

Số: 25/2007/QĐ-UBND

Cà Mau, ngày 29 tháng 6 năm 2007

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc ban hành Quy định cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở; Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng tại tỉnh Cà Mau**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân ngày 03 tháng 12 năm 2004;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 95/2005/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2005 của Chính phủ về việc cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng; Thông tư số 13/2005/TT-BXD ngày 05 tháng 8 năm 2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng 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 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; Thông tư số 05/2006/TT-BXD ngày 01 tháng 11 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng 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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 271/TT-SXD ngày 10 tháng 5 năm 2007 và ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp (Công văn số 287/STP-DX&KTVB ngày 03 tháng 5 năm 2007),

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở; Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng tại tỉnh Cà Mau.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày, kể từ ngày ký. Các quy định có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở; Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã ban hành trước đây đều không còn hiệu lực thực hiện.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thành phố Cà Mau và Thủ trưởng cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Cục KT văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH tỉnh Cà Mau;
- Website Chính phủ;
- Website tỉnh Cà Mau;
- CV các khối;
- Lưu: VT-Li55.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**

*(Đã ký)*

**Phạm Thành Tươi**

## QUY ĐỊNH

Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở; Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng tại tỉnh Cà Mau  
(Ban hành kèm theo Quyết định số 25/2007/QĐ-UBND ngày 29/6/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau)

### CHƯƠNG I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

#### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trên phạm vi tỉnh Cà Mau theo quy định tại Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005 và 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), 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 (gọi tắt là Nghị định 95/2005/NĐ-CP).

#### Điều 2. Đối tượng áp dụng

Quy định này áp dụng đối với các đối tượng sau đây:

1. Tổ chức, cá nhân trong nước không phụ thuộc vào nơi đăng ký kinh doanh, nơi đăng ký hộ khẩu thường trú; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài có nhà ở, công trình xây dựng được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật.

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

#### Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Quy định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Nhà ở là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của cá nhân, hộ gia đình, tổ chức.

2. Công trình xây dựng có mục đích sử dụng khác với nhà ở là công trình xây dựng.

3. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng gọi tắt là: Giấy chứng nhận.

4. Phòng cấp Giấy chứng nhận: là Phòng chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện, được giao nhiệm vụ tham mưu cho Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện công tác cấp Giấy chứng nhận.

#### **Điều 4. Các hành vi vi phạm trong việc cấp và sử dụng Giấy chứng nhận**

Các hành vi sau đây được xem là vi phạm trong lĩnh vực cấp và sử dụng Giấy chứng nhận:

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

2. Hủy hoại Giấy chứng nhận;

3. Tiêu cực, sách nhiễu, trì hoãn việc xác nhận Đơn đề nghị cấp Giấy thẩm tra, phối hợp thẩm tra, xác nhận nguồn gốc nhà đất và công tác khác có liên quan đến công tác cấp Giấy chứng nhận mà không thông báo lý do hoặc không có lý do chính đáng;

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

1. Nhà ở, công trình xây dựng nằm trong khu vực cấm xây dựng hoặc lấn, chiếm mốc giới bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật (như: giới hạn tĩnh không, giao thông đường bộ, đường sắt, đường sông, đê điều, hệ thống cấp thoát nước, hành lang an toàn lưới điện, hành lang bảo vệ sông, kênh rạch, các công trình hạ tầng kỹ thuật); lấn, chiếm phạm vi ranh quản lý, bảo vệ các công trình di tích lịch sử, văn hóa đã được xếp hạng; khu vực quốc phòng, an ninh;

2. Nhà ở, công trình xây dựng đã có quyết định hoặc thông báo giải tỏa, phá dỡ hoặc 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;

4. Nhà ở, công trình xây dựng không có giấy tờ hợp lệ được tạo lập sau thời điểm cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, công bố quy hoạch mà có toàn bộ diện tích không phù hợp quy hoạch;

5. Nhà ở, công trình xây dựng được xây dựng trên phần đất có nguồn gốc do lấn, chiếm đất do Ủy ban nhân dân các cấp, các cơ quan, đơn vị Nhà nước trực tiếp quản lý; hoặc nhà ở, công trình 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; hoặc trường hợp nhà ở, công trình được xây dựng trên đất không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

6. Nhà ở, công trình xây dựng thuộc sở hữu Nhà nước hoặc thuộc diện phải xác lập sở hữu toàn dân theo quy định tại Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003 của Quốc hội khoá XI về nhà đất do Nhà nước 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 (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 về 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 (gọi tắt là Nghị quyết 755/2005/NQ-UBTVQH11), trừ trường hợp công trình xây dựng thuộc sở hữu nhà nước của các doanh nghiệp đã được Nhà nước giao vốn để quản lý;

7. Nhà ở mà người Việt Nam định cư ở nước ngoài hoặc tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được 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;

8. 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 có thẩm quyền;

9. Các trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở;

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 6. Mẫu, giá trị pháp lý Giấy chứng nhận**

1. Mẫu Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở; Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do Bộ Xây dựng phát hành.

a) Mẫu Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được quy định tại khoản 1 Điều 44 Nghị định 90/2006/NĐ-CP.

b) Mẫu Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở được quy định tại khoản 2 Điều 44 Nghị định 90/2006/NĐ-CP.

c) Mẫu Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều 3 Nghị định 95/2005/NĐ-CP.

2. Bản chính Giấy chứng nhận được phát cho chủ sở hữu; bản sao được lưu trữ tại Sở Xây dựng đối với Giấy chứng nhận cấp cho tổ chức, được lưu trữ tại Phòng cấp Giấy chứng nhận đối với Giấy chứng nhận cấp cho cá nhân và tại các cơ quan quản lý đất đai cùng cấp đối với trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (nhà ở, đất ở cấp chung một giấy).

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 đối với nhà ở, công trình đó theo quy định của pháp luật.

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

- a) Nhà ở, công trình xây dựng bị tiêu hủy hoặc bị phá dỡ;
- b) Nhà ở, công trình xây dựng 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 trên đất thuê hoặc mượn đã hết thời hạn thuê, mượn đất mà không được gia hạn thuê hoặc mượn 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 có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi do cấp không đúng quy định như: cấp sai thẩm quyền, sai đối tượng sở hữu, thông tin được ghi trên Giấy chứng nhận không đúng hiện trạng khi cấp giấy hoặc các trường hợp nhà ở, công trình xây dựng không được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 5 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 7. Nguyên tắc cấp và ghi tên chủ sở hữu trên Giấy chứng nhận**

1. Giấy chứng nhận được cấp theo yêu cầu của tổ chức, cá nhân có nhà ở, công trình xây dựng được tạo lập hợp pháp. Đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải thuộc diện được sở hữu nhà ở, công trình xây dựng tại Việt Nam theo quy định của pháp luật.

a) Trường hợp tổ chức, cá nhân tạo lập nhà ở hợp pháp trên thửa đất ở mà tổ chức, cá nhân đó được Nhà nước giao, cho thuê hoặc được Nhà nước công nhận quyền sử dụng theo quy định pháp luật về đất đai 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.

b) Tổ chức, cá nhân tạo lập nhà ở hợp pháp trên thửa đất ở do thuê, mượn của các chủ sử dụng đất khác (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.

c) Tổ chức, cá nhân tạo lập công trình xây dựng hợp pháp trên thửa đất được phép xây dựng công trình có nguồn gốc do Nhà nước giao, cho thuê, được công nhận quyền sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc thuê, mượn của chủ sử dụng là đất khác thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng.

2. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao thuộc quyền sử dụng của cá nhân trong nước mà có toàn bộ hoặc một phần nhà ở, công trình xây dựng được tạo lập trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 (ngày Luật Xây dựng có hiệu lực thi hành) trên

diện tích đất vườn, ao chưa được công nhận là đất ở, thì căn cứ vào sự phù hợp quy hoạch của nhà ở, công trình xây dựng đã tồn tại để xem xét cấp Giấy chứng nhận:

Trường hợp nhà ở, công trình xây dựng phù hợp quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện công nhận hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất vườn, ao sang đất ở theo quy định pháp luật về đất đai cùng lúc với việc cấp Giấy chứng nhận theo Quy định này.

3. Nhà ở, công trình được xây dựng sai phép, không phép trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà có một phần diện tích vi phạm xây dựng (trừ trường hợp không được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 5 của Quy định này), thì căn cứ các quy định tại Quyết định số 39/2005/QĐ-TTg ngày 28 tháng 02 năm 2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc hướng dẫn thi hành Điều 121 của Luật Xây dựng (gọi tắt là Quyết định 39/2005/QĐ-TTg) để xác định việc đủ điều kiện cho phép tồn tại đối với diện tích vi phạm xây dựng và thực hiện cấp Giấy chứng nhận theo Quy định này.

