

BỘ XÂY DỰNG
Số: 13/2005/TT-BXD

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 5 tháng 8 năm 2005

THÔNG TƯ

***Hướng dẫn thực hiện Nghị định số 95/2005/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2005
của Chính phủ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở,
quyền sở hữu công trình xây dựng***

Căn cứ Nghị định số 36/2003/NĐ-CP ngày 04 tháng 04 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 95/2005/NĐ-CP ngày 15 tháng 07 năm 2005 của Chính phủ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng;
Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện Nghị định số 95/2005/NĐ-CP ngày 15 tháng 07 năm 2005 của Chính phủ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng (sau đây gọi tắt là Nghị định số 95/2005/NĐ-CP) như sau:*

I. MẪU ĐƠN TRONG HỒ SƠ ĐỀ NGHỊ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở, QUYỀN SỞ HỮU CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

- Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận lần đầu đối với nhà ở theo mẫu hướng dẫn tại phụ lục số 01 của Thông tư này;
- Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận lần đầu đối với công trình xây dựng theo mẫu hướng dẫn tại phụ lục số 02 của Thông tư này;
- Đơn đề nghị cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận và trường hợp do mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế hoặc thông qua hình thức khác theo quy định của pháp luật mà bên chuyển quyền sở hữu đã có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy

chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng theo mẫu hướng dẫn tại phụ lục số 03 của Thông tư này;

4. Đơn đề nghị xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận đã được cấp theo mẫu hướng dẫn tại phụ lục số 04 của Thông tư này.

II. GIẤY TỜ VỀ TẠO LẬP NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG TRONG HỒ SƠ ĐỀ NGHỊ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở, QUYỀN SỞ HỮU CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

1. Giấy tờ về tạo lập nhà ở, công trình xây dựng áp dụng đối với cá nhân trong nước quy định tại khoản 2 Điều 9 của Nghị định số 95/2005/NĐ-CP được hướng dẫn cụ thể như sau:

1.1. Đối với nhà ở, công trình xây dựng được tạo lập từ trước ngày Nghị định số 95/2005/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì phải có bản sao một trong những giấy tờ sau đây:

a) Giấy phép xây dựng nhà ở, công trình xây dựng đối với trường hợp phải xin giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai hoặc có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính đối với nhà ở, công trình xây dựng được xây dựng trước khi Luật Xây dựng có hiệu lực thi hành (ngày 01 tháng 7 năm 2004);

c) Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 07 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở hoặc giấy tờ về thanh lý, hoá giá nhà ở thuộc sở hữu nhà nước từ trước ngày 05 tháng 7 năm 1994;

d) Giấy tờ về giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết;

đ) Giấy tờ về sở hữu nhà ở, công trình xây dựng do cơ quan có thẩm quyền cấp qua các thời kỳ; giấy tờ về nhà đất do cơ quan có thẩm quyền cấp qua các thời kỳ mà nhà đất đó không thuộc diện Nhà nước xác lập sở hữu toàn dân theo quy định của Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003 của Quốc hội khoá XI "về nhà đất do Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính

sách về quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991", Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02 tháng 04 năm 2005 của Ủy ban thường vụ Quốc hội "quy định việc giải quyết đối với một số trường hợp cụ thể về nhà đất trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991";

e) Giấy tờ về mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở, công trình xây dựng đã có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân từ cấp xã trở lên; giấy tờ của Tòa án hoặc cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền giải quyết vấn đề sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đã có hiệu lực pháp luật; trường hợp mua nhà ở của doanh nghiệp có chức năng kinh doanh nhà ở đầu tư xây dựng để bán thì phải có hợp đồng mua bán nhà ở đã được hai bên ký kết;

g) Trường hợp người đề nghị cấp giấy chứng nhận có một trong những giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c, d, đ và e khoản này nhưng không đúng tên trong các giấy tờ đó thì trong đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về việc tạo lập nhà ở, công trình xây dựng do mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế hoặc thông qua các hình thức khác theo quy định của pháp luật;

h) Trường hợp người đề nghị cấp giấy chứng nhận không có một trong những giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c, d, đ và e khoản này thì phải có giấy tờ xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về nhà ở, công trình xây dựng không có tranh chấp về sở hữu và được xây dựng trước khi có quy hoạch xây dựng đối với trường hợp đã có quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn theo quy định của pháp luật về xây dựng.

