo quy định của Pháp lệnh cán bộ công chức hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định pháp luật.

3. Tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm các quy định của Quy định này và các quy định của pháp luật nhà ở, công trình xây dựng về công tác cấp Giấy chứng nhận mà gây thiệt hại cho tổ chức, cá nhân khác thì phải bồi thường cho bên bị thiệt hại theo quy định của pháp luật.

**Chương IV
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH****Điều 34. Trách nhiệm Giám đốc Sở Xây dựng**

Trực tiếp chỉ đạo, hướng dẫn thực hiện Quy định này trên toàn địa bàn tỉnh như sau:

1. Chủ trì, phối hợp với các Sở, Ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Quảng Ngãi, Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn và các tổ chức, cá nhân có liên quan triển khai công tác cấp Giấy chứng nhận.

2. Tổ chức tập huấn, hướng dẫn nghiệp vụ pháp lý và kỹ thuật cho cán bộ, công chức thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện, xã, phường, thị trấn trong công tác cấp Giấy chứng nhận.

3. Đôn đốc, theo dõi công tác cấp Giấy chứng nhận thường xuyên, để phát hiện và giải quyết các vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện; tổng hợp, đề xuất giải quyết các vướng mắc trong công tác cấp Giấy chứng nhận, trình Ủy ban nhân dân tỉnh hoặc Bộ Xây dựng chỉ đạo giải quyết kịp thời đối với các trường hợp vượt thẩm quyền.

4. Tổ chức kiểm tra, thanh tra công tác cấp Giấy chứng nhận theo định kỳ hoặc đột xuất; đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý các đối tượng vi phạm trong công tác cấp Giấy chứng nhận.

5. Tổ chức sơ kết công tác cấp Giấy chứng nhận theo định kỳ hàng năm, báo cáo kết quả thực hiện cho Ủy ban nhân dân tỉnh và Bộ Xây dựng theo định kỳ 6 tháng đầu năm và cả năm.

6. Tổ chức lưu trữ hồ sơ và hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp huyện lưu trữ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận theo Quy định này và toàn bộ hồ sơ liên quan về nhà ở trên toàn địa bàn tỉnh để thuận lợi cho công tác cấp Giấy chứng nhận.

Điều 35. Trách nhiệm Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Quảng Ngãi

1. Tổ chức tuyên truyền pháp luật về nhà ở cho tổ chức, cá nhân trên địa bàn quản lý biết và nghiêm túc thực hiện;

2. Tổ chức, sắp xếp lại nhân sự thuộc nội bộ cơ quan và Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn trực thuộc đủ số lượng, nghiệp vụ và phẩm chất thực hiện tốt công tác cấp Giấy chứng nhận;

3. Giải quyết đủ nhu cầu kinh phí cho các đơn vị có liên quan trực tiếp thực hiện công tác cấp Giấy chứng nhận;

4. Phân công và xây dựng quy trình giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận tại cấp huyện, giao Phòng Công thương (đối với huyện) và Phòng Quản lý đô thị (đối với thành phố Quảng Ngãi) làm đầu mối tham mưu, phối hợp Phòng Tài nguyên và Môi trường, bộ phận một cửa và cán bộ nhà đất cấp xã để giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận được thuận lợi và xuyên suốt theo quy trình một cửa (nhận và trả hồ sơ tại Phòng một cửa thuộc Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Quảng Ngãi);

5. Công bố, niêm yết công khai thông tin về quy hoạch chi tiết các khu vực dân cư, khu vực cấm xây dựng nhà ở theo pháp luật về nhà ở và xây dựng để các tổ chức, cá nhân biết và thực hiện;

6. Đôn đốc, theo dõi công tác cấp Giấy chứng nhận thường xuyên, để kịp thời phát hiện và giải quyết các vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện; tổng hợp, đề xuất giải quyết các vướng mắc trong công tác cấp Giấy chứng nhận, báo cáo Sở Xây dựng hoặc Ủy ban nhân dân tỉnh kịp thời hướng dẫn và chỉ đạo giải quyết đối với trường hợp vượt thẩm quyền;

7. Tổ chức kiểm tra, thanh tra công tác cấp Giấy chứng nhận theo định kỳ hoặc đột xuất; xử lý hoặc đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý các đối tượng vi phạm trong công tác cấp Giấy chứng nhận;

8. Phân công và tổ chức lưu trữ hồ sơ về nhà ở, đất ở thuộc quyền quản lý tập trung và khoa học, đáp ứng kịp thời và chính xác cho công tác cấp Giấy chứng nhận;

9. Chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về kết quả thực hiện công tác cấp Giấy chứng nhận thuộc địa bàn quản lý và đảm bảo thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo Quy định này và theo hướng dẫn chuyên môn của Sở Xây dựng.

Điều 36. Trách nhiệm của các Sở, Ngành

1. Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Quảng Ngãi, hướng dẫn các tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc cung cấp đầy đủ các thông tin về nhà, đất, chuyển giao hồ sơ lưu trữ được phân công quản lý theo quy định.

2. Giám đốc Sở Tư pháp hướng dẫn nghiệp vụ các cơ quan có liên quan giải quyết các thủ tục pháp lý về giao dịch nhà ở liên quan đến việc khai nhận di sản thừa kế nhà ở, chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nếu có yêu cầu trước khi lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận.

3. Cơ quan Thuế có trách nhiệm hướng dẫn các tổ chức, cá nhân được cấp Giấy chứng nhận thực hiện nghĩa vụ tài chính đồng thời tính toán, xác định các khoản nghĩa vụ tài chính (lệ phí trước bạ nhà, đất,...) phải nộp hoặc miễn nộp vào Ngân sách nhà nước theo đúng chế độ quy định hiện hành.

4. Giám đốc Sở Tài chính giải quyết đủ nhu cầu kinh phí của Sở Xây dựng, và các cơ quan có liên quan trực tiếp thực hiện công tác cấp Giấy chứng nhận.

5. Giám đốc Sở Nội vụ giải quyết nhu cầu nhân sự của các cơ quan có liên quan trực tiếp trong công tác cấp Giấy chứng nhận, đảm bảo đủ số lượng nhân sự có năng lực và phẩm chất để hoàn thành tốt nhiệm vụ theo hướng tinh gọn.

Điều 37.

Giao Sở Xây dựng phối hợp với Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Quảng Ngãi, các Sở ngành liên quan triển khai thực hiện Quy định này.

Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh vướng mắc, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Quảng Ngãi, Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn, tổ chức, cá nhân có liên quan báo cáo về Sở Xây dựng để giải quyết, tổng hợp trình Ủy ban nhân dân tỉnh hoặc Bộ Xây dựng xem xét, giải quyết theo thẩm quyền./.

**TM.ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Xuân Huế