4. Nhà ở, công trình được xây dựng không phép, sai phép từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 về sau mà có diện tích vi phạm xây dựng thì phải chờ Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét và xử lý theo văn bản riêng trước khi cấp Giấy chứng nhận.

5. Cấp Giấy chứng nhận cho nhà ở, công trình xây dựng ven sông, kênh rạch.

a) Nhà ở, công trình xây dựng thuộc khu vực ven sông, kênh rạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền bán theo quy định (hóa giá hoặc bán đấu giá) hoặc thuộc khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt cho phép tồn tại và quy mô, diện tích xây dựng nhà ở, công trình đó phù hợp với quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận theo Quy định này. Thời hạn ghi trong Giấy chứng nhận là thời hạn sử dụng đất ven sông, kênh rạch được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định.

b) Nhà ở, công trình xây dựng ven sông, kênh rạch không thuộc trường hợp nêu tại điểm a khoản 5 Điều này thì chưa được xét cấp Giấy chứng nhận.

6. Việc cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp (vừa sử dụng để ở và sử dụng vào các mục đích khác không phải để ở) được thực hiện theo quy định tại khoản 5 mục I phần 1 Thông tư 05/2006/TT-BXD ngày 01 tháng 11 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định 90/2006/NĐ-CP (Thông tư 05/2006/TT-BXD).

7. Việc ghi tên chủ sở hữu trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thực hiện theo Điều 12 Luật Nhà ở, khoản 3 Điều 45 Nghị định 90/2006/NĐ-CP, mục I, mục IV và mục V phần 1 Thông tư 05/2006/TT-BXD; ghi tên chủ sở hữu trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng thực hiện theo Điều 5 Nghị định 95/2005/NĐ-CP:

a) Không ghi tên chủ sở hữu là người đã chết trong Giấy chứng nhận, trừ

trường hợp chủ sở hữu chết sau thời điểm nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

b) 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;

c) Trường hợp có phát sinh thừa kế mà nhà ở, công trình xây dựng chưa có giấy tờ hợp lệ để lập các thủ tục về xác định người được thừa kế theo quy định của pháp luật về dân sự, chưa xác định được đầy đủ người đồng thừa kế thì ghi tên người đại diện khai trình (người đại diện khai trình phải là một trong những người được thừa kế nhà ở, công trình xây dựng đó), đồng thời trên Giấy chứng nhận phải ghi chú nội dung: “Nhà đất chưa phân chia thừa kế, không được thực hiện các giao dịch”.

8. Cơ quan có thẩm quyền ký Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 10 của Quy định này, phải ban hành quyết định cấp Giấy chứng nhận khi thực hiện cấp Giấy chứng nhận lần đầu (cấp mới).

### **Điều 8. Ghi nhận diện tích nhà ở, công trình; diện tích đất ở trên Giấy chứng nhận**

1. Diện tích nhà ở, công trình xây dựng được ghi trên Giấy chứng nhận theo quy định sau:

a) Nhà ở, công trình xây dựng do tổ chức, cá nhân tạo lập có một trong các loại giấy tờ hợp lệ theo quy định tại mục 1 Chương II của Quy định này, khi xét đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì toàn bộ diện tích có giấy tờ hợp lệ được ghi nhận trên Giấy chứng nhận.

b) Trường hợp nhà ở do cá nhân trong nước tạo lập trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 hoặc trường hợp công trình xây dựng do cá nhân tạo lập trước ngày 11 tháng 8 năm 2005 (ngày Nghị định 95/2005/NĐ-CP có hiệu lực) mà không có một trong các loại giấy tờ hợp lệ (trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 11 hoặc khoản 4 Điều 14 của Quy định này), khi đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì diện tích ghi trên Giấy chứng nhận như sau:

- Ghi nhận toàn bộ diện tích nhà ở, công trình xây dựng trong trường hợp nhà ở, công trình đó được xây dựng trước khi có quy hoạch xây dựng hoặc phù hợp quy hoạch đối với trường hợp xây dựng sau khi quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Nhà ở, công trình xây dựng được xây dựng sau khi quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, có một phần diện tích phù hợp quy hoạch và một phần diện tích không phù hợp kiến trúc, không phù hợp quy hoạch mà phần vi phạm được phép tồn tại theo quy định tại Quyết định 39/2005/QĐ-TTg thì chỉ ghi nhận phần diện tích nhà ở, công trình phù hợp kiến trúc, phù hợp quy hoạch.

2. Diện tích đất ở ghi trên Giấy chứng nhận trong trường hợp cấp Giấy chứng



nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được thực hiện theo quy định sau:

a) Trường hợp thửa đất ở đã có một trong các loại giấy tờ hợp lệ, hợp pháp về nhà ở - đất ở theo quy định tại các Điều 11, 12 và Điều 13 của Quy định này, thì toàn bộ diện tích đã được ghi nhận trong giấy tờ hợp lệ, hợp pháp được ghi vào Giấy chứng nhận.

b) Trường hợp thửa đất ở cá nhân trong nước tạo lập mà có một phần diện tích có giấy tờ hợp lệ, hợp pháp theo quy định tại Điều 11 và Điều 12 của Quy định này và một phần diện tích không có giấy tờ hợp lệ, hợp pháp thì việc xem xét ghi nhận phần diện tích đất ở không có giấy tờ được thực hiện theo quy định điểm c khoản 2 của Điều này.

c) Thửa đất ở do cá nhân sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 mà không có giấy tờ hợp lệ, hợp pháp về nhà ở - đất ở (trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 11 của Quy định này) thì diện tích đất ở được ghi nhận như sau:

- Ghi diện tích đất ở được sử dụng trước thời điểm quy hoạch xây dựng được phê duyệt. Trường hợp thửa đất ở được sử dụng sau thời điểm quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì chỉ ghi nhận diện tích phù hợp quy hoạch.

- Hạn mức đất ở, nghĩa vụ tài chính cá nhân được cấp Giấy chứng nhận phải nộp được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

### **Điều 9. 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**

1. Tổ chức, cá nhân đề nghị cấp Giấy chứng nhận (cấp mới, cấp lại, cấp đổi, cấp do nhận chuyển nhượng một phần của nhà ở, công trình xây dựng đã có Giấy chứng nhận hoặc đã có giấy tờ về tạo lập nhà ở, công trình xây dựng) hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận phải có nghĩa vụ nộp lệ phí cấp Giấy chứng nhận nộp lệ phí trước bạ và các khoản nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp cá nhân trong nước đề nghị cấp Giấy chứng nhận mà chưa có khả năng nộp tiền sử dụng đất (đối với trường hợp cấp mới Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở) thì phải có đơn yêu cầu để được xem xét ghi nợ theo quy định của pháp luật.

### **Điều 10. 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 cho tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài và trường hợp chủ sở hữu chung gồm có tổ chức và cá nhân (gọi chung là tổ chức). Giám đốc Sở Xây dựng ký thừa ủy quyền và đóng dấu của Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định tại khoản 1 Điều 45 Nghị định 90/2006/NĐ-CP.

2. Ủy ban nhân dân huyện, thành phố Cà Mau (gọi chung là Ủy ban nhân dân

cấp huyện) ký và cấp Giấy chứng nhận cho cá nhân trong nước, cá nhân nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài (gọi chung là cá nhân).

3. Thẩm quyền xác nhận thay đổi nội dung trên Giấy chứng nhận thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 45 Nghị định 90/2006/NĐ-CP.

## **Chương II**

# **CÁC LOẠI GIẤY TỜ VỀ TẠO LẬP NHÀ Ở - ĐẤT Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG LÀM CƠ SỞ PHÁP LÝ ĐỂ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN VÀ TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN**

## **Mục 1**

# **CÁC LOẠI GIẤY TỜ VỀ TẠO LẬP NHÀ Ở - ĐẤT Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG**

**Điều 11. Giấy tờ hợp lệ về nhà ở - đất ở do cá nhân trong nước tạo lập trước ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành (ngày 01 tháng 7 năm 2006) làm cơ sở pháp lý để cấp Giấy chứng nhận**

Cá nhân trong nước có nhà ở - đất ở được tạo lập trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 khi đề nghị cấp Giấy chứng nhận phải có một trong các loại giấy tờ theo quy định sau:

1. Giấy tờ hợp lệ ghi tên của cá nhân đề nghị cấp Giấy chứng nhận được cấp trước ngày 30 tháng 4 năm 1975 và nhà đất đó phải không thuộc diện Nhà nước xác lập sở hữu toàn dân theo quy định tại Điều 2 của Nghị quyết 23/2003/QH11, Nghị quyết 755/2005/NQ-UBTVQH11, gồm có:

- a) Bằng khoán đất thổ cư có ghi nhận nhà ở trên đất;
- b) Giấy tờ mua bán, tặng cho, đổi, thỏa thuận tương phân di sản, khai nhận thừa kế, văn bản xác nhận quyền sở hữu về nhà ở, văn tự đoạn mãi bất động sản (nhà ở và đất ở) được chính quyền chế độ cũ chứng nhận (kể cả chưa nộp trước bạ);
- c) Giấy phép cho xây cất nhà ở hoặc Giấy phép hợp thức hóa kiến trúc do chính quyền chế độ cũ cấp;
- d) Bản án của Tòa án có hiệu lực thi hành;
- đ) Các loại giấy tờ khác chứng minh việc tạo lập nhà ở - đất ở.

