ĐMR (Lý)

SỞ TƯ PHÁP
TỈNH BÀ RỊA
VŨNG TÀU

Digitally signed by SỞ TƯ PHÁP TỈNH BÀ RỊA VŨNG TÀU
DN: c=VN, st=Bà Rịa-Vũng Tàu, l=Tp.Bà Rịa, cn=SỞ TƯ PHÁP TỈNH BÀ RỊA VŨNG TÀU, 0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3500287275
Date: 2016.04.07 15:19:51 +07'00'

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 640 /2006/QĐ-UBND	*Vũng Tàu, ngày 02 tháng 3 năm 2006*

SỞ TƯ PHÁP TỈNH BÀ RỊA VŨNG TÀU
CÔNG VĂN ĐẾN
Số: 620
Ngày: 27.3.2006

QUYẾT ĐỊNH

"Về việc ban hành quy định về điều kiện,trình tự thủ tục và thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở,quyền sở hữu công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu"

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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 ban hành văn bản qui phạm pháp luật của HĐND, UBND ngày 03/12/ 2004;
Căn cứ luật đất đai ngày 26/11/2003;
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;
Căn cứ Nghị định số 81/ 2001/NĐ-CP ngày 05/11/2001 của Chính phủ về việc người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua nhà ở tại Việt Nam;
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 13/2005/TT-BXD ngày 05/8/2005 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện Nghị định số 95/2005/NĐ-CP ngày 15/7/2005 của Chính phủ ;
Theo đề nghị của Sở Xây dựng.tại tờ trình số: 40/TT-SXD-QLN ngày 16/02/2006.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Ban hành kèm theo quyết định này " Quy định về điều kiện, trình tự thủ tục và thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở , quyền sở hữu công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu".

Điều 2 : Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký.

Điều 3 : Các ông Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tư pháp, Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và môi trường,Cục trưởng Cục thuế ;Ban Chỉ đạo cải cách hành chính tỉnh, Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố, Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn; thủ trưởng các Sở , ban, ngành và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
CHỦ TỊCH

Trần Minh Sanh

Nơi nhận:
- Như điều 3
-Văn phòng Chính phủ
-Bộ tư pháp
- Bộ Xây dựng
-TTr TU, TTr HĐND tỉnh
-Các thành viên UBND tỉnh
-Đoàn đại biểu QH tỉnh
-UBMT TQ tỉnh
-Báo BR-VT, Đài PTTH tỉnh
- Lưu VT-TH.

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

QUY ĐỊNH

"Về điều kiện, trình tự thủ tục và thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu"

(Ban hành kèm theo Quyết định số 640 /2006/QĐ-UBND ngày 02/ tháng 3 năm 2006 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu)

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1: Phạm vi điều chỉnh

Quy định này áp dụng để cấp "giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng" trên địa bàn tỉnh BR-VT ; Trừ các trường hợp sau:

1. Nhà tạm; nhà ở, công trình xây dựng thuộc sở hữu toàn dân (trừ công trình xây dựng thuộc sở hữu toàn dân của các doanh nghiệp đã được Nhà nước giao vốn để quản lý);

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 nằm trong khu vực cấm xây dựng hoặc lấn chiếm mốc giới bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật, Di tích lịch sử, văn hoá đã được xếp hạng;

4. 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 2: Đối tượng áp dụng.

Quy định này áp dụng đối với tổ chức, cá nhân trong nước; người Việt Nam ở nước ngoài ; tổ chức , cá nhân nước ngoài có nhà ở, công trình xây dựng được tạo lập hợp pháp tại Việt Nam theo quy định của pháp luật.

Điều 3: Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận

1. UBND tỉnh ủy quyền cho Sở Xây dựng cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở ,quyền sở hữu công trình xây dựng cho các tổ chức (bao gồm tổ chức trong nước và tổ chức nước ngoài)

Sở Xây dựng ký giấy chứng nhận được đóng dấu UBND tỉnh theo hướng dẫn và quy định tại điểm 4.11, điểm 4.12, Mục VI Thông tư số 13/2005/TT-BXD ngày 05/8/2005 của Bộ Xây dựng.

2. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (gọi chung là ủy ban nhân dân cấp huyện) cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở , quyền sở hữu công trình xây dựng cho cá nhân (bao gồm cá nhân trong nước, người Việt Nam ở nước ngoài và cá nhân nước ngoài) và các trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua nhà ở tại Việt Nam theo quy định tại Nghị định 81/2001/NĐ-CP ngày 05/11/2001 của Chính phủ trên địa bàn do UBND cấp huyện quản lý.

Đối với các trường hợp sau đây trước khi cấp giấy chứng nhận UBND cấp huyện phải thông qua Sở Xây dựng có ý kiến bằng văn bản:

a) Nhà ở, công trình xây dựng có liên quan đến chính sách quản lý, cải tạo về nhà đất của Nhà nước qua các thời kỳ;

b) Nhà ở, công trình xây dựng có liên quan đến yếu tố nước ngoài (trừ trường hợp mua nhà theo Nghị định 81/2001/NĐ-CP nêu trên).

