

CHÍNH PHỦ
Số: 95/2005/NĐ-CP

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 15 tháng 7 năm 2005

NGHỊ ĐỊNH CỦA CHÍNH PHỦ

**Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở,
quyền sở hữu công trình xây dựng**

CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 28 tháng 10 năm 1995;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị quyết số 06/2004/NQ-CP ngày 19 tháng 5 năm 2004 của Chính phủ về một số giải pháp phát triển lành mạnh thị trường bất động sản;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng,

NGHỊ ĐỊNH:

CHƯƠNG I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng, trừ một số nhà ở, công trình xây dựng sau đây:

- 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);
- 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;
- 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

Nghị 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. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng

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

2. Trường hợp công trình xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp (dùng để ở và dùng vào các 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. Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận phải ghi đủ 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. Mẫu giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng được quy định kèm theo Nghị định này. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng được cấp cho chủ sở hữu bản chính và sao 01 bản để lưu tại cơ quan cấp giấy chứng nhận.

5. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do Bộ Xây dựng phát hành và được sử dụng thống nhất trong cả nước.

Điều 4. Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng cho tổ chức (bao gồm tổ chức trong nước và tổ chức nước ngoài).

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được ủy quyền cho Sở Xây dựng thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng cho tổ chức.

2. Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây 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).

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 và 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

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng được cấp theo Nghị định này 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 hướng dẫn).

2. Bản sao một trong các giấy tờ sau:

- a) Giấy phép xây dựng đối với nhà ở thuộc diện phải xin phép xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng;
- b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của Luật Đất đai hoặc có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính đối với nhà ở, công trình xây dựng được xây dựng trước khi Luật Xây dựng có hiệu lực thi hành (ngày 01 tháng 7 năm 2003);
- c) 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