

BỘ XÂY DỰNG  
Số: 05/2006/TT-BXD

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
Hà Nội, ngày 1 tháng 11 năm 2006

## THÔNG TƯ

Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của  
Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006  
của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở

*Căn cứ Nghị định số 36/2003/NĐ-CP ngày 04 tháng 4 năm 2003 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;  
Căn cứ 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 (sau đây gọi tắt là Nghị định số 90/2006/NĐ-CP);  
Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung cụ thể như sau:*

### Phần I

#### HƯỚNG DẪN MỘT SỐ NỘI DUNG VỀ

#### CẤP VÀ QUẢN LÝ GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở

##### I. VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở

1. Những trường hợp chủ sở hữu nhà ở đồng thời là chủ sử dụng đất ở và trường hợp chủ sở hữu căn hộ trong nhà chung cư thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo mẫu quy định tại khoản 1 Điều 44 của Nghị định số 90/2006/NĐ-CP.

Chủ sở hữu nhà ở đồng thời là chủ sử dụng đất ở là những trường hợp tổ chức, cá nhân tạo lập hợp pháp nhà ở trên đất ở được Nhà nước giao, cho thuê hoặc được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trường hợp chủ sở hữu nhà ở đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, nếu chủ sở hữu nhà ở có nhu cầu cấp thêm Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo mẫu quy định tại khoản 2 Điều 44 của Nghị định số 90/2006/NĐ-CP và không phải nộp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp chủ sở hữu nhà ở đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, nếu chủ sở hữu nhà ở có nhu cầu cấp một giấy chứng nhận bao gồm cả quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo mẫu quy định tại khoản 1 Điều 44 của Nghị định số 90/2006/NĐ-CP và phải nộp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Những trường hợp chủ sở hữu nhà ở không đồng thời là chủ sử dụng đất ở thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo mẫu quy định tại khoản 2 Điều 44 của Nghị định số 90/2006/NĐ-CP.

Chủ sở hữu nhà ở không đồng thời là chủ sử dụng đất ở là những trường hợp chủ sở hữu có nhà ở trên đất ở do thuê, mượn của các chủ sử dụng đất khác.

3. Cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với nhà ở riêng lẻ:

3.1. Nhà ở riêng lẻ của một chủ sở hữu thì cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho chủ sở hữu đó;

3.2. Nhà ở riêng lẻ thuộc sở hữu chung theo phần thì cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho từng chủ sở hữu đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của người đó;

3.3. Nhà ở riêng lẻ thuộc sở hữu chung của vợ chồng thì cấp một giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có ghi tên của cả vợ và chồng. Trường hợp có vợ hoặc chồng không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật thì chỉ ghi tên người có quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam;

3.4. Nhà ở riêng lẻ thuộc sở hữu chung hợp nhất nhưng không phải thuộc sở hữu chung của vợ chồng thì cấp một giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, ghi tên người được các chủ sở hữu thoả thuận cho đứng tên trong giấy chứng nhận, trường hợp không có thoả thuận thì ghi đủ tên các chủ sở hữu nhà ở đó. Nếu các chủ sở

hữu chung có nhu cầu thì cơ quan có thẩm quyền cấp cho mỗi người một giấy chứng nhận có nội dung như nhau, ghi đầy đủ tên của tất cả các chủ sở hữu, có ghi chú về số thứ tự giấy chứng nhận của từng chủ sở hữu và tổng số giấy chứng nhận cấp cho các chủ sở hữu chung theo hướng dẫn tại khoản 7 mục IV phần này.

Trường hợp có chủ sở hữu chung đã chết trước khi nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận thì phải giải quyết thừa kế theo quy định của pháp luật về dân sự sau đó mới nộp hồ sơ đề nghị cấp 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 quyền sở hữu nhà ở.

3.5. Nhà ở riêng lẻ trên khuôn viên đất diện tích lớn hơn hạn mức đất ở và có nhiều mục đích sử dụng khác nhau, nếu không phân chia riêng được diện tích đất ở kèm theo nhà thì cấp riêng giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở theo mẫu giấy quy định tại khoản 2 Điều 44 của Nghị định số 90/2006/NĐ-CP và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với nhà chung cư:

4.1. Trường hợp nhà chung cư của một chủ sở hữu thì cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho chủ sở hữu nhà đó. Đối với nhà chung cư xây dựng để bán thì không cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho chủ đầu tư mà cấp giấy chứng nhận cho chủ sở hữu căn hộ theo quy định tại điểm 4.2 khoản này;

4.2. Trường hợp nhà chung cư thuộc sở hữu chung theo phần thì cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo từng căn hộ cho từng chủ sở hữu theo quy định tại điểm 3.2 khoản 3 mục này;

4.3. Trường hợp nhà chung cư thuộc sở hữu chung hợp nhất thì cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho các chủ sở hữu theo hướng dẫn tại điểm 3.4 khoản 3 mục này;

4.4. Việc ghi tên chủ sở hữu trong giấy chứng nhận thực hiện theo quy định tại khoản 3 mục này.

5. Cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với nhà có mục đích sử dụng hỗn hợp (vừa dùng để ở, vừa dùng vào các mục đích khác):

5.1. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với nhà có mục đích sử dụng hỗn hợp phải căn cứ theo quy hoạch, thiết kế và mục đích sử dụng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

5.2. 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 số 95/2005/NĐ-CP ngày 15/7/2005 của Chính phủ, trong đó ghi rõ phần diện tích nhà ở;

5.3. Đối với nhà có mục đích sử dụng hỗn hợp thuộc sở hữu chung theo phần mà không thể phân chia mục đích sử dụng riêng biệt cho từng chủ sở hữu thì cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định tại Nghị định số 95/2005/NĐ-CP ngày 15/7/2005 của Chính phủ. Trường hợp phân chia được theo mục đích sử dụng riêng biệt thì căn cứ vào mục đích sử dụng để cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng;

5.4. Việc ghi tên chủ sở hữu trong giấy chứng nhận thực hiện theo quy định tại khoản 3 mục này.

6. Khi thực hiện cấp mới giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phải ban hành quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

## **II. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở**

Trình tự, thủ tục cấp mới, cấp đổi, cấp lại, xác nhận thay đổi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thực hiện theo quy định tại các Điều 46, 47 và Điều 48 của Nghị định số 90/2006/NĐ-CP, trong đó:

1. Mẫu đơn trong hồ sơ đề nghị cấp mới, cấp đổi, cấp lại, xác nhận thay đổi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thực hiện theo hướng dẫn tại các phụ lục ban hành kèm theo Thông tư này, cụ thể là:

1.1. Mẫu đơn đề nghị cấp mới giấy chứng nhận thực hiện theo hướng dẫn tại Phụ lục số 1 ban hành kèm theo Thông tư này;

1.2. Mẫu đơn đề nghị cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận thực hiện theo hướng dẫn tại Phụ lục số 2 ban hành kèm theo Thông tư này;

1.3. Mẫu đơn đề nghị xác nhận thay đổi giấy chứng nhận thực hiện theo hướng dẫn tại Phụ lục số 3 ban hành kèm theo Thông tư này.

2. Sơ đồ nhà ở là căn cứ để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận thể hiện bản vẽ trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Việc đo vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở được thực hiện như sau:

2.1. Đối với trường hợp đề nghị cấp mới, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở mà chủ nhà đã có bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở và không có thay đổi nội dung giữa bản vẽ so với thực tế thì không phải đo vẽ lại;

2.2. Đối với trường hợp đề nghị cấp mới, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở mà chủ nhà chưa có bản vẽ hoặc đã có bản vẽ nhưng thực tế nhà ở, đất ở đó đã có thay đổi so với nội dung bản vẽ đã có thì phải đo vẽ lại theo hướng dẫn tại điểm 8 mục IV phần này.

Chủ nhà có thể tự đo vẽ hoặc thuê tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng, đo đạc thực hiện đo vẽ hoặc do cơ quan cấp giấy chứng nhận đo vẽ. Trong trường hợp chủ nhà tự đo vẽ thì bản vẽ phải có chữ ký của chủ nhà và có kiểm tra xác nhận của Sở Xây dựng nếu là nhà ở của tổ chức; có kiểm tra xác nhận của cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện nếu là nhà ở của cá nhân tại đô thị; có kiểm tra xác nhận của Ủy ban nhân dân xã nếu là nhà ở của cá nhân tại nông thôn. Các bản vẽ đã có kiểm tra xác nhận của cơ quan có thẩm quyền nêu tại điểm này là căn cứ để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở (không phải thẩm tra lại).

2.3. Đối với nhà ở có phần xây dựng trên đất của chủ sử dụng khác hoặc nhà ở riêng lẻ có chung tường, khung cột với nhà ở của chủ khác thì bản vẽ sơ đồ phải có xác nhận của các chủ đó. Nếu các chủ sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở có chung tường, khung cột không xác nhận thì Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn (sau đây gọi chung là cấp xã) nơi có nhà ở có trách nhiệm kiểm tra xác nhận vào bản vẽ làm