Điều 4:Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng :

1. Mẫu giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng do Bộ Xây dựng phát hành được cấp cho chủ sở hữu bản chính và sao 01 bản để lưu tại cơ quan cấp giấy chứng nhận;

2. Trường hợp công trình xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp (dùng để ở và dùng vào mục đích khác) của một chủ sở hữu thì cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng cho chủ sở hữu đó ;

3. Trường hợp công trình xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp (dùng để ở và dùng vào các mục đích khác) của nhiều chủ sở hữu nhưng không thể phân chia mục đích sử dụng riêng biệt thì cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng ghi tên các chủ sở hữu trong giấy chứng nhận và cấp cho mỗi chủ sở hữu một bản.

Trong trường hợp công trình xây dựng quy định tại khoản này có thể phân chia mục đích sử dụng riêng biệt của từng chủ sở hữu thì căn cứ vào mục đích sử dụng của từng chủ sở hữu để cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu Công trình xây dựng cho từng chủ sở hữu .

4. Cơ quan cấp giấy chứng nhận phải ghi đầy đủ các thông số kỹ thuật trên giấy chứng nhận. Trong trường hợp có thông số không xác định được thì đánh dấu gạch ngang (-)

Điều 5 : Ghi tên chủ sở hữu trên giấy chứng nhận

1. Trường hợp nhà ở, công trình xây dựng thuộc sở hữu của một tổ chức thì ghi tên tổ chức đó;

2. Trường hợp nhà ở, công trình xây dựng thuộc sở hữu của một cá nhân thì ghi họ , tên người đó;

3. Trường hợp nhà ở, công trình xây dựng thuộc sở hữu chung hợp nhất thì ghi đủ họ, tên các chủ sở hữu ;

4.Trường hợp nhà ở, công trình xây dựng thuộc sở hữu chung có phần sở hữu riêng thì ghi tên từng chủ sở hữu đối với phần sở hữu riêng và cấp giấy chứng nhận cho từng chủ sở hữu;

5. Trường hợp nhà ở, công trình xây dựng thuộc sở hữu chung của vợ chồng thì ghi họ, tên của cả vợ chồng . Trong trường hợp có vợ hoặc chồng là người Việt Nam ở nước ngoài, người nước ngoài mà không thuộc diện được sở hữu nhà ở, sở hữu công trình xây dựng tại Việt Nam thì chỉ ghi họ, tên vợ hoặc họ , tên chồng là cá nhân trong nước.

Điều 6: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng không còn giá trị pháp lý trong các trường hợp sau:

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

2. 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.

3. Nhà ở ,công trình xây dựng sử dụng trên đất 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, trừ trường hợp nhà ở, công trình xây dựng đó được chuyển quyền sở hữu cho người khác và người nhận quyền sở hữu được tiếp tục thuê đất .

4. Nhà ở, công trình xây dựng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhưng thuộc diện bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định thu hồi do cơ quan cấp giấy không đúng thẩm quyền, người được cấp không đúng đối tượng hoặc nhà ở, công trình xây dựng được cấp không đúng hiện trạng.

Chương II
ĐIỀU KIỆN VÀ TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở QUYỀN SỞ HỮU CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Mục 1
ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở, QUYỀN SỞ HỮU CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Điều 7: Điều kiện áp dụng đối với cá nhân :

Cá nhân trong nước, người Việt Nam ở nước ngoài và người nước ngoài đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng phải có các điều kiện sau đây :

1. Là công dân Việt Nam đang sinh sống ở trong nước . Đối với người Việt Nam ở nước ngoài thì phải thuộc diện được sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 121 của Luật Đất đai năm 2003 hoặc thuộc diện được tạo lập công trình xây dựng tại Việt Nam theo quy định của pháp luật . Đối với người nước ngoài thì phải thuộc diện được tạo lập nhà ở hoặc công trình xây dựng tại Việt Nam theo quy định của pháp luật .

2. Có nhà ở, công trình xây dựng được tạo lập hợp pháp tại Việt Nam thông qua đầu tư xây dựng, mua bán, nhận tặng cho, nhận thừa kế, đổi hoặc thông qua các hình thức tạo lập khác theo quy định của pháp luật .

Điều 8: Điều kiện áp dụng đối với tổ chức :

Tổ chức trong nước , tổ chức nước ngoài đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng phải có các điều kiện sau đây :

1. Là tổ chức có đủ tư cách pháp nhân, được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam.

2. Có nhà ở, công trình xây dựng được tạo lập hợp pháp tại Việt Nam thông qua đầu tư xây dựng, mua bán, nhận tặng cho, nhận thừa kế, đổi hoặc thông qua các hình thức tạo lập khác theo quy định của pháp luật .

Mục 2
HỒ SƠ ĐỀ NGHỊ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở, QUYỀN SỞ HỮU CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Điều 9: Hồ sơ áp dụng đối với cá nhân trong nước:

Hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng của cá nhân trong nước bao gồm :

1. Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng (theo mẫu do Bộ Xây dựng ban hành).

2. Bản chính giấy tờ về tạo lập nhà theo qui định của pháp luật:

a) 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 (trước ngày 10-8-2005) gồm một trong những giấy tờ sau:

a_1) Giấy phép xây dựng nhà ở, công trình xây dựng đối với trường hợp phải xin phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng ;

a_2) 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 trước khi Luật Xây dựng có hiệu lực thi hành (trước ngày 01tháng 7 năm 2004) ;

a_3) Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 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 ;

a_4) Giấy tờ về giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết ;

a_5) Giấy tờ về sở hữu nhà ở, công trình xây dựng do cơ quan nhà nước 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 ngay 01 tháng 7 năm 1991", Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02 tháng 4 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";

a_6) 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 Uỷ ban nhân dân từ cấp xã trở lên; Giấy tờ của Toà 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 các 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;

a_7) Trường hợp người đề nghị cấp giấy chứng nhận có một trong những giấy tờ quy định tại các tiết : a1,a2,a3,a4,a5,và a6 điểm này nhưng không đúng tên trong các giấy tờ đó thì trong đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận phải có xác nhận của Uỷ ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở công trình xây dựng về việc tạo lập nhà ở, công trình xây dựng do mua bán nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế hoặc thông qua các hình thức khác theo quy định của pháp luật ;

a_8) Trường hợp người đề nghị cấp giấy chứng nhận không có một trong những giấy tờ quy định tại các tiết : a1,a2,a3,a4,a5,và a6 điểm này thì phải có giấy tờ xác nhận của Uỷ ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở công trình xây dựng 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.

b) 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 (từ ngày 10-8-2005) gồm một trong những giấy tờ sau:

b_1) 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 ; Quyết định cho thuê đất hoặc hợp đồng thuê đất và các giấy tờ sau:

+Đối với trường hợp xây dựng nhà trong các dự án, chủ dự án phải có văn bản

xác nhận việc xây dựng nhà đúng thiết kế được duyệt và đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sau đó UBND cấp huyện tổ chức kiểm tra xác định việc xây dựng và cấp giấy.

+ Đối với trường hợp xây dựng nhà ở tại nông thôn thì có văn bản tường trình về việc tạo lập nhà có xác nhận của UBND xã nơi có nhà ở công trình xây dựng, sau đó UBND cấp huyện tổ chức kiểm tra xác định việc xây dựng và cấp giấy. bản tường trình gồm các nội dung chính như: Năm xây dựng, diện tích xây dựng, cấp nhà, không có tranh chấp, cam kết về chủ sở hữu…vv.

b_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 của bên chuyển quyền sở hữu;

b_3) 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 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

3. Bản chính hoặc bản sao các giấy tờ về nghĩa vụ tài chính (nếu có)

4. Bản vẽ sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng theo qui định tại điều 20 của qui định này.

Điều 10: Hồ sơ áp dụng đối với cá nhân là người Việt Nam ở nước ngoài và người nước ngoài:

1. Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở , giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng (theo mẫu do Bộ Xây dựng ban hành)

2. Bản chính các giấy tờ sau :

a) Giấy tờ chứng minh đối tượng thuộc diện được sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 121 của Luật Đất đai năm 2003 hoặc thuộc diện được tạo lập hợp pháp nhà ở , công trình xây dựng tại Việt Nam theo quy định của pháp luật ;

b) Đối với người Việt Nam ở nước ngoài thì phải có hộ chiếu hợp lệ của Việt Nam hoặc hộ chiếu hợp lệ của nước ngoài . Trong trường hợp sử dụng hộ chiếu hợp lệ của nước ngoài thì phải kèm theo giấy chứng nhận có Quốc tịch Việt Nam hoặc giấy xác nhận mất Quốc tịch Việt Nam hoặc giấy xác nhận đăng ký công dân .

Đối với người nước ngoài thì phải có hộ chiếu hợp lệ của nước ngoài kèm theo visa lưu trú tại Việt Nam do cơ quan có thẩm quyền cấp ;

c) Hợp đồng mua bán, tặng cho, đổi, giấy tờ về thừa kế nhà ở, công trình xây dựng hoặc các giấy tờ tạo lập hợp pháp khác theo quy định của pháp luật kèm theo giấy tờ chứng minh quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng; Cụ thể như sau:

- 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 ;
- 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. Bản chính hoặc bản sao các giấy tờ về nghĩa vụ tài chính (nếu có)

4. Bản vẽ sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng theo quy định tại điều 20 của qui định này.

Điều 11: Hồ sơ áp dụng đối với tổ chức :

Hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng của tổ chức trong nước và tổ chức nước ngoài bao gồm :

1. Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng (theo mẫu do Bộ Xây dựng hướng dẫn).

2. Bản chính các giấy tờ sau :

a) 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 ;

b) Nhà ở, công trình xây dựng được tạo lập thông qua việc đầu tư xây dựng mới thì phải có:

+ 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.

+Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc hợp đồng thuê đất.

