

BỘ XÂY DỰNG
Số: 01/2009/TT-BXD

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 25 tháng 2 năm 2009

THÔNG TƯ

Quy định một số nội dung về cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và hướng dẫn mẫu hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư trong dự án đầu tư xây dựng của tổ chức kinh doanh nhà ở

BỘ TRƯỞNG BỘ XÂY DỰNG

Căn cứ Nghị định số 17/2008/NĐ-CP ngày 04 tháng 02 năm 2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 05/2006/TT-BXD ngày 01 tháng 11 năm 2006 của 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;

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản,

THÔNG TƯ

Điều 1. Trách nhiệm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cho Bên mua và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở lần đầu khi mua căn hộ nhà chung cư trong dự án đầu tư xây dựng

1. Tổ chức kinh doanh nhà ở (Bên bán) có trách nhiệm làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho Bên mua căn hộ nhà chung cư.

2. Hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ nhà chung cư bao gồm hồ sơ cơ sở và hồ sơ từng căn hộ nhà chung cư.

2.1. Trong thời gian 30 ngày kể từ ngày nhà chung cư được nghiệm thu đưa vào sử dụng, tổ chức kinh doanh nhà ở (Bên bán) phải hoàn thành và nộp cho cơ quan cấp giấy chứng nhận hồ sơ cơ sở của nhà chung cư.

Hồ sơ cơ sở được lập chung cho tất cả các căn hộ, phần sở hữu riêng trong nhà chung cư, bao gồm:

a) Các giấy tờ về dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư sau đây:

- Bản sao quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư;
- Bản sao quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 của dự án (trường hợp không có bản sao quyết định phê duyệt quy hoạch này thì phải có bản sao thoả thuận tổng mặt bằng của khu đất có nhà chung cư);
- Bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- Quyết định giao đất và các chứng từ xác nhận đã nộp tiền sử dụng đất (trừ trường hợp được miễn hoặc được chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật);

c) Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở:

Sử dụng bản vẽ mặt bằng hoàn công phần kiến trúc hoặc bản vẽ thiết kế mặt bằng phần kiến trúc phù hợp với hiện trạng nhà ở (mà không phải đo vẽ lại), bao gồm: bản vẽ mặt bằng xây dựng của ngôi nhà chung cư, bản vẽ mặt bằng của tầng nhà có căn hộ; trong trường hợp bản vẽ mặt bằng của tầng nhà không thể hiện rõ kích thước của căn hộ thì phải có bản vẽ mặt bằng của căn hộ đó. Bản vẽ này là căn cứ để cơ quan cấp giấy chứng nhận thể hiện sơ đồ nhà ở trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

d) Danh mục các căn hộ và các phần sở hữu riêng đề nghị cấp giấy chứng nhận

2.2. Trong thời gian 30 ngày kể từ khi các chủ sở hữu căn hộ và chủ sở hữu phần sở hữu riêng hoàn thành thanh toán tiền mua theo hợp đồng mua bán, tổ chức kinh doanh nhà ở (Bên bán) phải hoàn thành và nộp cho cơ quan cấp giấy chứng nhận hồ sơ của từng căn hộ, bao gồm các giấy tờ sau:

a) Đơn đề nghị cấp mới giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo mẫu quy định tại Phụ lục số 1 của Thông tư số 05/2006/TT-BXD ngày 01 tháng 11 năm 2006 của Bộ Xây dựng có chữ ký của Bên mua căn hộ và xác nhận của Bên bán;

b) Hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư hoặc phần sở hữu riêng do hai bên ký kết; biên bản bàn giao, thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư hoặc phần sở hữu riêng nhà chung cư và biên lai thu các khoản nghĩa vụ tài chính của Bên mua liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận. (Trường hợp Bên mua tự thực hiện việc nộp nghĩa vụ tài chính thì giao biên lai này cho Bên bán để đưa vào hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận);

c) Bản sao văn bản xác nhận của sàn giao dịch bất động sản về căn hộ đã được giao dịch qua sàn theo mẫu tại Phụ lục số 4 kèm theo Thông tư số 13/2008/TT-BXD ngày 21 tháng 5 năm 2008 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản.

3. Trong trường hợp người mua căn hộ nhà chung cư đã thanh toán hết tiền mua nhà trước thời điểm lập hồ sơ cơ sở quy định tại điểm 2.1 khoản 2 Điều này thì hồ sơ cơ sở và hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận từng căn hộ được lập và nộp đồng thời cho cơ quan cấp giấy chứng nhận. Cơ quan cấp giấy chứng nhận có trách nhiệm hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận cho chủ sở hữu căn hộ nhà chung cư trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

4. Lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở lần đầu cho căn hộ nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Điều 49 Nghị định 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ.

Điều 2. Ghi diện tích căn hộ nhà chung cư trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở

Diện tích căn hộ nhà chung cư được ghi theo diện tích sàn căn hộ, bao gồm cả diện tích ban công, lôgia của căn hộ đó (nếu có). Trong đó, diện tích sàn được tính theo kích thước thông thủy của căn hộ hoặc tính theo kích thước tính từ tim tường chung và tim tường bao ngoài của căn hộ (trong đó tường chung là tường ngăn chia giữa hai căn hộ, tường bao ngoài là tường ngoài giữa căn hộ và hành lang, lối đi, mặt ngoài của căn hộ). Diện tích sàn căn hộ và cách tính diện tích này phải được ghi rõ trong hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư và bản vẽ sơ đồ nhà ở quy định tại tiết c điểm 2.1 khoản 2 Điều 1 của Thông tư này.

Điều 3. Hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư