

ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
SỞ XÂY DỰNG  
-----

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
-----

Số: 8654/HD-SXD-QLN&CS

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 10 năm 2009

## HƯỚNG DẪN

VỀ VIỆC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở CHO TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI ĐƯỢC SỞ HỮU NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM THEO QUY ĐỊNH TẠI NGHỊ QUYẾT SỐ 19/2008/QH12 NGÀY 03/6/2008 CỦA QUỐC HỘI VÀ NGHỊ ĐỊNH SỐ 51/2009/NĐ-CP NGÀY 03/6/2009 CỦA CHÍNH PHỦ TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

*Căn cứ Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03/6/2008 của Quốc hội về việc thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam (viết tắt là Nghị quyết 19);*

*Căn cứ Nghị định số 51/2009/NĐ-CP ngày 03/6/2009 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành một số Điều của Nghị quyết số 19 về việc thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam (viết tắt là Nghị định 51);*

*Căn cứ chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công văn số 1602/TTg-KTN ngày 09/9/2009 về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;*

*Căn cứ chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại Công văn số 3444/UBND-ĐTMT ngày 11/7/2009 về triển khai thực hiện Nghị định 51;*

*Sở Xây dựng hướng dẫn thực hiện về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (viết tắt là Giấy chứng nhận) cho tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định tại Nghị quyết 19 và Nghị định 51 tại địa bàn thành phố như sau:*

### **I. ĐIỀU KIỆN VÀ ĐỐI TƯỢNG ĐƯỢC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN:**

**1. Cá nhân nước ngoài** thuộc đối tượng quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 2 của Nghị quyết 19, khoản 1 và 2 Điều 5 Nghị định 51 mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu nhà ở tại Việt Nam; phải đang sinh sống tại Việt Nam có Thẻ thường trú hoặc Thẻ tạm trú hoặc giấy tờ chứng nhận được phép cư trú tại Việt Nam từ 12 tháng trở lên do cơ quan Quản lý xuất nhập cảnh thuộc Bộ Công an cấp và không thuộc đối tượng được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của Pháp lệnh về quyền ưu đãi, miễn trừ dành cho cơ quan Đại diện ngoại giao, cơ quan Lãnh sự nước ngoài và cơ quan Đại diện của Tổ chức quốc tế tại Việt Nam ngày 23/8/1993 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; gồm có:

1.1. Người vào đầu tư trực tiếp tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về đầu tư, phải có tên trong Giấy chứng nhận đầu tư hoặc trong giấy tờ tương ứng với hoạt động đầu tư do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp còn thời hạn từ 01 năm trở lên hoặc có giấy tờ chứng minh là thành viên Hội đồng quản trị, Hội đồng quản lý của doanh nghiệp đang hoạt động tại Việt Nam;

1.2. Người được doanh nghiệp đang hoạt động tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp (gồm: *doanh nghiệp trong nước và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài*) thuê giữ các chức danh quản lý trong doanh nghiệp đó (gồm: *tổng giám đốc, giám đốc và cấp phó của doanh nghiệp; hoặc trưởng, phó các đơn vị trực thuộc doanh nghiệp*) phải có Hợp đồng thuê giữ chức danh quản lý hoặc có Quyết định bổ nhiệm được lập bằng tiếng Việt.

1.3. Người có công đóng góp cho Việt Nam, phải có Huân chương hoặc Huy chương của Chủ tịch nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam trao tặng;

1.4. Người có đóng góp đặc biệt cho Việt Nam, phải có giấy tờ xác nhận của cơ quan cấp Bộ phụ trách lĩnh vực cá nhân nước ngoài có đóng góp và gửi Bộ Xây dựng xem xét để trình Thủ tướng Chính phủ có văn bản cho phép;

1.5. Người đang làm việc trong lĩnh vực kinh tế, khoa học công nghệ, môi trường, giáo dục – đào tạo, văn hóa, thông tin, thể dục, thể thao, y tế, xã hội, luật sư phải có văn bằng chứng minh trình độ kỹ sư, cử nhân trở lên do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam hoặc của nước ngoài cấp kèm theo một trong các giấy tờ sau đây:

- Giấy phép lao động do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp;

- Giấy phép hành nghề chuyên môn tại Việt Nam cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp;

1.6. Người có kỹ năng đặc biệt, phải có giấy tờ xác nhận về chuyên môn, kỹ năng của Hiệp hội, Hội nghề nghiệp Việt Nam hoặc cơ quan cấp Bộ phụ trách lĩnh vực mà người nước ngoài có chuyên môn, kỹ năng kèm theo Giấy phép hành nghề chuyên môn tại Việt Nam do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp (*đối với trường hợp pháp luật yêu cầu phải có Giấy phép hành nghề*) hoặc Giấy phép lao động do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp (*đối với trường hợp pháp luật không yêu cầu phải có Giấy phép hành nghề*);

1.7. Người kết hôn với công dân Việt Nam, phải có giấy tờ chứng nhận kết hôn do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam hoặc nước ngoài cấp kèm theo Hộ chiếu Việt Nam hoặc Hộ khẩu thường trú và Chứng minh nhân dân của vợ hoặc chồng là công dân Việt Nam.

**2. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không có chức năng kinh doanh bất động sản** thuộc đối tượng được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam quy định tại khoản 5 Điều 2 của Nghị quyết 19 và Điều 6 Nghị định 51, phải đang hoạt động tại Việt Nam và có Giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy tờ chứng nhận hoạt động đầu tư tương ứng với hình thức đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam cấp còn thời hạn từ 01 năm trở lên.

## **II. THỜI HẠN, VỊ TRÍ VÀ SỐ LƯỢNG NHÀ Ở ĐƯỢC SỞ HỮU:**

**1. Cá nhân nước ngoài** nêu tại điểm 1 Mục I của Hướng dẫn này được sở hữu nhà ở trong thời hạn tối đa là 50 năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận và được ghi trong Giấy chứng nhận. Trong thời hạn 12 tháng kể từ khi hết thời hạn sở hữu nhà ở tại Việt Nam, cá nhân nước ngoài này phải bán hoặc tặng cho nhà ở đó.

**2. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài** nêu tại điểm 2 Mục I của Hướng dẫn này được sở hữu nhà ở tương ứng với thời hạn ghi trong Giấy chứng nhận đầu tư cấp cho doanh nghiệp đó, bao gồm cả thời gian được gia hạn thêm; thời hạn sở hữu được tính từ ngày được cấp Giấy chứng nhận và được ghi trong Giấy chứng nhận. Trường hợp khi hết hạn đầu tư hoặc khi giải thể, phá sản thì nhà ở của doanh nghiệp này được xử lý theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về phá sản và các quy định khác của pháp luật Việt Nam.

**3. Nhà ở mà cá nhân nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài** nêu tại Mục I của Hướng dẫn này được mua và sở hữu là **căn hộ chung cư trong dự án phát triển nhà ở thương mại và không thuộc khu vực hạn chế hoặc cấm người nước ngoài cư trú, đi lại.**

**4. Cá nhân nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài** nêu tại Mục I của Hướng dẫn này đang có sở hữu 01 nhà ở tại Việt Nam đăng trên trang Web của Bộ Xây dựng thì không được sở hữu các nhà ở khác trong phạm vi toàn quốc.

### **III. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN:**

Căn cứ Điều 8 và 9 Nghị quyết 51, Điều 8 Nghị định 51; trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận như sau:

#### **1. Thành phần hồ sơ:**

Người đề nghị cấp Giấy chứng nhận lập 01 bộ hồ sơ, gồm có:

a) Bản chính Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận bằng tiếng Việt và tiếng Anh (*bản chính, theo mẫu hướng dẫn tại Phụ lục I và II ban hành kèm theo Nghị định 51*);

b) Bản sao Hộ chiếu nước ngoài và một trong các giấy tờ cá nhân hoặc pháp nhân của người đề nghị cấp Giấy chứng nhận quy định tại Mục I của Hướng dẫn này;

- Trường hợp bản sao các loại giấy tờ quy định tại điểm này không có chứng thực, thì khi nộp hồ sơ phải có bản gốc để đối chiếu;

- Trường hợp văn bằng chứng minh trình độ, giấy tờ chứng nhận kết hôn do nước ngoài cấp, phải được dịch sang tiếng Việt và được cơ quan công chứng, chứng thực Việt Nam chứng nhận;

c) Bản chính Hợp đồng mua bán, tặng cho nhà ở hoặc giấy tờ về thừa kế nhà ở theo quy định của pháp luật Việt Nam;

- Trường hợp mua căn hộ của doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh bất động sản, phải lập thủ tục mua bán qua sàn giao dịch bất động sản; gồm: Hợp đồng mua bán không phải có chứng nhận của

cơ quan công chứng, chứng thực, kèm giấy tờ xác đã mua bán căn hộ qua sàn giao dịch bất động sản theo quy định của pháp luật về nhà ở và kinh doanh bất động sản;

- Trường hợp mua, nhận tặng cho căn hộ của cá nhân thì Hợp đồng phải có chứng nhận của cơ quan công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật về nhà ở;

d) Bản sao biên lai nộp thuế, lệ phí trước bạ nhà, đất theo quy định của pháp luật;

đ) Bản chính Sơ đồ nhà ở - đất ở (*thể hiện theo Hướng dẫn số 9021/SXD-CCQNĐ ngày 07/11/2007 của Sở Xây dựng*);

e) Bản sao Văn bản ủy quyền cho người đại diện làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận (*nếu người nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận là người đại diện*);

## **2. Nộp hồ sơ và nhận kết quả:**

Nộp hồ sơ và nhận kết quả tại Sở Xây dựng. Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ giấy tờ theo thành phần được quy định, người tiếp nhận hồ sơ phải hướng dẫn cụ thể ngày để người nộp hồ sơ bổ sung giấy tờ. Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện, thì Sở Xây dựng trả lại hồ sơ và thông báo bằng văn bản cho người nộp hồ sơ biết rõ lý do.

## **3. Trình tự giải quyết hồ sơ:**

- Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Sở Xây dựng thụ lý hồ sơ và dự thảo Giấy chứng nhận trình Ủy ban nhân dân thành phố duyệt ký Giấy chứng nhận;

- Sau khi ký Giấy chứng nhận, Ủy ban nhân dân thành phố chuyển lại cho Sở Xây dựng để phát hành cho chủ sở hữu;

- Trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân thành phố chuyển trả, Sở Xây dựng có văn bản gửi Bộ Xây dựng thông báo các thông tin về chủ sở hữu nhà ở (*họ tên; số hộ chiếu, nơi cấp, ngày cấp; quốc tịch*), địa chỉ căn hộ (*số nhà, áp-khu phố, đường, phường-xã-thị trấn, quận-huyện, thành phố Hồ Chí Minh*) và Giấy chứng nhận đã cấp (*số hồ sơ gốc và ngày cấp*) để Bộ Xây dựng đăng lên trang Web của Bộ (*theo mẫu hướng dẫn tại Phụ lục số III và IV ban hành kèm theo Nghị định 51*);

- Thời hạn giải quyết hồ sơ là 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, thời hạn này không tính thời gian bổ sung giấy tờ (*nếu có*);

- Trước khi phát hành Giấy chứng nhận cho chủ sở hữu hoặc người đại diện của chủ sở hữu nhà ở, Sở Xây dựng chuyển 01 bản chụp Giấy chứng nhận đã cấp cho Sở Tài nguyên và Môi trường để cập nhật thông tin vào hồ sơ địa chính và 01 bản chụp Giấy chứng nhận vào hồ sơ lưu.

## **4. Cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận:**

Trường hợp Giấy chứng nhận đã được cấp bị hỏng, rách nát hoặc bị mất, Sở Xây dựng thực hiện cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 47 Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ.

## **5. Kinh phí cấp Giấy chứng nhận:**

Kinh phí cấp Giấy chứng nhận thu theo Nghị quyết số 12/2007/NQ-HĐND ngày 05/7/2007 của Hội đồng nhân dân thành phố, có mức thu như sau:

### **5.1. Kinh phí cấp Giấy chứng nhận lần đầu:**

- Nhà ở của tổ chức (thu theo diện tích sàn xây dựng):

- + Tổng diện tích sàn căn hộ < 500m<sup>2</sup> : 200.000 đồng/Giấy;
- + Tổng diện tích sàn căn hộ ≥ 500m<sup>2</sup> và < 1.000m<sup>2</sup> : 350.000 đồng/Giấy;
- + Tổng diện tích sàn căn hộ ≥ 1.000m<sup>2</sup> : 500.000 đồng/Giấy;

5.2. Kinh phí cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận : 50.000 đồng/Giấy.

## **V. XỬ LÝ CÁC VẤN ĐỀ PHÁT SINH TRONG QUÁ TRÌNH THỰC HIỆN:**

Trong quá trình triển khai thực hiện Nghị quyết 19 và Nghị định 51, nếu có vướng mắc phát sinh, đề nghị các Sở-Ngành, Ủy ban nhân dân các quận-huyện, tổ chức, cá nhân có ý kiến gửi về các cơ quan có liên quan sau đây để được giải đáp hoặc tổng hợp, báo cáo xin ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố hoặc Bộ-Ngành liên quan, cụ thể là:

**1. Sở Xây dựng** tổng hợp các vướng mắc liên quan đến thủ tục cấp Giấy chứng nhận.

**2. Sở Tư pháp** tổng hợp các vướng mắc liên quan đến thủ tục chứng nhận các giao dịch về nhà ở thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị quyết 19 (như: *mua bán, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu nhà ở tại Việt Nam*) và thủ tục đăng ký kết hôn giữa người nước ngoài với công dân trong nước.

**3. Công an thành phố, Bộ Tư lệnh Quân khu 7 và Bộ Chỉ huy Quân sự thành phố** rà soát và thông báo cho Ủy ban nhân dân thành phố và Sở Xây dựng biết để công bố các khu vực hạn chế hoặc cấm người nước ngoài cư trú, đi lại trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh nhằm hỗ trợ công tác cấp Giấy chứng nhận./.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Ủy ban nhân dân/TP.HCM;

- Các Sở-Ngành: Tư pháp, Ngoại vụ, Công an, Bộ tư lệnh Quân khu 7, Bộ Chỉ huy Quân sự thành phố, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Cục Thuế thành phố;
- Ủy ban nhân dân 24 quận-huyện;
- Ban Giám đốc Sở Xây dựng;
- Lưu: VP-QLN&CS

**Đỗ Phi Hùng**