Trường hợp mua nhà ở của doanh nghiệp có chức năng kinh doanh nhà 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 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

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

3. Bản chính hoặc bản sao các giấy tờ về nghĩa vụ tài chính (nếu có)

4. Bản vẽ sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng theo quy định tại điều 20 của qui định này.

Mục 3
TRÌNH TỰ , THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở, QUYỀN SỞ HỮU CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Điều 12 : Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận đối với cá nhân :

1. Cá nhân trong nước, người Việt Nam ở nước ngoài, người nước ngoài nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng theo qui định tại điều 9 hoặc điều 10 của qui định này tới Uỷ ban nhân dân xã nơi có nhà ở, công trình xây dựng đối với khu vực nông thôn ; nộp hồ sơ tại Uỷ ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà ở, công trình xây dựng đối với khu vực đô thị.

Khi nhận hồ sơ, cơ quan tiếp nhận có trách nhiệm thông báo cụ thể thời gian thực hiện đo vẽ nhà ở hoặc kiểm tra kết quả đã đo vẽ nhà ở, công trình xây dựng và hướng dẫn hoàn tất hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận; Viết giấy biên nhận về việc đã hoàn tất hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận và hẹn thời gian giao giấy chứng nhận. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ không được yêu cầu người đề nghị cấp giấy nộp thêm bất kỳ một loại giấy tờ nào khác ngoài các giấy tờ quy định tại các điều 9, điều 10 nêu trên.

2. Đối với những trường hợp nhà ở tại nông thôn khi tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận, Uỷ ban nhân dân xã phải kiểm tra thực trạng nhà ở, công trình xây dựng và xác nhận vào bản vẽ sơ đồ nhà ở trong các trường hợp do chủ nhà tự đo vẽ. Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Uỷ ban nhân dân cấp xã phải chuyển hồ sơ cho Uỷ ban nhân dân cấp huyện.

3. Trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải kiểm tra hồ sơ, ban hành thông báo nộp thuế. Chậm nhất là 60 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo nộp thuế, cá nhân đề nghị cấp giấy chứng nhận phải nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật. Sau khi cá nhân nộp xong nghĩa vụ tài chính, thì thể hiện các nội dung trên giấy chứng nhận, ký giấy chứng nhận và vào sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng. Trong trường hợp không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận thì Ủy ban nhân dân cấp huyện phải thông báo bằng văn bản để người đề nghị cấp giấy biết rõ lý do .

4. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày ký giấy chứng nhận Ủy ban nhân dân cấp huyện phải thông báo cho cá nhân biết việc giao trả giấy chứng nhận, thu các khoản lệ phí . Đối với khu vực nông thôn, Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức việc giao giấy chứng nhận tại Uỷ ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở, công trình xây dựng được cấp giấy .

5. Trước khi nhận giấy chứng nhận, cá nhân phải nộp lệ phí cấp giấy và ký nhận vào sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng .

6. Định kỳ hàng quý , Ủy ban nhân dân cấp huyện phải có thông báo để Uỷ ban nhân dân cấp xã biết danh sách những trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận hoặc không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận, trong đó có ghi rõ danh sách những trường hợp là người Việt Nam ở nước ngoài hoặc người nước ngoài (nếu có) thuộc địa bàn do Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý .

Tổng cộng thời gian giải quyết hồ sơ: không quá 40 ngày làm việc; Thời gian này không bao gồm những ngày do cá nhân làm chậm trễ hồ sơ.

Điều 13: Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận đối với tổ chức :

1. Tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quy định tại điều 11 của quy định này tại Sở Xây dựng. Sở Xây dựng có trách nhiệm: Hướng dẫn và kiểm tra hồ sơ, nếu đủ giấy tờ theo quy định thì ghi giấy biên nhận hồ sơ hẹn thời gian giao giấy chứng nhận .

Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận, Sở Xây dựng phải tiến hành đo vẽ hoặc kiểm tra kết quả đo vẽ nhà ở, công trình xây dựng.

2. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ hoặc ngày hoàn tất việc kiểm tra, Sở Xây dựng có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, ban hành thông báo nộp thuế. Chậm nhất là 60 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Sở Xây dựng, tổ chức đề nghị cấp giấy chứng nhận phải nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật .Sau khi tổ

chức nộp xong nghĩa vụ tài chính, thì thể hiện các nội dung trên giấy chứng nhận và thực hiện ký giấy chứng nhận.

Trong trường hợp không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận thì Sở Xây dựng trả lại hồ sơ và thông báo bằng văn bản để tổ chức đề nghị cấp giấy biết rõ lý do.

3. Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày ký giấy chứng nhận, Sở Xây dựng phải vào sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng và thông báo cho tổ chức đề nghị cấp giấy chứng nhận biết để nhận giấy.

4. Trước khi nhận giấy chứng nhận, tổ chức phải nộp lệ phí cấp giấy và ký nhận vào sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng .

5. Định kỳ hàng quý , Sở Xây dựng phải có thông báo cho Uỷ ban nhân dân cấp huyện và cấp xã biết danh sách những trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận hoặc không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận thuộc địa bàn do Ủy ban nhân dân cấp huyện và cấp xã quản lý.

Tổng cộng thời gian giải quyết hồ sơ: không quá 45 ngày làm việc; Thời gian này không bao gồm những ngày do tổ chức làm chậm trễ hồ sơ.

