

NGHỊ ĐỊNH

**Quy định các loại giấy tờ hợp pháp
về đất đai để cấp giấy phép xây dựng**

Căn cứ Luật tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Chính phủ ban hành Nghị định quy định các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Nghị định này quy định các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng; trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc sử dụng giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng.

2. Các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai làm căn cứ thực hiện việc xác lập quyền sử dụng đất của tổ chức, cá nhân được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Việc cấp giấy phép xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Nghị định này áp dụng đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đề nghị cấp giấy phép xây dựng (sau đây gọi chung là chủ đầu tư); cơ quan thực hiện cấp giấy phép xây dựng và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan.

Điều 3. Các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng

Giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng quy định tại Nghị định này là giấy tờ thuộc một trong các loại sau:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo quy định của Luật đất đai năm 1987, Luật đất đai năm 1993, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 2001, Luật đất đai năm 2003.

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp theo quy định của Luật đất đai năm 2013, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản số 38/2009/QH12.

3. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được cấp theo quy định tại Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị, Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở.

4. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở; giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã được cấp theo quy định tại Pháp lệnh nhà ở năm 1991; Luật nhà ở năm 2005; Nghị định số 81/2001/NĐ-CP ngày 05 tháng 11 năm 2001 của Chính phủ về việc người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua nhà ở tại Việt Nam; Nghị định số 95/2005/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2005 của Chính phủ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng; 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; Nghị định số 51/2009/NĐ-CP ngày 03 tháng 6 năm 2009 hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 của Quốc hội về việc thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam; Điều 31, Điều 32 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; các giấy chứng nhận khác về quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng đã được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng qua các thời kỳ.

5. Các loại giấy tờ đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận gồm: Các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật đất đai năm 2013; Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013 và quy định tại khoản 16 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai hoặc giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã và được cơ quan đăng ký đất đai xác nhận đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

6. Giấy tờ về đất đai đối với trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất từ sau ngày 01 tháng 7 năm 2004 nhưng không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai, gồm: Quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc Quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và hợp đồng thuê đất kèm theo (nếu có) hoặc giấy tờ về trúng đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất hoặc Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

7. Báo cáo rà soát, kê khai hiện trạng sử dụng đất đối với trường hợp tổ chức, cơ sở tôn giáo đang sử dụng mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất kiểm tra và quyết định xử lý theo quy định tại Điều 28 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

8. Giấy tờ về việc xếp hạng di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đối với trường hợp cấp giấy phép xây dựng để thực hiện xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo hoặc di dời các công trình di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điều 27 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013.

9. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc văn bản chấp thuận về địa điểm xây dựng của Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với công trình xây dựng biển quảng cáo, trạm viễn thông, cột ăng-ten tại khu vực không thuộc nhóm đất có mục đích sử dụng để xây dựng và không được chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

10. Hợp đồng thuê đất được giao kết giữa chủ đầu tư xây dựng công trình và người quản lý, sử dụng công trình giao thông hoặc văn bản chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về giao thông đối với công trình được phép xây dựng trong phạm vi đất dành cho giao thông theo quy định của pháp luật.

11. Văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp người sử dụng đất đã có giấy tờ hợp pháp về đất đai theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này nhưng đề nghị được cấp giấy phép xây dựng sử dụng vào mục đích khác với mục đích sử dụng đất đã được ghi trên giấy tờ đó.

12. Văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo đề nghị của cơ quan cấp giấy phép xây dựng để xác định diện tích các loại đất đối với trường hợp người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này nhưng trên các giấy tờ đó không ghi rõ diện tích các loại đất để làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng.

Điều 4. Trách nhiệm của các bộ, cơ quan, đơn vị liên quan

1. Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường tổ chức phổ biến, hướng dẫn và kiểm tra việc sử dụng các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng quy định tại Nghị định này; đồng thời, rà soát, hoàn thiện các quy định hướng dẫn, bao gồm quy trình thủ tục, hồ sơ giấy tờ để cấp giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường tổ chức rà soát, hoàn thiện các quy định liên quan đến quy trình thủ tục, hồ sơ giấy tờ để cấp các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm tổ chức tập huấn cho công chức thuộc các cơ quan cấp giấy phép xây dựng và cơ quan quản lý đất đai tại địa phương thực hiện đúng các quy định của Nghị định này trong quá trình thực hiện cấp giấy phép xây dựng; tổ chức thực hiện việc thanh tra, kiểm tra, xử lý hành vi vi phạm các quy định của Nghị định này và các quy định khác có liên quan của pháp luật; đồng thời, định kỳ báo cáo Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường những vướng mắc phát sinh để tổng hợp báo cáo Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ theo quy định. Chỉ đạo, hướng dẫn các cơ quan thuộc quyền quản lý, gồm: Sở Xây dựng và Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức tuyên truyền, hướng dẫn, niêm yết công khai các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai quy định tại Nghị định này để các chủ đầu tư, các cơ quan, tổ chức, đơn vị và cá nhân liên quan biết, thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

4. Cơ quan cấp giấy phép xây dựng căn cứ quy định tại Nghị định này và các quy định khác có liên quan của pháp luật để cấp giấy phép xây dựng theo quy định; tạo điều kiện thuận lợi cho cơ quan, tổ chức, cá nhân trong thực hiện hoạt động xây dựng.

5. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực trong việc cung cấp các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai theo quy định tại Nghị định này khi thực hiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng; thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai theo quy định của pháp luật.

Điều 5. Điều khoản thi hành

Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 25 tháng 6 năm 2017.

Điều 6. Quy định chuyển tiếp

Trường hợp hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đã được nộp trước ngày có hiệu lực thi hành của Nghị định này nhưng chưa được cấp giấy phép xây dựng thì chủ đầu tư cập nhật giấy tờ hợp pháp về đất đai theo quy định tại Nghị định này để được cấp giấy phép xây dựng.

Điều 7. Trách nhiệm thi hành

1. Bộ trưởng Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm hướng dẫn và tổ chức thực hiện Nghị định này.

2. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Ủy ban Giám sát tài chính Quốc gia;
- Ngân hàng Chính sách xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Ủy ban trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, CN (3b).KN *205*

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG



Nguyễn Xuân Phúc