2. Giấy tờ hợp lệ ghi 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) Giấy chứng nhận sang tên trong các trường hợp: mua bán, đổi, tặng cho, nhận thừa kế hoặc ủy quyền sở hữu nhà ở do Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp huyện chứng nhận có nội dung công nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở

cho bên nhận nhà ở;

b) Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở do Sở Xây dựng Minh Hải, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân tỉnh cấp;

c) Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân tỉnh cấp theo quy định tại Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đô thị (gọi tắt là Nghị định 60/CP);

d) Giấy phép xây dựng, sửa chữa nhà ở được Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định pháp luật và kèm theo các giấy tờ hợp lệ về quyền sở hữu nhà ở cũ hoặc quyền sử dụng đất ở thuộc căn nhà được cấp phép xây dựng, sửa chữa (nếu có). Trường hợp nhà ở được xây dựng từ ngày 01/7/2004 về sau thì phải có bản vẽ hoàn công và biên bản kiểm tra hoàn thành (biên bản kiểm nhận công trình) do cơ quan cấp giấy phép xây dựng ban hành;

đ) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở được cấp theo quy định tại Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ (gọi tắt là Nghị định 181/2004/NĐ-CP) mà trên Giấy chứng nhận đã ghi nhận về quyền sở hữu nhà ở có trên thửa đất theo quy định tại điểm c, khoản 5, mục III Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT ngày 13 tháng 4 năm 2005 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (Thông tư 01/2005/TT-BTNMT); các trường hợp tạo lập nhà ở trên đất đã có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất được sử dụng vào mục đích làm đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai;

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

g) Giấy tờ về thanh lý, hóa giá nhà ở - đất 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/NĐ-CP kèm theo Biên bản thanh lý Hợp đồng; Hợp đồng mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước bằng hình thức đấu giá kèm theo Biên bản thanh lý Hợp đồng hoặc văn bản xác nhận đã trả đủ tiền mua nhà theo Hợp đồng;

h) Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở được ký kết giữa doanh nghiệp có chức năng kinh doanh nhà ở và bên mua nhà (không cần phải có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân các cấp) kèm theo Biên bản bàn giao nhà và Biên bản thanh lý Hợp đồng mua bán nhà ở;

I) Di chúc, văn bản thỏa thuận phân chia di sản về nhà ở hoặc giấy tờ về mua bán, nhận tặng cho, hoán đổi nhà ở thuộc sở hữu tư nhân được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền (kể cả chưa nộp trước bạ) và kèm theo giấy tờ về nhà, đất của bên chuyển quyền (nếu có);

k) Quyết định, bản án của Tòa án hoặc giấy tờ của cơ quan hành chính nhà

nước có thẩm quyền về việc giải quyết vấn đề quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở gắn liền với nhà ở đã có hiệu lực pháp luật và kèm theo giấy tờ về nhà, đất của bên chuyển quyền (nếu có);

3. Trường hợp có giấy tờ được quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này, nhưng người đề nghị cấp Giấy chứng nhận không đứng tên trong các loại giấy tờ đó, thì phải kèm thêm giấy tờ liên quan đến các giao dịch về nhà ở như: mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế... được Ủy ban nhân dân từ 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 nơi có nhà ở, đất ở về việc cá nhân đề nghị cấp Giấy chứng nhận đã tạo lập nhà ở thông qua các giao dịch như đã nêu trên.

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

**Điều 12. Giấy tờ hợp pháp về nhà ở - đất ở do cá nhân trong nước tạo lập từ ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành về sau (ngày 01 tháng 7 năm 2006) làm cơ sở pháp lý để cấp Giấy chứng nhận**

Cá nhân trong nước có nhà ở - đất ở được tạo lập từ ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành, khi đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở phải có một trong các giấy tờ hợp pháp theo quy định sau:

1. Nhà ở tạo lập thông qua việc xây dựng mới thì phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất ở theo quy định pháp luật về đất đai và Giấy phép xây dựng kèm theo Biên bản và bản vẽ hoàn công do cơ quan có chức năng ban hành, trừ trường hợp thuộc diện không phải xin giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Nhà ở được tạo lập thông qua hình thức giao dịch như: mua, nhận tặng cho, hoán đổi, nhận thừa kế hoặc thông qua hình thức khác theo quy định của pháp luật thì phải có Hợp đồng hoặc văn bản về giao dịch đó đã được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật và đồng thời phải kèm theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở được cấp theo Luật Nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được cấp theo Nghị định 60/CP hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã có ghi nhận nhà ở theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc một trong những giấy tờ về tạo lập nhà ở quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 11 Quy định này của bên chuyển nhượng.

3. Cá nhân mua nhà ở của doanh nghiệp có chức năng đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở để bán thì giấy tờ hợp pháp gồm có: Hợp đồng mua bán nhà ở do hai bên ký kết, Biên bản bàn giao nhà và Biên bản thanh lý Hợp đồng (văn bản

xác nhận về việc thanh toán dứt điểm tiền mua nhà), đồng thời phải kèm theo một trong những giấy tờ về dự án đầu tư xây dựng nhà ở của bên bán như: Quyết định phê duyệt dự án hoặc Quyết định đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đầu tư do cơ quan có thẩm quyền cấp và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong trường hợp nêu tại khoản 3 Điều này, doanh nghiệp phải thay mặt cá nhân để lập thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

4. Cá nhân mua nhà ở đang thuê thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị định 61/CP thì phải có Hợp đồng mua bán nhà ở theo Nghị định 61/CP và Biên bản thanh lý Hợp đồng mua bán nhà ở. Trường hợp thuê mua nhà ở theo quy định tại Nghị định 90/2006/NĐ-CP thì phải có Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội theo Nghị định 90/2006/NĐ-CP, kèm theo Biên bản giao nhà và Biên bản thanh lý hợp đồng.

**Điều 13. Giấy tờ hợp pháp về nhà ở - đất ở do người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài và cá nhân nước ngoài tạo lập làm cơ sở pháp lý để cấp Giấy chứng nhận**

1. Giấy tờ hợp pháp về nhà ở do người Việt Nam định cư ở nước ngoài tạo lập, được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 43 Nghị định 90/2006/NĐ-CP.

2. Giấy tờ hợp pháp về nhà ở do tổ chức trong nước, tổ chức và cá nhân nước ngoài tạo lập, thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 43 Nghị định 90/2006/NĐ-CP.

**Điều 14. Giấy tờ về công trình xây dựng do cá nhân trong nước tạo lập trước ngày Nghị định 95/2005/NĐ-CP có hiệu lực thi hành (ngày 11 tháng 8 năm 2005) làm cơ sở pháp lý để cấp Giấy chứng nhận**

Cá nhân trong nước có công trình xây dựng được tạo lập trước ngày 11 tháng 8 năm 2005 khi đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng phải có một trong các loại giấy tờ hợp lệ theo quy định sau:

1. Giấy tờ hợp lệ ghi tên của cá nhân đề nghị cấp Giấy chứng nhận được cấp trước ngày 30 tháng 4 năm 1975 và nhà đất đó phải không thuộc diện Nhà nước xác lập sở hữu toàn dân theo quy định của Nghị quyết 23/2003/QH11, Nghị quyết 755/2005/NQ-UBTVQH11, gồm có:

a) Bằng khoán đất có ghi nhận công trình xây dựng;

b) Giấy tờ mua bán, nhận tặng cho, đổi, thỏa thuận tương phân di sản, khai nhận thừa kế, văn bản xác nhận quyền sở hữu về công trình xây dựng, văn tự đoạn mãi bất động sản (nhà, đất) được chính quyền chế độ cũ chứng nhận (đã hoặc chưa trước bạ);

c) Giấy phép cho xây cất công trình hoặc Giấy phép hợp thức hóa kiến trúc do chính quyền chế độ cũ cấp;

d) Bản án của Tòa án đã có hiệu lực thi hành;

đ) Các loại giấy tờ khác chứng minh việc tạo lập công trình xây dựng.

2. Giấy tờ hợp lệ ghi 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) Giấy chứng nhận sang tên trong các trường hợp: mua bán, đổi, tặng cho, nhận thừa kế hoặc ủy quyền sở hữu công trình xây dựng được Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp huyện chứng nhận quyền sở hữu cho bên nhận công trình;

b) Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà do Sở Xây dựng Minh Hải, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân tỉnh cấp;

c) Giấy phép xây dựng, sửa chữa công trình xây dựng được Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc cơ quan có thẩm quyền cấp theo quy định pháp luật và kèm theo các giấy tờ hợp lệ về quyền sở hữu công trình cũ hoặc quyền sử dụng đất thuộc công trình được cấp phép xây dựng, sửa chữa (nếu có) Trường hợp công trình được xây dựng từ ngày 01/7/2004 về sau thì phải kèm theo bản vẽ hoàn công và biên bản kiểm tra hoàn thành công trình do cơ quan cấp Giấy phép xây dựng ban hành;

d) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo quy định tại Nghị định 181/2004/NĐ-CP mà trên Giấy chứng nhận có ghi nhận về quyền sở hữu công trình xây dựng có trên thửa đất theo quy định tại điểm c khoản 5 mục III Thông tư 01/2005/TT-BTNMT; các trường hợp tạo lập hợp pháp công trình xây dựng trên đất đã có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất được phép sử dụng với mục đích xây dựng công trình theo quy định của pháp luật về đất đai;

đ) Các giấy tờ về thanh lý công trình thuộc sở hữu nhà nước của cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật;

e) Di chúc, văn bản thỏa thuận phân chia di sản là công trình xây dựng, giấy tờ mua bán, nhận tặng cho, hoán đổi công trình xây dựng thuộc sở hữu tư nhân được công chứng, chứng thực hoặc được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chứng nhận (kể cả chưa nộp trước bạ) và kèm theo các giấy tờ về nhà, đất của chủ cũ (nếu có);

g) Quyết định, bản án của Tòa án hoặc giấy tờ của cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền về việc giải quyết vấn đề quyền sở hữu công trình xây dựng đã có hiệu lực pháp luật và kèm theo giấy tờ về nhà, đất của chủ sở hữu cũ (nếu có).

3. Trường hợp có giấy tờ hợp lệ được quy định tại khoản 1 và khoản 2 điều này, nhưng người đề nghị cấp Giấy chứng nhận không đứng tên trong các loại giấy tờ đó, thì phải kèm thêm giấy tờ liên quan đến các giao dịch như: mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế... công trình xây dựng được Ủy ban nhân dân từ 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 đối tượng đề nghị cấp Giấy chứng nhận đã tạo lập công trình xây dựng thông qua các giao dịch như đã nêu trên.

4. Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận không có một trong những giấy tờ quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này thì Đơn đề nghị cấp

giấy chứng nhận phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận về hiện trạng công trình, đất xây dựng công trình không có tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng đất 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, quy hoạch điểm dân cư nông thôn hoặc phù hợp quy hoạch đối với trường hợp công trình được xây dựng sau khi có quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn theo quy định của pháp luật về xây dựng.

**Điều 15. Giấy tờ hợp pháp về công trình xây dựng do cá nhân trong nước tạo lập từ ngày Nghị định 95/2005/NĐ-CP có hiệu lực thi hành về sau (ngày 11 tháng 8 năm 2005) làm cơ sở pháp lý để cấp Giấy chứng nhận**

Cá nhân trong nước có công trình được tạo lập từ ngày 11 tháng 8 năm 2005 về sau (ngày Nghị định 95/2005/NĐ-CP có hiệu lực thi hành), khi đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng công trình, phải có một trong các giấy tờ theo quy định sau:

1. Công trình được tạo lập thông qua việc xây dựng mới thì phải có giấy phép xây dựng (trừ trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai. Riêng công trình được xây dựng từ ngày 01/7/2004 về sau thì giấy phép xây dựng phải kèm theo biên bản và bản vẽ hoàn công do cơ quan có chức năng ban hành.

2. Công trình được tạo lập thông qua hình thức giao dịch dân sự (mua, nhận tặng cho, hoán đổi, nhận thừa kế...) hoặc thông qua hình thức khác theo quy định của pháp luật thì phải có Hợp đồng hoặc văn bản về giao dịch đó đã được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật, đồng thời phải kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng công trình xây dựng của bên chuyển quyền và giấy tờ thể hiện việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật (nếu có).

**Điều 16. Giấy tờ hợp pháp về công trình xây dựng do cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức trong nước và tổ chức nước ngoài tạo lập làm cơ sở pháp lý để cấp Giấy chứng nhận**

1. Công trình xây dựng được tạo lập bằng hình thức xây dựng mới theo quy định của pháp luật:

a) Trường hợp công trình xây dựng do cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài tạo lập thì phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Hợp đồng cho thuê đất theo quy định pháp luật về đất đai và Giấy phép đầu tư.

b) Trường hợp do tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài tạo lập thì phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Hợp đồng cho thuê đất theo quy định pháp luật về đất đai và Giấy phép xây dựng hoặc Quyết định phê duyệt dự án hoặc Giấy phép đầu tư hoặc Quyết định đầu tư dự án do cơ quan có thẩm quyền cấp.

Trường hợp được miễn Giấy phép xây dựng thì phải có Dự án đầu tư xây dựng và quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt kèm Quyết định phê duyệt dự án.

2. Công trình được tạo lập bằng hình thức giao dịch dân sự (mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế...) hoặc được sở hữu thông qua hình thức khác theo quy định pháp luật thì phải có giấy tờ về việc giao dịch theo quy định của pháp luật về dân sự và kèm theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng cấp theo Nghị định 95/2005/NĐ-CP hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình được cấp theo Nghị định 60/CP của bên chuyển nhượng và Biên lai thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có).

**Điều 17. Giấy tờ về tạo lập về nhà ở, công trình được xây dựng trên đất thuê, mượn làm cơ sở pháp lý để cấp Giấy chứng nhận (chủ nhà khác chủ sử dụng đất)**

Tổ chức, cá nhân có giấy tờ hợp lệ về nhà ở, công trình xây dựng như đã quy định tại Điều 11, 12, 13, 14, 15 và Điều 16 của Quy định này nhưng nhà ở, công trình được xây dựng trên đất thuê, mượn của đối tượng khác thì phải có thêm văn bản của chủ sử dụng đất về việc đồng ý cho thuê hoặc mượn đất (ghi rõ thời hạn cho thuê hoặc mượn đất; ranh giới, diện tích đất) đã được công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân từ cấp xã trở lên.

**Mục 2**  
**TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP LẦN ĐẦU (CẤP MỚI)**  
**GIẤY CHỨNG NHẬN**

**Điều 18. Trình tự, thủ tục cấp lần đầu Giấy chứng nhận cho cá nhân**

1. Thành phần hồ sơ:

a) Bản chính Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận (theo mẫu được ban hành kèm theo Quy định này).

Ủy ban nhân dân cấp xã (xã, phường, thị trấn) có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận, thẩm tra, xác minh và xác nhận vào Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc.

b) Bản sao (02 bản) một trong các loại giấy tờ hợp lệ chứng minh việc tạo lập nhà ở, công trình xây dựng theo quy định tại Mục 1, Chương II của Quy định này. Ngoài ra có yêu cầu nợ tiền sử dụng đất, cá nhân là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, người đề nghị cấp Giấy chứng nhận là người đại diện khai trình thì phải nộp các loại giấy tờ sau.

- Trường hợp cá nhân trong nước có yêu cầu ghi nợ tiền sử dụng đất thì phải nộp Đơn đề nghị ghi nợ.



- Trường hợp cá nhân là người Việt Nam định cư tại nước ngoài thì phải có thêm bản sao có công chứng hoặc chứng thực 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 và bản sao hộ chiếu hợp lệ.

- Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận là người đại diện khai trình (trường hợp nêu tại Điểm c khoản 7 Điều 7 của Quy định này), phải có giấy tờ chứng minh có mối quan hệ với người tạo lập nhà đất theo quy định pháp luật về dân sự và hôn nhân gia đình.

c) Bản chính Bản vẽ sơ đồ nhà ở - đất ở, sơ đồ công trình xây dựng.

## 2. Nộp hồ sơ và nhận kết quả:

a) Cá nhân đề nghị cấp Giấy chứng nhận lập thành phần hồ sơ theo khoản 1 của Điều này, nộp hồ sơ và nhận kết quả tại Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà ở, công trình xây dựng đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

b) Trường hợp cá nhân không trực tiếp nộp hồ sơ thì ủy quyền hợp pháp cho người đại diện để thay mặt làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận (theo mẫu Giấy ủy quyền kèm theo Quy định này).

c) Trường hợp cá nhân mua nhà ở của doanh nghiệp có chức năng đầu tư xây dựng nhà ở để bán, thì cá nhân mua nhà ở phải kê khai, ký vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận và doanh nghiệp có trách nhiệm thay mặt bên mua làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho bên mua nhà.

## 3. Trình tự giải quyết hồ sơ:

Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức phân công, chỉ đạo việc thực hiện cấp Giấy chứng nhận; quy định rõ trình tự và thời gian phối hợp thực hiện hồ sơ giữa Phòng cấp Giấy chứng nhận với các phòng chuyên môn có liên quan và Ủy ban nhân dân cấp xã; bảo đảm thời hạn giải quyết cấp Giấy chứng nhận không quá 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, theo trình tự và nội dung sau:

a) Tiếp nhận hồ sơ: tổ chức việc tiếp nhận và bố trí nơi tiếp nhận hồ sơ cấp Giấy chứng nhận trên nguyên tắc tạo mọi điều kiện thuận lợi cho tổ chức, cá nhân đề nghị cấp Giấy chứng nhận (có thể bố trí chung với nơi nhận hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); phân công cán bộ có năng lực để tiếp nhận hồ sơ:

- Cán bộ tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra thành phần hồ sơ, nếu đã đầy đủ thành phần theo quy định thì viết Biên nhận hồ sơ cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

- Trường hợp Bản vẽ sơ đồ nhà ở - đất ở do chủ sở hữu tự đo vẽ hoặc các trường hợp cần thiết phải thẩm tra Bản vẽ sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng thì phải thông báo cho người đề nghị cấp giấy thời gian thẩm tra Bản vẽ và 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 hồ sơ. Việc kiểm tra thực địa không tính vào thời

hạn cấp Giấy chứng nhận.

- Trường hợp hồ sơ thuộc diện có thực hiện nghĩa vụ tài chính tại cơ quan thuế thì cán bộ tiếp nhận phát tờ khai và hướng dẫn cho cá nhân kê khai theo mẫu quy định để nộp cùng lúc với thành phần hồ sơ.

- Trường hợp hồ sơ thuộc diện không được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 5 của Quy định này cán bộ tiếp nhận hồ sơ phải thông báo và nêu rõ lý do cho người nộp hồ sơ biết. Nếu hồ sơ chưa đủ thành phần thì cán bộ tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm hướng dẫn cụ thể để người nộp hồ sơ bổ sung.

b) Thẩm tra hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận:

- Phòng cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm kiểm tra các yếu tố về quy hoạch xây dựng; kiểm tra yếu tố pháp lý, kỹ thuật về nhà ở - đất ở, công trình xây dựng; đối chiếu các tài liệu lưu trữ có liên quan hoặc trao đổi, xác minh tại các cơ quan có liên quan; phối hợp thực hiện việc chỉnh lý các thông tin về đất đai đối với trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (nhà, đất chung 01 giấy) và các thông tin liên quan (nếu có).

- Trường hợp khi thẩm tra Bản vẽ sơ đồ nhà ở - đất ở, sơ đồ công trình xây dựng mà phát hiện cần phải điều chỉnh Bản vẽ thì Phòng cấp Giấy chứng nhận phải thông báo cho cá nhân đề nghị cấp giấy biết để thực hiện điều chỉnh lại. Đối với nhà ở, công trình có phần diện tích vi phạm xây dựng thì phải kiểm tra xác định phần diện tích vi phạm xây dựng và căn cứ quy định tại Quyết định 39/2005/QĐ-TTg và quy định pháp luật về xây dựng để xem xét việc đủ điều kiện cho phép tồn tại đối với diện tích vi phạm xây dựng khi cấp Giấy chứng nhận.

- Thời gian thực hiện điều chỉnh về sơ đồ nhà ở - đất ở, sơ đồ công trình xây dựng hoặc thời gian thực hiện bước xử lý các hồ sơ có vi phạm xây dựng là 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ và không tính vào thời gian cấp Giấy chứng nhận:

c) Tổng hợp, ký duyệt và thực hiện thông báo nghĩa vụ tài chính:

- Lập Quyết định cấp Giấy chứng nhận (đối với trường hợp cấp lần đầu), thể hiện sơ đồ nhà ở - đất ở, sơ đồ công trình xây dựng và nội dung Giấy chứng nhận, lập Phiếu chuyển hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có), trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ký duyệt.

- Đối với các trường hợp phải nộp trước bạ hoặc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai, thì sau khi Quyết định và Giấy chứng nhận được ký duyệt, Phòng cấp Giấy chứng nhận chuyển hồ sơ đến cơ quan thuế để cơ quan thuế thực hiện tính toán cụ thể các khoản nghĩa vụ tài chính mà cá nhân đề nghị cấp Giấy chứng nhận phải nộp. Hồ sơ chuyển đến cơ quan thuế gồm có thành phần hồ sơ đề nghị cấp giấy và Phiếu chuyển hồ sơ. Sau khi có Thông báo số tiền nghĩa vụ tài chính, Phòng cấp Giấy chứng nhận thông báo và hướng dẫn cho cá nhân nộp tiền theo quy định.

- Vào Sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở, Sổ đăng ký quyền sở hữu công trình

xây dựng.

d) Phát Giấy chứng nhận:

- Hướng dẫn chủ sở hữu khi nhận Quyết định và Giấy chứng nhận phải ký nhận vào Sổ đăng ký; phát cho chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền bản chính quyết định và Giấy chứng nhận, kèm theo bản sao Bản vẽ sơ đồ nhà ở, công trình được cấp giấy.

- Trước khi phát bản chính Giấy chứng nhận, cán bộ phát Giấy chứng nhận có trách nhiệm đề nghị chủ sở hữu phải nộp lệ phí cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 9 của Quy định này và nộp lại các giấy tờ liên quan đến hồ sơ cấp Giấy chứng nhận, gồm bản chính Biên nhận hồ sơ; bản chính các giấy tờ về tạo lập nhà ở - đất ở, giấy tờ tạo lập công trình xây dựng mà trong hồ sơ đã nộp là bản sao (trừ Quyết định phê duyệt dự án, Giấy chứng nhận đầu tư); bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trừ trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng và cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo mẫu quy định tại khoản 2 - Điều 44 Nghị định 90/2006/NĐ-CP); bản sao Tờ khai trước bạ và Biên lai thu các khoản nghĩa vụ tài chính đã được thông báo; kiểm tra các lỗi sai sót trên Giấy chứng nhận và đề nghị chỉnh sửa lại (nếu có).

- Cán bộ thực hiện việc phát Giấy chứng nhận không được trì hoãn việc phát Giấy chứng nhận cho chủ sở hữu, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.

- Đối với trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (nhà, đất chung 01 giấy) thì trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc kể từ khi phát Giấy chứng nhận, Phòng cấp Giấy chứng nhận phải gửi 01 bản chính Quyết định cấp Giấy chứng nhận và 01 bản sao Giấy chứng nhận đến cơ quan quản lý đất đai cùng cấp để cập nhật thông tin quản lý về đất đai, trừ trường hợp Phòng cấp Giấy chứng nhận là Phòng Tài nguyên và Môi trường.

4. Căn cứ tình hình thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp huyện có thể tổ chức và chỉ đạo cho Ủy ban nhân dân cấp xã nhận hồ sơ. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ khi nhận hồ sơ đề nghị cấp giấy, Ủy ban nhân dân cấp xã phải chuyển hồ sơ đến Ủy ban nhân dân cấp huyện để thực hiện theo trình tự đã nêu tại khoản 3 Điều này.

5. Đối với hồ sơ đã được tiếp nhận nhưng chưa đủ hoặc không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận, thì Phòng cấp Giấy chứng nhận phải có văn bản trả lời nêu rõ lý do chưa hoặc không giải quyết cấp Giấy chứng nhận trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ khi nhận hồ sơ.

#### **Điều 19. Trình tự, thủ tục cấp lần đầu Giấy chứng nhận cho tổ chức**

1. Thành phần hồ sơ:

a) Bản chính Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo mẫu kèm theo Quy định này);

b) Bản sao (02 bản) một trong các loại giấy tờ hợp lệ chứng minh việc tạo lập nhà ở công trình xây dựng theo quy định tại Điều 13, 16 và Điều 17 của Quy định này;

c) Bản chính Bản vẽ sơ đồ nhà ở - đất ở, sơ đồ công trình xây dựng;

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

## 2. Nộp hồ sơ và nhận kết quả:

Tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài khi có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận, có trách nhiệm lập hồ sơ đầy đủ thành phần theo quy định tại khoản 1 của Điều này và nộp tại Sở Xây dựng. Tổ chức phải có Giấy ủy quyền (theo mẫu kèm theo Quy định này) để cử người đại diện hợp pháp nộp và nhận hồ sơ.

## 3. Trình tự giải quyết hồ sơ:

Sở Xây dựng có trách nhiệm thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức theo quy định về trình tự và thời gian tương tự khoản 3 Điều 18 của Quy định này.

a) Trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đã có ghi nhận về nhà ở theo quy định pháp luật về đất đai sang Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thì Sở Xây dựng phân công cán bộ chuyển Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến Sở Tài nguyên và Môi trường để thực hiện việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

b) Thời gian phối hợp sao chụp giấy tờ hợp lệ về nhà ở, công trình xây dựng; điều chỉnh giới hạn, diện tích thửa đất; chỉnh lý các thông tin kỹ thuật về thửa đất trong trường hợp nêu tại Điều 23 của quy định này và thời gian phối hợp thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

- Thực hiện không quá 05 ngày làm việc đối với trường hợp lập Biên bản xác nhận hiện trạng giới hạn, diện tích thửa đất; không quá 02 ngày làm việc đối với trường hợp chỉnh lý các thông tin kỹ thuật về thửa đất; không quá 01 ngày làm việc đối với việc sao chụp giấy tờ hợp lệ về nhà ở, công trình xây dựng hoặc để thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Mốc thời gian tính từ ngày cơ quan phối hợp nhận được yêu cầu của Sở Xây dựng.

c) Việc chuyển hồ sơ đến Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh để đóng dấu vào Giấy chứng nhận được quy định như sau:

- Hồ sơ chuyển đến Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh gồm có: 01 bản chính danh sách các trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận, bản chính và 01 bản sao Giấy chứng nhận cần đóng dấu.

- Thời hạn hoàn tất việc đóng dấu tối đa không quá 02 ngày làm việc, kể từ ngày Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh nhận được hồ sơ do Sở Xây dựng

chuyển đến.

### **Mục 3**

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

#### **Điều 20. 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 thì phải có trách nhiệm lập hồ sơ đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận và nộp tại Sở Xây dựng đối với tổ chức, nộp tại Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà ở, công trình xây dựng đối với cá nhân.

2. Thành phần hồ sơ:

a) Bản chính Đơn đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận, trong đó phải nêu rõ lý do mất giấy và cam kết chịu trách nhiệm theo quy định pháp luật về lời khai trong đơn (theo mẫu kèm theo Quy định này);

b) Giấy xác nhận về việc mất Giấy chứng nhận của cơ quan công an cấp xã nơi bị mất;

c) Các trường hợp bị mất Giấy chứng nhận không phải do thiên tai, hỏa hoạn thì phải có giấy tờ chứng minh đã đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng 01 lần đối với nhà ở, công trình xây dựng tại đô thị (mẫu tin trên báo hoặc giấy xác nhận của cơ quan đăng tin) hoặc Giấy tờ xác nhận của Ủy ban nhân dân xã về việc đã niêm yết thông báo mất Giấy chứng nhận tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã trong thời hạn 10 ngày làm việc đối với nhà ở, công trình xây dựng tại nông thôn.

Trường hợp hiện trạng nhà ở, công trình xây dựng hoặc hiện trạng thửa đất có thay đổi so với hiện trạng đã được cấp Giấy chứng nhận thì phải nộp thêm bản chính Bản vẽ sơ đồ nhà ở - đất ở, sơ đồ công trình xây dựng và các giấy tờ có liên quan đến việc thay đổi hiện trạng.

3. Trình tự giải quyết hồ sơ:

Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với trường hợp cấp lại Giấy chứng nhận cho cá nhân, Sở Xây dựng đối với trường hợp cấp lại Giấy chứng nhận cho tổ chức có trách nhiệm tiếp nhận và xử lý hồ sơ theo trình tự tương tự khoản 3 Điều 18 hoặc khoản 3 Điều 19 của Quy định này trong thời hạn không quá 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ.

#### **Điều 21. Trình tự, thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận**

1. Tổ chức, cá nhân có Giấy chứng nhận được cấp theo Quy định này mà Giấy chứng nhận đã cấp bị hư hỏng, rách nát, ố, nhòe, đã hết trang ghi xác nhận thay đổi, có trách nhiệm lập hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận và nộp tại Sở Xây dựng đối với tổ chức, nộp tại Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà ở, công trình

xây dựng đối với cá nhân.

2. Thành phần hồ sơ:

a) Bản chính Đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận, trong đó phải nêu rõ lý do cấp đổi Giấy chứng nhận (theo mẫu kèm theo Quy định này);

b) Bản sao Giấy chứng nhận đã được cấp.

Trường hợp nhà ở, công trình xây dựng hoặc thửa đất có thay đổi so với hiện trạng đã được cấp Giấy chứng nhận thì phải nộp thêm bản chính Bản vẽ sơ đồ nhà ở - đất ở, sơ đồ công trình xây dựng và bản chính các giấy tờ có liên quan đến việc thay đổi hiện trạng.

3. Trình tự giải quyết hồ sơ:

a) Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận cho cá nhân, Sở Xây dựng đối với trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận cho tổ chức có trách nhiệm tiếp nhận và xử lý hồ sơ theo trình tự tương tự khoản 3 Điều 18 hoặc khoản 3 Điều 19 của Quy định này trong thời hạn không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ.

Trường hợp hiện trạng nhà, công trình xây dựng có thay đổi thì thời hạn thực hiện là 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ;

b) Cán bộ phát Giấy chứng nhận phải thu hồi, cắt góc bản chính Giấy chứng nhận cũ và lưu vào hồ sơ.

**Điều 22. Trình tự, thủ tục xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận**

1. Tổ chức, cá nhân có Giấy chứng nhận được cấp theo Quy định này mà trong quá trình sử dụng có sự thay đổi về diện tích, tầng cao, kết cấu chính của nhà ở, công trình xây dựng hoặc trường hợp chủ sở hữu còn lại của nhà ở, công trình xây dựng sau khi đã tách chuyển nhượng một phần có trách nhiệm lập hồ sơ đề nghị xác nhận thay đổi nội dung trên Giấy chứng nhận và nộp tại Sở Xây dựng đối với tổ chức, nộp tại Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với cá nhân.

2. Thành phần hồ sơ:

a) Bản chính Đơn đề nghị xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận, trong đó phải nêu rõ lý do xác nhận thay đổi (theo mẫu kèm theo Quy định này);

b) Bản chính Giấy Chứng nhận đã được cấp trước đây;

c) Bản chính giấy tờ liên quan đến việc thay đổi về nhà ở - đất ở, thay đổi công trình xây dựng;

d) Bản chính bản vẽ sơ đồ nhà ở - đất ở, sơ đồ công trình xây dựng theo hiện trạng mới.

3. Trình tự giải quyết hồ sơ:

a) Sở Xây dựng đối với trường hợp xác nhận thay đổi Giấy chứng nhận cho tổ chức, Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với trường hợp xác nhận thay đổi Giấy

chứng nhận của cá nhân có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ và thông báo thời gian đến thẩm tra trong Biên nhận hồ sơ. Thời gian hẹn thẩm tra không được quá 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ và không tính vào thời hạn thực hiện xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận.

b) Thời hạn hoàn thành việc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận không quá 15 ngày kể từ ngày hoàn tất thẩm tra hồ sơ theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều này. Thẩm quyền xác nhận thay đổi thực hiện theo khoản 3 Điều 10 của Quy định này.

### **Chương III**

## **QUY ĐỊNH VỀ XỬ LÝ MỘT SỐ TRƯỜNG HỢP CỤ THỂ KHI CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN**

**Điều 23. Xử lý hồ sơ cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp thửa đất thuộc nhà ở, công trình xây dựng đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất**

1. Tổ chức, cá nhân đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có nhu cầu được cấp Giấy chứng nhận theo Quy định này, có trách nhiệm lập thành phần hồ sơ cấp mới Giấy chứng nhận và nộp tại Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với cá nhân, nộp tại Sở Xây dựng đối với tổ chức.

2. Trường hợp tổ chức, cá nhân đề nghị cấp Giấy chứng nhận không còn lưu giữ các giấy tờ có liên quan đến việc tạo lập nhà ở, công trình xây dựng để lập thành phần hồ sơ theo quy định (do đã được cơ quan quản lý đất đai thu giữ trong quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), thì phải thông báo cho Bộ phận tiếp nhận hồ sơ cấp Giấy chứng nhận biết.

Sở Xây dựng đối với hồ sơ cấp Giấy chứng nhận của tổ chức hoặc Phòng cấp Giấy chứng nhận đối với hồ sơ cấp Giấy chứng nhận của cá nhân có trách nhiệm phân công cán bộ liên hệ với các cơ quan đã lưu giữ các giấy tờ nói trên để xác nhận, sao chụp lại hoặc đề nghị chuyển giao bản chính giấy tờ hợp lệ về nhà ở, công trình xây dựng (trường hợp đã lưu 2 bản chính) để làm cơ sở cho việc xem xét cấp Giấy chứng nhận theo Quy định này.

3. Nếu ranh giới, diện tích thửa đất thể hiện trong Bản vẽ sơ đồ nhà ở - đất ở, bản vẽ sơ đồ công trình xây dựng không khớp với ranh giới, diện tích thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (phần diện tích có liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận theo Quy định này) mà có nguyên nhân do công tác đo đạc, tính toán diện tích trong quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây chưa chính xác thì Sở Xây dựng, Phòng cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm đề nghị cơ quan quản lý đất đai cung cấp và Ủy ban nhân dân cấp xã phối hợp lập Biên bản xác nhận hiện trạng thửa đất và xử lý như sau:

a) Trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (nhà, đất cùng một chủ) thì cơ quan cấp Giấy chứng nhận thực hiện cấp Giấy chứng nhận theo ranh giới, diện tích thửa đất đúng thực tế sử dụng đã được ghi nhận trong Biên bản và thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở. Cơ quan quản lý đất đai (cơ quan đã thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) có trách nhiệm chỉnh lý hồ sơ lưu trữ để quản lý sau khi nhận được bản sao Giấy chứng nhận do cơ quan cấp Giấy chứng nhận chuyển sang.

b) Trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng công trình xây dựng thì cơ quan cấp Giấy chứng nhận cung cấp Biên bản xác nhận hiện trạng thửa đất và hướng dẫn đối tượng đề nghị cấp Giấy chứng nhận liên hệ cơ quan có chức năng để thực hiện việc điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh văn bản (hợp đồng) cho thuê mượn đất trước, sau đó thực hiện cấp Giấy chứng nhận theo Quy định này.

4. Đối với việc thay đổi giới hạn, diện tích thửa đất có nguyên nhân không thuộc trường hợp nêu tại khoản 3 Điều này thì tùy từng trường hợp cụ thể Sở Xây dựng, Phòng cấp Giấy chứng nhận hướng dẫn đối tượng đề nghị cấp Giấy chứng nhận bổ sung hồ sơ và thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

**Điều 24. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp nhận chuyển nhượng nhà ở, công trình xây dựng mà bên chuyển quyền sở hữu đã có Giấy chứng nhận cấp theo Quy định này hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cấp theo Nghị định 60/NĐ-CP hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở có ghi nhận nhà ở theo Luật Đất đai**

1. Thành phần hồ sơ:

a) Bản chính Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận (theo mẫu kèm theo Quy định này). Trường hợp chuyển nhượng một phần của nhà ở, công trình thì tùy từng trường hợp cụ thể, phải có thêm đơn đề nghị xác nhận thay đổi nội dung Giấy chứng nhận hoặc đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích nhà ở, công trình xây dựng còn lại của bên chuyển nhượng;

b) Bản chính Hợp đồng giao dịch đã được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải có thêm bản sao giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam;

c) Bản chính Giấy chứng nhận đã được cấp theo Quy định này hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo Nghị định 60/CP hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi nhận nhà ở theo quy định pháp luật về đất đai của bên chuyển nhượng;

d) Bản vẽ sơ đồ nhà ở - đất ở, sơ đồ công trình xây dựng:

- Trường hợp chuyển nhượng toàn bộ nhà ở, công trình xây dựng mà hiện trạng nhà ở, công trình không thay đổi thì sử dụng lại bản vẽ sơ đồ đã được phát



kèm với Giấy chứng nhận trước đây; nếu có thay đổi thì nộp bản chính Bản vẽ sơ đồ theo hiện trạng mới.

- Trường hợp chuyển nhượng một phần của nhà ở, công trình xây dựng thì nộp bản chính Bản vẽ sơ đồ của phần nhà ở, công trình chuyển nhượng.

## 2. Nộp hồ sơ và nhận kết quả:

Tổ chức, cá nhân đã thực việc chuyển nhượng nhà ở, công trình xây dựng có trách nhiệm lập hồ sơ theo thành phần quy định tại khoản 1 Điều này; nộp và nhận hồ sơ tại Sở Xây dựng nếu bên nhận chuyển nhượng là tổ chức, tại Ủy ban nhân dân cấp huyện nếu bên nhận chuyển nhượng là cá nhân.

## 3. Trình tự giải quyết hồ sơ:

a) Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp huyện (cơ quan cấp Giấy chứng nhận) có trách nhiệm thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển nhượng theo trình tự tương tự quy định tại khoản 3 Điều 18 hoặc khoản 3 Điều 19 của Quy định này:

- Nếu chuyển nhượng toàn bộ nhà ở, công trình xây dựng thì thời hạn hoàn tất hồ sơ cấp Giấy chứng nhận là 15 ngày làm việc đối với trường hợp hiện trạng nhà ở, công trình xây dựng không thay đổi; 30 ngày làm việc đối với trường hợp nhà ở, công trình xây dựng có hiện trạng thay đổi. Cơ quan cấp Giấy chứng nhận phải thực hiện việc thu hồi, cắt góc bản chính các loại Giấy chứng nhận được nêu tại điểm c khoản 1 của Điều này.

- Nếu chuyển nhượng một phần của nhà ở, công trình xây dựng thì thời hạn hoàn tất hồ sơ cấp Giấy chứng nhận là 30 ngày làm việc. Cơ quan cấp Giấy chứng nhận phải hoàn thành việc xác nhận thay đổi nội dung hoặc cấp Giấy chứng nhận đối với phần nhà ở, công trình xây dựng còn lại cho bên chuyển nhượng cùng lúc với cấp Giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển nhượng nếu việc xác nhận thay đổi nội dung hoặc cấp Giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển nhượng cũng thuộc thẩm quyền của mình.

b) Trường hợp chuyển nhượng một phần nhà ở (kèm theo đất ở) mà bên chuyển nhượng có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã có ghi nhận về nhà ở theo quy định pháp luật về đất đai, thì trước khi phát Giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển nhượng, cơ quan cấp Giấy chứng nhận phải chuyển Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bên chuyển nhượng đến cơ quan quản lý đất đai (cơ quan đã thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên chuyển nhượng) để phối hợp thực hiện việc xác nhận điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên chuyển quyền. Cơ quan quản lý đất đai có trách nhiệm căn cứ vào hồ sơ về việc tách chuyển nhượng nhà, đất được cung cấp để thực hiện chỉnh lý và xác nhận điều chỉnh trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên chuyển nhượng.

Trường hợp bên chuyển nhượng có nhu cầu đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích nhà ở - đất ở còn lại thì thực hiện theo Điều 23 của Quy định này.

4. Giao Sở Xây dựng hướng dẫn chi tiết việc thực hiện Điều này.

**Điều 25. Trình tự, thủ tục điều chỉnh nội dung Giấy chứng nhận đã được cấp theo quy định này do lỗi sai sót trong quá trình thực hiện**

Trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp theo Quy định này nhưng phải điều chỉnh lại nội dung do sai sót trong quá trình chủ sở hữu lập hồ sơ hoặc trong công tác thể hiện Giấy chứng nhận của cơ quan cấp Giấy chứng nhận, mà không phải do cố tình hoặc kê khai gian dối thì được xử lý như sau:

1. Chủ sở hữu lập Đơn đề nghị điều chỉnh nội dung Giấy chứng nhận kèm theo bản chính Giấy chứng nhận đã được cấp và nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp, tại Sở Xây dựng đối với Giấy chứng nhận do Sở Xây dựng cấp.

Trong Đơn đề nghị phải nêu rõ lý do sai sót. Trường hợp sai sót về kê khai họ tên và các nội dung về nhân thân thì chủ sở hữu phải cung cấp bản sao có công chứng hoặc chứng thực giấy chứng minh nhân dân hoặc giấy khai sinh hoặc các giấy tờ khác có liên quan để chứng minh.

2. Nếu lỗi sai sót là do chủ sở hữu thì tùy trường hợp cụ thể, cơ quan cấp Giấy chứng nhận thực hiện cấp đổi hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận theo Quy định này. Chủ sở hữu phải nộp lệ phí theo quy định tại Điều 9 Quy định này.

3. Nếu lỗi sai sót là do công tác thể hiện nội dung Giấy chứng nhận của cơ quan thực hiện thì trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc, cơ quan thực hiện có trách nhiệm đối chiếu lại hồ sơ lưu trữ và trình cấp có thẩm quyền cấp đổi hoặc xác nhận thay đổi nội dung Giấy chứng nhận cho chủ sở hữu và không được yêu cầu chủ sở hữu nộp bất kỳ khoản lệ phí nào.

**Điều 26. Xử lý trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận**

Trường hợp cá nhân trong nước đã lập hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mà trong quá trình xét duyệt theo Quy định này, nhà ở không đủ điều kiện để được công nhận quyền sở hữu theo quy định của pháp luật về nhà ở nhưng đất ở đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai, thì Ủy ban nhân dân cấp huyện sử dụng lại thành phần hồ sơ do cá nhân đã nộp (Đơn, Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở, giấy tờ hợp lệ về nhà ở - đất ở), chỉ yêu cầu bổ sung những giấy tờ cần thiết theo quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có) để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân, trừ trường hợp hiện trạng thửa đất có thay đổi sau khi nộp hồ sơ hoặc cá nhân không có nhu cầu.

**Điều 27. Quản lý việc thế chấp nhà ở của tổ chức và cá nhân**

Thủ tục thế chấp nhà ở được thực hiện theo quy định tại Điều 60 Nghị định 90/2006/NĐ-CP.

1. Bên nhận thế chấp có trách nhiệm thông báo bằng văn bản các thông tin

về thế chấp và giải chấp theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 60 Nghị định 90/2006/NĐ-CP cho Phòng cấp Giấy chứng nhận của ủy ban nhân dân cấp huyện nếu bên thế chấp là cá nhân; cho Sở Xây dựng nếu bên thế chấp là tổ chức.

2. Hồ sơ thông báo việc thế chấp và giải chấp nhà ở:

a) Khi nhận thế chấp, gồm có: Bản chính thông báo thế chấp và bản sao (không yêu cầu công chứng, chứng thực) Giấy chứng nhận của bên thế chấp.

b) Khi giải chấp, gồm có: Bản chính thông báo giải chấp.

3. Cơ quan cấp Giấy chứng nhận tiếp nhận hồ sơ thế chấp, giải chấp nhà ở của cá nhân, tổ chức có trách nhiệm vào sổ đăng ký để theo dõi việc thế chấp và cung cấp thông tin cho tổ chức, cá nhân khác khi có yêu cầu.

#### **Chương IV**

### **TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC CƠ QUAN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VÀ CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CÔNG TÁC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN**

#### **Điều 28. Trách nhiệm của Giám đốc Sở Xây dựng**

a) Phối hợp với Sở Tư pháp, Ủy ban nhân dân cấp huyện và cơ quan báo, đài tuyên truyền, phổ biến việc triển khai cấp Giấy chứng nhận để tổ chức, cá nhân biết và liên hệ đề nghị cấp Giấy chứng nhận khi có nhu cầu;

b) Hướng dẫn về chuyên môn, nghiệp vụ như: lập và thể hiện bản vẽ sơ đồ nhà ở - đất ở, sơ đồ công trình xây dựng, thể hiện nội dung Giấy chứng nhận; lập Sổ đăng ký nhà ở, công trình xây dựng; hướng dẫn biểu mẫu báo cáo, cập nhật thông tin và lưu trữ trong công tác cấp Giấy chứng nhận;

c) Hướng dẫn xử lý các vướng mắc phát sinh trong quá trình cấp giấy chứng nhận đối với các nội dung thuộc thẩm quyền của Sở Xây dựng; tổng hợp, báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh hoặc Bộ Xây dựng chỉ đạo giải quyết đối với trường hợp vượt thẩm quyền;

d) Kiểm tra, thanh tra công tác cấp Giấy chứng nhận theo định kỳ hoặc đột xuất.

#### **Điều 29. Trách nhiệm của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Thủ trưởng các cơ quan đơn vị có liên quan**

1. Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm phối hợp Sở Xây dựng để hướng dẫn nghiệp vụ, đề xuất giải quyết các vướng mắc trong công tác cấp Giấy chứng nhận, trình Ủy ban nhân dân tỉnh, Bộ, ngành liên quan chỉ đạo giải quyết kịp thời đối với các trường hợp vượt thẩm quyền; kiểm tra các cơ quan quản lý đất đai xử lý các nội dung liên quan đến đất đai và chỉ đạo phối hợp xác nhận điều chỉnh ranh giới sử dụng đất (nếu có) trong quá trình cấp Giấy chứng nhận

theo Quy định này.

2. Thủ trưởng cơ quan thuế có trách nhiệm chỉ đạo bộ phận thu trước bạ phối hợp với các cơ quan cấp Giấy chứng nhận để thực hiện việc thu tiền thực hiện nghĩa vụ tài chính do tổ chức, cá nhân nộp đúng thời gian quy định.

3. Giám đốc Sở Tài chính có trách nhiệm hướng dẫn sử dụng kinh phí có liên quan đến công tác cấp Giấy chứng nhận từ nguồn thu lệ phí và nguồn kinh phí ngân sách hỗ trợ (nếu có).

### **Điều 30. Trách nhiệm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện**

1. Tổ chức triển khai thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận theo Quy định này; công khai thủ tục hành chính theo quy định, tổ chức khâu tiếp nhận, hướng dẫn hồ sơ trên nguyên tắc đúng quy định của pháp luật và tạo điều kiện thuận lợi cho cá nhân đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

2. Phân công và quy định trách nhiệm cụ thể cho Phòng cấp Giấy chứng nhận, trách nhiệm phối hợp của cơ quan chuyên môn có liên quan để việc giải quyết hồ sơ được thuận lợi, xuyên suốt theo quy trình “Một cửa” và bảo đảm quản lý được các thông tin về nhà, đất;

3. Xây dựng cơ chế kiểm tra, giám sát quá trình thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận nhằm phát hiện vướng mắc để xử lý theo thẩm quyền và kịp thời báo cáo về Ủy ban nhân dân tỉnh đối với trường hợp vượt thẩm quyền.

### **Điều 31. Trách nhiệm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã**

1. Thực hiện công tác chứng nhận Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận của tổ chức, cá nhân đúng thời gian quy định; phân công cán bộ chuyên trách phối hợp thực hiện thẩm tra, xác minh khi nhận được yêu cầu của các cơ quan cấp Giấy chứng nhận;

2. Cung cấp mẫu Đơn đề nghị cấp giấy; hướng dẫn, tiếp nhận, chuyển giao hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận của cá nhân trong nước trong trường hợp Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận tại Ủy ban nhân dân cấp xã.

### **Điều 32. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân 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 ở - đất ở, công trình xây dựng 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 về tạo lập nhà ở, công trình xây dựng chứng minh quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất ở hợp pháp.

2. Tổ chức, cá nhân đề nghị cấp Giấy chứng nhận phải có trách nhiệm trước pháp luật việc khai trình về nguồn gốc tạo lập nhà đất, tình trạng pháp lý của nhà, công trình; kết cấu nhà ở, công trình; về ranh giới nhà đất; về tình trạng tranh

chấp nếu có xảy ra; về tính trung thực của các loại giấy tờ chứng minh quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất kèm theo nhà ở, công trình.

3. Đơn vị có chức năng lập Bản vẽ sơ đồ nhà ở - đất ở có trách nhiệm thực hiện chính xác hiện trạng nhà đất; bảo đảm các quy định về pháp lý, kỹ thuật đối với nghiệp vụ đo vẽ và phải chịu trách nhiệm theo quy định pháp luật đối với trường hợp Bản vẽ sơ đồ do đơn vị mình thực hiện. Nếu chủ sở hữu nhà ở tự đo vẽ thì phải chịu trách nhiệm về bản vẽ sơ đồ nhà ở - đất ở do mình 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 khoản tiền và bất cứ loại giấy tờ nào khác ngoài Quy định này, trừ trường hợp có quy định khác của cơ quan có thẩm quyền và trường hợp nộp các loại giấy tờ để được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính (nếu có) theo quy định. Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, nếu cán bộ, công chức có hành vi cố ý làm sai lệch hồ sơ, nhúng nhũ, 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 35 của Quy định này. Thủ trưởng các cơ quan cấp Giấy chứng nhận phải thường xuyên kiểm tra hoạt động có liên quan đến công tác cấp Giấy chứng nhận do cơ quan mình thực hiện, bảo đảm việc cấp Giấy chứng nhận đúng quy trình, thủ tục của Quy định này, đồng thời phải 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. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, Giám đốc Sở Xây dựng 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 đơn vị mình thực hiện, bảo đảm thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo Quy định này.

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 phối hợp phải 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 V**

### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

#### **Điều 33. Giải quyết khiếu nại, tố cáo về việc cấp giấy chứng nhận**

Việc giải quyết các khiếu nại, tố cáo trong quá trình thực hiện cấp Giấy

chứng nhận theo Quy định này được thực hiện theo quy định pháp luật về khiếu nại, tố cáo.

#### **Điều 34. Khen thưởng**

Tổ chức, cá nhân có liên quan chấp hành tốt các quy định về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận thì được xem xét và khen thưởng theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 35. 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; khai trình không đúng sự thật về nguồn gốc nhà ở, công trình, tình trạng hôn nhân để được cấp Giấy chứng nhận thì ngoài việc bị thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận đã cấp còn bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

2. Cán bộ, công chức thực hiện hoặc có liên quan trong thực hiện công tác cấp Giấy chứng nhận nếu có hành vi cố ý làm sai lệch hồ sơ, tiêu cực, sách nhiễu hoặc trì hoãn việc xác nhận Đơn đề nghị cấp giấy; công tác thẩm tra, phối hợp thẩm tra và công tác khác có liên quan đến 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. Trường hợp có đủ yếu tố cấu thành tội phạm thì sẽ bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

3. Tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm các quy định về cấp Giấy chứng nhận mà gây thiệt hại cho tổ chức, cá nhân khác thì phải bồi thường cho tổ chức, cá nhân bị thiệt hại theo quy định của pháp luật dân sự./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**

*(Đã ký)*

**Phạm Thành Tươi**