Mục 4
TRÌNH TỰ, THỦ TỤC GIẢI QUYẾT HỒ SƠ CHUYỂN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở, QUYỀN SỞ HỮU CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG SAU KHI CHỦ SỞ HỮU ĐƯỢC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN THEO NĐ95/CP

Điều 14: Thủ tục hồ sơ

1. Trường hợp chuyển quyền toàn bộ:

a) Hai bản chính hợp đồng chuyển quyền sở hữu nhà ở hoặc công trình xây dựng (theo mẫu do Sở Xây dựng phát hành) có chứng thực của công chứng hoặc UBND cấp huyện theo phân định địa hạt.

b) Bản chính và 01 bản sao y giấy chứng nhận QSHNO hoặc QSHCTXD.

c) Bản chính tờ khai nộp lệ phí trước bạ và bản sao biên lai nộp tiền.

2. Trường hợp chuyển quyền một phần:

a) Gồm 03 loại giấy tờ nêu tại khoản 1 trên đây

b) Bản vẽ phân chia phần chuyển quyến và phần giữ lại do tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng thực hiện.

Điều 15: Trình tự các bước giải quyết hồ sơ:

1. **Bước 1**: Bên chuyển quyền và bên nhận chuyển quyền (gọi chung là các bên mua bán) lập hợp đồng chuyển quyền và đến cơ quan công chứng hoặc UBND cấp huyện theo phân định địa hạt để chứng nhận hợp đồng (01 ngày)

2.**Bước 2:** Một trong hai bên mua bán liên hệ với cơ quan thuế nộp lệ phí trước bạ, tờ khai nộp lệ phí trước bạ do các bên tự khai không phải chứng nhận của chính quyền sở tại (02 ngày)

3. **Bước 3:** Một trong hai bên mua bán liên hệ với UBND cấp huyện (đối với cá nhân) hoặc Sở Xây dựng (đối với tổ chức) để được xác nhận chủ sở hữu mới và chỉnh lý giấy chứng nhận cho chủ sở hữu cũ (05 ngày)

Tổng cộng thời gian giải quyết hồ sơ: không quá 08 ngày làm việc; Thời gian này không bao gồm những ngày do chủ sở hữu làm chậm trễ hồ sơ.

Chương III
CẤP LẠI, CẤP ĐỔI VÀ XÁC NHẬN THAY ĐỔI SAU KHI CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở, QUYỀN SỞ HỮU CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Điều 16: Trường hợp được cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận :

1. Trường hợp giấy chứng nhận đã được cấp theo quy định này bị mất thì chủ sở hữu được cấp lại sau khi đã có văn bản thông báo cho Uỷ ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở, công trình xây dựng biết việc mất giấy, có xác nhận của cơ quan công an phường, xã, thị trấn nơi mất giấy.

Đối với khu vực đô thị thì phải đăng tin 03 lần liên tục trên Báo BR-VT hoặc Đài phát thanh truyền hình tỉnh về việc mất giấy chứng nhận, đối với khu vực nông thôn thì phải niêm yết thông báo về việc mất giấy chứng nhận tại trụ sở Uỷ ban nhân dân xã nơi có nhà ở, công trình xây dựng trong thời hạn 15 ngày.

2. Trường hợp giấy chứng nhận đã được cấp theo quy định bị hư hỏng, rách nát hoặc giấy chứng nhận đã hết trang ghi những thay đổi thì chủ sở hữu được cấp đổi giấy chứng nhận.

Điều 17: Hồ sơ đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận

1. Hồ sơ đề nghị cấp lại giấy chứng nhận bao gồm :

a) Đơn đề nghị cấp lại giấy chứng nhận, trong đó nêu rõ lý do mất giấy và cam đoan hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình;

b) Giấy tờ xác nhận về việc mất giấy chứng nhận và biên lai xác nhận đã đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng hoặc thông báo về việc mất giấy theo quy định tại khoản 1 điều 16 trên đây.

2. Hồ sơ đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận bao gồm :

a) Đơn đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận, trong đó nêu rõ lý do đề nghị cấp đổi;

b) Giấy chứng nhận cũ đã được cấp theo quy định này .

Điều 18 : Trình tự thủ tục cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận

1. Trình tự thủ tục cấp lại giấy chứng nhận được thực hiện như sau :

a) Sau 30 ngày , kể từ ngày đăng tin cuối cùng trên phương tiện thông tin đại chúng hoặc sau thời hạn 15 ngày niêm yết thông báo mất giấy tại trụ sở Uỷ ban nhân dân xã, chủ sở hữu nộp hồ sơ quy định tại khoản 1 điều 16 trên đây tại cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải viết giấy biên nhận hồ sơ, trong đó ghi rõ thời gian giải quyết;

b) Trong thời hạn 15 ngày làm việc, kể từ ngày nộp đủ hồ sơ theo quy định, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chúng nhận có trách nhiệm cấp lại giấy chứng nhận cho chủ sở hữu và đóng dấu " cấp lại lần thứ... " vào giấy chứng nhận cấp lại. Giấy chứng nhận cũ không còn giá trị pháp lý.

2. Trình tự, thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận được thực hiện như sau :

a) Chủ sở hữu nộp hồ sơ đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 2 điều 17 trên đây tại cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải viết giấy biên nhận hồ sơ, trong đó ghi rõ thời gian giải quyết;

b) Trong thời hạn 15 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy thực hiện cấp đổi giấy chứng nhận cho chủ sở hữu. Cơ quan cấp giấy chứng nhận phải thu hồi và cắt góc giấy chứng nhận cũ để lưu hồ sơ.

Điều 19: Xác nhận thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

1. Trường hợp sau khi được cấp giấy chứng nhận mà chủ sở hữu sửa chữa, cải tạo làm thay đổi diện tích hoặc cấp, hạng nhà ở, công trình xây dựng thì chủ sở hữu phải có đơn đề nghị xác nhận việc thay đổi kèm theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc

giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng để được Sở Xây dựng hoặc Uỷ ban nhân dân cấp huyện xác nhận thay đổi trong giấy chứng nhận .

2. Thủ tục xác nhận việc thay đổi được thực hiện như sau:

a) Tổ chức nộp hồ sơ đề nghị xác nhận việc thay đổi quy định tại khoản 1 Điều này tại Sở Xây dựng. Cá nhân tại đô thị nộp hồ sơ đề nghị xác nhận thay đổi tại Uỷ ban

b) Trong thời hạn 15 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan có thẩm nhân dân cấp huyện; Cá nhân tại nông thôn nộp hồ sơ đề nghị xác nhận việc thay đổi tại Uỷ ban nhân dân xã để chuyển cho Uỷ ban nhân dân cấp huyện thực hiện xác nhận việc thay đổi đó. quyền quy định tại khoản 1 Điều này phải xác nhận việc thay đổi vào giấy chứng nhận và giao lại cho chủ sở hữu. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải có giấy biên nhận. Người nhận giấy chứng nhận phải nộp lệ phí cấp giấy và ký nhận vào sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng.

Chương IV
MỘT SỐ QUI ĐỊNH CỤ THỂ KHÁC

Điều 20 : Qui cách bản vẽ sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng:

1. Việc đo vẽ sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng theo các nguyên tắc sau :

- Nhà ở , công trình xây dựng đã có bản vẽ thể hiện hình dáng , kích thước các cạnh của mặt bằng nhà ở, công trình xây dựng hoặc mặt bằng của từng tầng đối với nhà ở , công trình xây dựng có nhiều tầng và không có thay đổi giữa bản vẽ so với thực tế thì không phải đo vẽ lại;

- Nhà ở , công trình xây dựng chưa có bản vẽ hoặc có bản vẽ nhưng thực tế đã có thay đổi thì phải đo vẽ lại theo quy định;

Trong trường hợp nhà ở có phần xây dựng trên đất của chủ khác hoặc nhà ở riêng lẻ có chung tường, khung cột với nhà ở, công trình xây dựng 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 đó không chịu xác nhận thì Uỷ ban nhân dân cấp phường nơi có nhà ở có trách nhiệm kiểm tra và xác nhận vào bản vẽ làm cơ sở để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho người đề nghị cấp giấy;

- Nhà ở, công trình xây dựng tại nông thôn thì bản vẽ sơ đồ phải có xác nhận của Uỷ ban nhân dân xã về địa chỉ, vị trí trên thửa đất và số tầng của nhà ở, công trình xây dựng .

2. Vẽ sơ đồ nhà ở :

a) Đối với nhà ở riêng lẻ :

- Trường hợp nhà ở 1 tầng thì bản vẽ sơ đồ phải thể hiện hình dáng thửa đất , trên đó thể hiện hình dáng mặt bằng, ghi kích thước các cạnh, diện tích sàn của tầng 1 và vẽ mũi tên ký hiệu cửa ra vào chính của nhà ở.

- Trường hợp nhà ở nhiều tầng nhưng các tầng giống nhau thì thể hiện bản vẽ sơ đồ nhà như nhà 1 tầng và ghi diện tích sàn của tầng 1 nhân với số tầng , đồng thời ghi chú số tầng của nhà ở đó .

- Trường hợp nhà ở nhiều tầng, trong đó có một số tầng giống nhau, một số tầng khác nhau thì thể hiện mặt bằng tầng 1 và mặt bằng các tầng khác tầng 1 và ghi chú các số liệu về các tầng như quy định tại điểm này .

b) Đối với căn hộ trong nhà chung cư:

Vẽ nét liền hình dáng mặt bằng tầng có căn hộ và vẽ nét liền hình dáng mặt bằng căn hộ, trong đó vẽ mũi tên ký hiệu lối đi vào cầu thang và ký hiệu cửa ra vào căn hộ

đồng thời ghi sõ số căn hộ, kích thước các cạnh và diện tích sàn căn hộ.

c) Đối với nhà ở tại đô thị nằm ngoài dự án thì cơ quan cấp giấy chứng nhận phối hợp với Uỷ ban nhân dân cấp phường nơi có nhà ở đó kiểm tra, chỉnh sửa bản vẽ trước khi thể hiện trên giấy chứng nhận .