1.2. Đối với nhà ở, công trình xây dựng được tạo lập từ ngày Nghị định số 95/2005/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì phải có bản sao giấy tờ theo quy định sau:

a) Nhà ở, công trình được tạo lập thông qua việc xây dựng mới thì phải có giấy phép xây dựng. Trường hợp không phải xin phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng thì phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc quyết định giao đất hoặc quyết định cho thuê đất hoặc hợp đồng thuê đất.

b) Nhà ở, công trình được tạo lập thông qua việc mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế hoặc thông qua hình thức khác theo quy định của pháp luật thì phải có văn bản về giao dịch đó theo quy định của pháp luật kèm theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình của bên chuyển quyền sở hữu;

c) Trường hợp mua nhà ở của doanh nghiệp có chức năng kinh doanh nhà ở đầu tư xây dựng để bán thì doanh nghiệp phải làm các thủ tục để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho bên mua. Giấy tờ tạo lập nhà ở trong trường hợp này bao gồm:

- Hợp đồng mua bán nhà ở do hai bên ký kết;
- Quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư hoặc giấy phép đầu tư do cơ quan có thẩm quyền cấp;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc quyết định giao đất hoặc quyết định cho thuê đất hoặc hợp đồng thuê đất.

2. Giấy tờ (bản sao) về tạo lập nhà ở, công trình xây dựng áp dụng đối với người nước ngoài, người Việt Nam ở nước ngoài quy định tại khoản 2 Điều 10 của Nghị định số 95/2005/NĐ-CP được hướng dẫn cụ thể như sau:

2.1. Nhà ở, công trình được tạo lập thông qua việc đầu tư xây dựng mới theo quy định của pháp luật thì phải có giấy phép đầu tư và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc hợp đồng thuê đất;

2.2. Nhà ở, công trình được tạo lập thông qua việc mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế hoặc thông qua hình thức khác theo quy định của pháp luật thì phải có văn bản về giao dịch đó theo quy định của pháp luật kèm theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng của bên chuyển quyền sở hữu.

3. Giấy tờ (bản sao) về tạo lập nhà ở, công trình xây dựng áp dụng đối với tổ chức quy định tại khoản 2 Điều 11 của Nghị định số 95/2005/NĐ-CP được hướng dẫn cụ thể như sau:

3.1. Nhà ở, công trình được tạo lập thông qua việc đầu tư xây dựng mới theo quy định của pháp luật thì phải có:

a) Quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư dự án hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy phép xây dựng do cơ quan có thẩm quyền cấp;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc hợp đồng thuê đất;

Trường hợp tổ chức là doanh nghiệp có chức năng kinh doanh nhà ở mà đầu tư xây dựng để bán thì doanh nghiệp phải làm các thủ tục để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho bên mua theo quy định tại điểm c khoản 1.2 của mục này.

3.2. Nhà ở, công trình được tạo lập thông qua việc mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế hoặc thông qua hình thức khác theo quy định của pháp luật thì phải có văn bản về giao dịch đó theo quy định của pháp luật kèm theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng của bên chuyển quyền sở hữu.

4. Bản sao các giấy tờ về tạo lập nhà ở, công trình xây dựng quy định tại Phần II của Thông tư này không phải có công chứng hoặc chứng thực. Khi nộp hồ sơ, người đề nghị cấp giấy phải đem theo bản chính để cơ quan tiếp nhận hồ sơ đối chiếu. Trong trường hợp người đề nghị cấp giấy nộp bản sao có công chứng hoặc chứng thực thì khi nộp hồ sơ không phải mang bản chính để đối chiếu.

5. Khi nộp đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận, tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy chứng nhận phải nộp kinh phí cấp giấy chứng nhận theo quy định cho cơ quan tiếp nhận đơn. Cơ quan tiếp nhận đơn phải có phiếu thu theo quy định. Trong trường hợp không được cấp giấy chứng nhận thì phải hoàn trả lại kinh phí này cho người nộp.

III. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở, QUYỀN SỞ HỮU CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

1. Trình tự, thủ tục cấp lần đầu, cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng và việc xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 95/2005/NĐ-CP.

2. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế