

Số: 2029/BXD-HĐXD  
V/v giấy tờ cấp giấy phép xây  
dựng để chứng nhận quyền sở  
hữu nhà ở.

Hà Nội, ngày 28 tháng 4 năm 2020.

Kính gửi: Tổng cục Quản lý đất đai (Cục Đăng ký đất đai)  
(Địa chỉ: Số 10 Tôn Thất Thuyết, Hà Nội)

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 543/TCQLĐĐ-CĐKĐĐ ngày 20/3/2020 của Tổng cục Quản lý đất đai đề nghị hướng dẫn về giấy tờ cấp phép xây dựng để chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Trước khi khởi công xây dựng công trình, chủ đầu tư phải có giấy phép xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của Luật Xây dựng, trừ trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng. Về nguyên tắc, giấy phép xây dựng là một trong những điều kiện để chủ đầu tư khởi công xây dựng công trình và cơ sở để cơ quan nhà nước quản lý trật tự xây dựng.

Theo quy định tại Điều 7 của Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường thì hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt là Giấy chứng nhận) gồm có: (1) Đơn đăng ký theo mẫu số 04a/ĐK; (2) Một trong các giấy tờ quy định tại các Điều 31, 32, 33 và 34 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; (3) Sơ đồ về tài sản gắn liền với đất; (4) Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính;

Tại điểm a Khoản 1 Điều 31 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ đã quy định một trong các loại giấy tờ chứng minh tạo lập hợp pháp về nhà ở là: “*giấy phép xây dựng nhà ở đối với trường hợp phải xin giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp nhà ở đã xây dựng không đúng với giấy phép xây dựng được cấp thì phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng xác nhận diện tích xây dựng không đúng giấy phép không ảnh hưởng đến an toàn công trình và nay phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt*”.

Tại điểm g Khoản 1 Điều 31 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP đã quy định: “*Trường hợp người đề nghị chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có một trong những giấy tờ quy định tại các Điểm a, b, c, d, đ và e Khoản này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác thì phải có một trong các giấy tờ về mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở trước ngày 01/7/2006 có chữ ký*

*của các bên có liên quan và phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận; trường hợp nhà ở do mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 mà không có giấy tờ về việc đã mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở có chữ ký của các bên có liên quan thì phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận về thời điểm mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở đó.*

*Trường hợp người đề nghị chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có một trong những giấy tờ quy định tại các Điểm a, b, c, d, đ và e Khoản này mà hiện trạng nhà ở không phù hợp với giấy tờ đó thì phần nhà ở không phù hợp với giấy tờ phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận như quy định tại Điểm h Khoản này;”.*

Theo nội dung văn bản số 543/TCQLĐĐ-CĐKĐĐ thì thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sau ngày 01/7/2006 (là ngày Luật Nhà ở 2005 có hiệu lực thi hành).

Tại điểm b khoản 1 Điều 15 của Luật Nhà ở 2005 trong thành phần hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì phải có một trong số các loại giấy tờ, trong đó có Giấy phép xây dựng.

Tại điểm b khoản 2 Điều 43 của Nghị định số 90/2006/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở 2005 quy định: *Trường hợp nhà ở do mua, 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 tại Điều 93 của Luật Nhà ở kèm theo...hoặc một trong những giấy tờ về tạo lập nhà ở quy định tại các điểm a, b, c, d, đ và điểm e khoản 1 Điều này của bên chuyển nhượng (trong đó có giấy phép xây dựng cấp cho bên chuyển nhượng).*

Theo các quy định nêu trên của pháp luật về nhà ở (Luật Nhà ở 2005 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở 2005) từ thời điểm 01/7/2006 tính đến trước thời điểm Luật số 38/2009/QH12 của Quốc hội Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản có hiệu lực thi hành (Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2009) thì trong thành phần hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận được sử dụng Giấy phép xây dựng của bên chuyển nhượng (nếu pháp luật xây dựng quy định phải có giấy phép xây dựng).

Do vậy, trường hợp bên chuyển nhượng chưa thực hiện xác định quyền sở hữu tài sản trên đất (nhà) nên chỉ thực hiện được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng như nội dung được nêu trong văn bản số 543/TCQLĐĐ-CĐKĐĐ nêu trên, đề nghị Tổng cục Quản lý đất đai căn cứ quy định của pháp luật về đất đai và các pháp luật có liên quan để thực hiện việc xác định quyền sở hữu tài sản trên đất cho bên nhận chuyển nhượng đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các bên theo quy định.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Tổng cục Quản lý đất đai nghiên cứu, thực hiện./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- TT Lê Quang Hùng (để b/c);
- Lưu: VT, QLN, HĐXD (NLĐ - 04).

**TL. BỘ TRƯỞNG  
KT. CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ  
HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG  
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

(đã ký)

**Bùi Văn Dưỡng**