3. Vẽ sơ đồ công trình xây dựng :

Bản vẽ sơ đồ công trình xây dựng phải thể hiện được hình dáng mặt bằng của thửa đất , ký hiệu cửa chính ra vào công trình, cửa ra vào chính của từng hạng mục công trình và thể hiện vị trí, hình dáng mặt bằng, ghi kích thước các cạnh, diện tích sàn của từng hạng mục công trình. Trường hợp thửa đất quá rộng thì chỉ vẽ phần khuôn viên đất có công trình xây dựng chính.

4. Thể hiện bản vẽ sơ đồ trong giấy chứng nhận :

- Hướng của bản vẽ sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng được lấy từ cạnh theo chiều ngang phía dưới của trang giấy chứng nhận làm mốc để vẽ đường, phố, ngõ ngách đi vào cửa chính của nhà ở, công trình xây dựng (mặt tiền của nhà hoặc công trình xây dựng), không lấy theo hướng quy định về vẽ bản đồ .

- Bản vẽ sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng trong giấy chứng nhận không yêu cầu đúng tỷ lệ phải được bố trí hợp lý theo nguyên tắc :

+ Trường hợp nhà ở có một tầng hoặc có nhiều tầng nhưng các tầng có hình dáng và kích thước trùng nhau thì chỉ vẽ một sơ đồ ở giữa khuôn giấy tại Mục III của giấy chứng nhận;

+ Trường hợp nhà ở có nhiều tầng và các tầng khác nhau thì tuỳ thuộc vào số lượng sơ đồ phải vẽ mà chia khuôn giấy tại Mục III thành 2 phần, trong đó phần bên trái từ dưới lên: vẽ sơ đồ thửa đất và mặt bằng tầng 1, tiếp đến vẽ tầng 2, tầng 3..., phần bên phải từ dưới lên : vẽ sơ đồ các tầng còn lại;

+ Trường hợp trong công trình xây dựng có một hoặc một số hạng mục công trình có nhiều tầng thì vẽ sơ đồ mặt bằng tầng 1 và đánh dấu chấm đậm tương ứng với số tầng tại một góc của sơ đồ hạng mục công trình đó.

Điều 21: Qui định về tổ chức đo vẽ:

1. Nhà ở tại đô thị không thuộc các dự án nhà ở hoặc dự án khu đô thị mới thì người đề nghị cấp giấy chứng nhận sử dụng bản vẽ do các chủ đầu tư cung cấp. Các trường hợp còn lại do cơ quan cấp giấy chứng nhận thực hiện việc đo vẽ.

2. Đối với khu vực nông thôn việc đo vẽ sơ đồ nhà ở do chủ nhà tự đo vẽ có xác nhận của UBND cấp xã vào bản vẽ đó hoặc thuê tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng thực hiện.

3. Bản vẽ công trình xây dựng phải do các tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng thực hiện.

4. Đơn giá đo vẽ thực hiện theo qui định của UBND tỉnh.

Điều 22 : Giải quyết các trường hợp nhà ở xây thô hoàn thiện mặt tiền:

Đối với các trường hợp nhà ở trong các dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt nhưng mới xây thô hoàn thiện mặt tiền thì được xét cấp giấy chứng nhận với điều kiện:

1. Người mua nhà phải có văn bản đồng ý xin được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở khi nhà chưa hoàn thiện; Đồng thời phải cam kết nếu chuyển nhượng cho người khác thì phải hoàn thiện nhà, nội dung cam kết được ghi chú rõ vào giấy chứng nhận.

2. Chủ dự án và người mua nhà có trách nhiệm nộp đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo giá trị căn nhà đã hoàn thiện.

Điều 23 : Mã số giấy chứng nhận

1. Mã số giấy chứng nhận có 15 ô, cách ghi như sau: Tính từ trái sang phải, 2 ô đầu tiên ghi mã số tỉnh, 3 ô tiếp theo ghi mã số thành phố, huyện , thị xã, 5 ô tiếp theo ghi mã số xã, phường, thị trấn; 3 ô tiếp theo ghi số quyển sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng; 2 ô cuối ghi số tờ trong sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng .

2. Quy định 5 số đầu của mã số trong giấy chứng nhận đối với cấp Huyện cụ thể như sau :

- Thành phố Vũng Tàu : 77747
- Thị xã Bà Rịa : 77748
- Huyện Châu Đức : 77750
- Huyện Xuyên Mộc : 77751
- Huyện Long Điền : 77752
- Huyện Đất Đỏ : 77753
- Huyện Tân Thành : 77754
- Huyện Côn Đảo : 77755

Điều 24: Sổ đăng ký giấy chứng nhận

1. Mỗi sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng được đóng thành quyển có 99 tờ. Mỗi tờ có 2 mặt dùng để ghi các nội dung cho một nhà ở hoặc một công trình xây dựng đã được cấp giấy chứng nhận . Căn cứ vào nhu cầu thực tế nhà ở, công trình xây dựng cần cấp giấy chứng nhận, Sở Xây dựng và Uỷ ban nhân dân cấp huyện lập sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở, sổ đăng ký quyền sở hữu công trình xây dựng .Sở Xây dựng hướng dẫn Uỷ ban nhân dân cấp huyện thống nhất cách đánh số thứ tự sổ đăng ký quyền sở hữu tại mỗi phường, xã, thị trấn để không có sự trùng lắp .

2. Uỷ ban nhân dân cấp huyện lập và quản lý sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở, sổ đăng ký quyền sở hữu công trình xây dựng đối với những trường hợp do Uỷ ban nhân dân cấp huyện cấp giấy chứng nhận.

3. Sở Xây dựng lập và quản lý sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở, sổ đăng ký quyền sở hữu công trình xây dựng đối với những trường hợp do Sở Xây dựng cấp giấy chứng nhận.

4. Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp huyện liên hệ với Bộ xây dựng để mua giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng theo nhu cầu. Định kỳ sáu tháng một lần, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải có báo cáo gửi Sở Xây dựng và Sở Xây dựng tổng hợp để báo cáo Bộ Xây dựng, UBND tỉnh về tổng số giấy chứng nhận đã cấp trên địa bàn tỉnh.

Điều 25: Kinh phí cấp giấy chứng nhận:

1. Kinh phí cấp chứng nhận lần đầu:

a) Đối với giấy chứng nhận nhà ở cấp cho cá nhân: 100.000đ/giấy.

b) Đối với giấy chứng nhận nhà ở cấp cho tổ chức: 500.000đ/giấy.

c) Đối với giấy chứng nhận công trình cấp cho tổ chức và cá nhân: 500.000đ/giấy.

2. Kinh phí cấp giấy chứng nhận khi chuyển quyền sở hữu: 50.000đ/giấy

3. Kinh phí cấp lại, cấp đổi, xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận: 50.000đ/giấy

Điều 26: Lưu trữ và quản lý hồ sơ:

1. ***Cơ quan quản lý hồ sơ :***

a) Sở Xây dựng có trách nhiệm lưu trữ các hồ sơ, giấy tờ liên quan đến vấn đề sở hữu nhà ở, sở hữu công trình xây dựng do Sở Xây dựng cấp giấy chứng nhận;

b) Uỷ ban nhân cấp huyện có trách nhiệm lưu trữ các hồ sơ, giấy tờ liên quan đến

vấn đề sở hữu nhà ở, sở hữu công trình xây dựng do Uỷ ban nhân dân cấp huyện cấp giấy chứng nhận.

2. **Nội dung lưu trữ và quản lý hồ sơ** :

a) Lập cơ sở dữ liệu quản lý hồ sơ bằng hệ thống mạng máy tính để phục vụ cho việc thống kê, báo cáo kết quả thực hiện và phục vụ yêu cầu quản lý nhà ở, công trình xây dựng;

b) Sở Xây dựng và Uỷ ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm cung cấp số liệu về nhà ở, công trình xây dựng cho các cơ quan có liên quan khi có yêu cầu . Việc quản lý , lưu trữ hồ sơ theo đúng quy định của pháp luật về lưu trữ hồ sơ.

Chương V
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 27: Xử lý vi phạm và giải quyết khiếu nại:

1. Việc xử lý vi phạm trong lĩnh vực cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng thực hiện theo qui định tại Điều 18, Điều 19 Nghị định 95/2005/NĐ-CP ngày 15-7-2005 của Chính Phủ.

2. Việc giải quyết các khiếu nại trong quá trình thực hiện quy định cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng này được thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo.

Điều 28: Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp Huyện :

1. Phân công, giao nhiệm vụ cụ thể cho các cơ quan trực thuộc có liên quan, bố trí đủ lực lượng và trang thiết bị cần thiết đáp ứng nhu cầu về cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng theo nhiệm vụ được giao cho phù hợp với tình hình thực tế ở địa phương;

2. Chỉ đạo và tổ chức thực hiện Quy định này trên địa bàn ; định kỳ 06 tháng phải báo cáo tiến độ thực hiện (theo mẫu) và báo cáo khi có yêu cầu để Uỷ ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định (Thông qua Sở Xây dựng)

Điều 29: Trách nhiệm của Uỷ ban nhân dân cấp Xã :

Uỷ ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tiếp nhận, xác nhận hồ sơ và chuyển hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận của cá nhân trong nước, người Việt Nam ở nước ngoài theo quy định tại Điều 12 của Quy định này.

Điều 30 :Trách nhiệm của Sở Xây dựng :

1. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành có liên quan, UBND các huyện, thị, thành phố lập chương trình, kế hoạch thực hiện cụ thể; tổ chức tập huấn về chuyên môn, nghiệp vụ cấp giấy chứng nhận cho cán bộ chuyên môn của Huyện và của Sở; phối hợp với cơ quan Báo chí, thông tin tuyên truyền , phổ biến để nhân dân biết và thực hiện tốt Quy định này.

2. Trong quá trình thực hiện Sở Xây dựng có trách nhiệm tổng hợp tình hình và kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh những vướng mắc cần phải sửa đổi, bổ sung vào Quy định cho phù hợp.

TM.UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH
CHỦ TỊCH



Trần Minh Sanh