

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Số: 5332/UB-QLĐT

TP.Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 12 năm 1997

Về việc giải quyết vướng mắc trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở - quyền sử dụng đất ở theo quyết định 6280/QĐ-UB-QLĐT và Nghị định 60/CP.

Kính gửi : - Sở Nhà đất thành phố
- Sở Địa chính thành phố
- Sở Tư pháp thành phố
- Kiến trúc sư Trưởng thành phố
- UBND các Quận, Huyện.

Ngày 19/11/1997, Ủy ban nhân dân thành phố chủ trì cuộc họp giải quyết một số vướng mắc trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quyết định số 6280/QĐ-UB-QLĐT và Nghị định 60/CP.

Sau khi nghe báo cáo và kiến nghị của các Ban, Ngành chức năng liên quan, Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo như sau:

1/ Trường hợp xây dựng nhà sai giấy phép:

- Giao cho Sở Nhà đất chủ trì làm việc với Kiến trúc sư Trưởng thành phố nghiên cứu, đề xuất biện pháp chế tài xử lý các trường hợp xây dựng sai giấy phép do các cơ quan chức năng cấp, để đưa công tác quản lý quy hoạch, xây dựng vào nề nếp. Kiên quyết xử lý tháo dỡ các trường hợp xây trái quy hoạch, lấn chiếm lộ giới, lấn chiếm hẻm...

- Cơ quan Kiến trúc sư Trưởng và Ủy ban nhân dân các Quận, Huyện cấp giấy phép hoàn công cho các công trình xây dựng hoàn thành sau khi các vi phạm được xử lý xong.

- Sở Nhà đất thụ lý trình Ủy ban nhân dân thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở - quyền sử dụng đất ở khi chủ hộ đã chấp hành quyết định xử lý hành chính của cấp có thẩm quyền.

2/ Trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở liên quan đến quyền lợi của người Việt Nam đang ở nước ngoài và người nước ngoài định cư tại Việt Nam:

- Giao cho Sở Tư pháp chủ trì làm việc với Sở Nhà đất, Kiến trúc sư Trưởng thành phố và Sở Địa chính thành phố nghiên cứu đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố xét quyết định.

3/ Trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở - quyền sử dụng đất ở đối với nhà thuộc diện thừa kế, thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Cấp giấy chứng nhận cho người tạo lập tài sản.
- Người đại diện đứng đơn khai trình phải là người thuộc các hàng thừa kế theo pháp luật hoặc theo di chúc.
- Các trường hợp ngoại lệ, Sở Nhà đất nghiên cứu đề xuất trình Ủy ban nhân dân thành phố xét quyết định đối với từng trường hợp cụ thể.
- Giao cho Sở Tư Pháp nghiên cứu đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố xử lý các trường hợp nhà không có người thừa kế tại thời điểm mở thừa kế (thời gian tạm quản lý, thời gian Nhà nước quản lý chính thức, thủ tục giải quyết trả lại tài sản khi có người thừa kế hợp pháp xin nhận tài sản v.v...)

4/ Người không có hộ khẩu tại thành phố: Tự sang nhượng đất, được các đơn vị cấp đất, xây dựng nhà trái phép:

- Chưa xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở - quyền sử dụng đất ở.
- Giao cho Sở Nhà đất và Sở Địa chính tổng hợp tình hình và tiếp tục nghiên cứu biện pháp xử lý phù hợp với pháp luật và chủ trương của thành phố đối với những trường hợp này.

5/ Nhà có giấy tờ mua bán không hợp lệ, nhà tự xây dựng trái phép sau ngày 05/7/1994 (thời điểm ban hành Nghị định 60/CP):

- Trường hợp giấy tờ nhà không hợp lệ, nếu có đủ điều kiện xét hợp thức hóa chủ quyền thì cho phép kết hợp việc xét hợp thức hóa với việc cho phép chuyển dịch sở hữu theo quy định sau khi đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về tài chính, thuế.
- Trường hợp nhà xây dựng trái phép, Giao Kiến trúc sư trưởng nghiên cứu đề xuất biện pháp chế tài và xử lý các vi phạm cụ thể trình Ủy ban nhân dân thành phố xét quyết định.

Sở Nhà đất thụ lý trình Ủy ban nhân dân thành phố xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở - quyền sử dụng đất ở sau khi cơ quan chức năng áp dụng các biện pháp chế tài, chủ hộ đã chấp hành quyết định xử lý.

6/ Trường hợp nhà có nguồn gốc ủy quyền:

- Về nguyên tắc, cần thực hiện đúng theo các quy định của Pháp luật.
- Riêng các trường hợp nội dung ủy quyền chưa thể hiện rõ ủy quyền sở hữu hoặc thể hiện chuyển quyền sở hữu nhưng chưa hợp lệ, thì phải có tái xác nhận của người ủy quyền bằng văn bản hợp pháp, thể hiện rõ ý chí chuyển dịch sở hữu cho người được ủy quyền (thụ ủy).

7/ Người xuất cảnh hợp pháp trước khi đi đã bán hoặc cho nhà hợp pháp, nay người mua, nhận nhà xin công nhận phần đất khuôn viên, khi có ý kiến của Sở Địa chính đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì giải quyết cấp

giấy chứng nhận và đương sự phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành.

8/ Nhà thuộc diện xử lý trước đây có quyết định trả lại cho nguyên chủ sở hữu của cấp quận sau ngày 01/7/1991 (thời điểm hiệu lực của quyết định 297/CT):

Sở Nhà đất nghiên cứu toàn bộ hồ sơ có liên quan đề xuất cụ thể trình Ủy ban nhân dân thành phố xét quyết định từng trường hợp cụ thể để xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở - quyền sử dụng đất ở hoặc xác lập sở hữu Nhà nước.

9/ Nhà phát mãi do cơ quan thi hành án thực hiện:

- Nếu nhà có giấy chủ quyền hợp lệ thì Sở Nhà đất cho đăng ký chuyển dịch sở hữu cho người mua như các trường hợp mua bán nhà thông qua Phòng Công chứng Nhà nước.

- Nếu nhà chưa có giấy chủ quyền hợp lệ thì Sở Nhà đất hướng dẫn người mua lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở - quyền sử dụng đất ở theo quy định tại quyết định 6280/QĐ-UB-QLĐT.

10/ Về mặt pháp lý, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở - quyền sử dụng đất ở là cơ sở để xác định tính hợp pháp của chủ sở hữu đối với tài sản của họ. Do đó, các nội dung ghi trên giấy chứng nhận đòi hỏi phải rõ ràng, đầy đủ, chính xác không được tùy tiện thêm bớt, khi chủ sở hữu có yêu cầu bổ sung, điều chỉnh Sở Nhà đất xem xét đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố xử lý cụ thể.

T/M ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ
K/T Chủ tịch
Phó Chủ tịch

Vũ Hùng Việt