

**BỘ XÂY DỰNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số : 47/BXD-QLN

V/v: hướng dẫn một số vấn đề liên quan đến lĩnh vực xây dựng trong việc thực hiện thủ tục chứng nhận quyền sở hữu nhà ở

*Hà nội, ngày 12 tháng 6 năm 2015.*

Kính gửi: Sở Xây dựng Bình Dương

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 741/SXD-QLN ngày 07/5/2015 của Sở Xây dựng Bình Dương đề nghị hướng dẫn việc thực hiện thủ tục chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Đối với trường hợp 1:

Ông A có Giấy chứng nhận là đất ở, xây dựng nhà ở vào năm 2007 và chưa có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Năm 2008, ông A chuyển nhượng đất, nhà cho ông B và ông B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông B chưa có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Năm 2012, ông B chuyển nhượng đất, nhà cho ông C và ông C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, khi ông C có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thì được giải quyết như sau:

Trường hợp ông C có giấy tờ chứng minh việc tạo lập nhà ở hợp pháp theo quy định tại Điều 31 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trường hợp ông C không có giấy tờ chứng minh việc tạo lập nhà ở hợp pháp theo quy định thì phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương xác nhận nhà ở được xây dựng đảm bảo an toàn trong sử dụng và phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đối với trường hợp 2:

Sở Xây dựng Bình Dương đề nghị Bộ Xây dựng hướng dẫn việc cấp Giấy chứng nhận đối với căn nhà có một phần diện tích phù hợp quy hoạch và một phần căn nhà không phù hợp quy hoạch. Do trong văn bản 741/SXD-QLN ngày 07/5/2015, Sở Xây dựng không nêu rõ căn nhà này được xây dựng trước khi có quy hoạch hay sau khi có quy hoạch được duyệt và thuộc diện phải có Giấy phép xây dựng hay được miễn Giấy phép xây dựng. Do đó, Bộ Xây dựng không có cơ sở để trả lời. Đề nghị Sở Xây dựng phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường đối

chiếu với quy định tại Điều 31 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai để xử lý.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 741/SXD-QLN ngày 07/5/2015, đề nghị Sở Xây dựng Bình Dương nghiên cứu, thực hiện./.

***Nơi nhận :***

- Như trên;
- TT Phạm Hồng Hà (đề b/c)
- Lưu: VP, QLN(3b).

**TL. BỘ TRƯỞNG  
CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ NHÀ  
VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN**

(đã ký)

**Nguyễn Mạnh Hà**