

Số: 1488/QĐ-UB-QLĐT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 5 năm 1994

QUYẾT ĐỊNH CỦA UBND THÀNH PHỐ

*V/v Ban hành quy định về quản lý Nhà nước đối với
nhà thuộc sở hữu tư nhân tại thành phố Hồ Chí Minh .*

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 30 tháng 06 năm 1989;
- Căn cứ Pháp lệnh nhà ở công bố ngày 26-3-1991;
- Căn cứ Pháp lệnh hợp đồng dân sự ngày 29-4-1991;
- Theo đề nghị của Sở Tư pháp và Sở Nhà đất tại công văn số 319/TT-LS ngày 4-4-1993;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1.- Nay ban hành kèm theo quyết định này bản quy định về quản lý nhà nước đối với nhà thuộc sở hữu tư nhân tại thành phố Hồ Chí Minh .

Điều 2.- Các ông Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Nhà đất thành phố, Giám đốc Sở Tư pháp thành phố, Thủ trưởng các sở ban ngành thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện có trách nhiệm thi hành quyết định này.

**T/M ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ
CHỦ TỊCH**

Trương Tấn Sang

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 5 năm 1994

QUY ĐỊNH

VỀ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI NHÀ THUỘC SỞ HỮU TƯ NHÂN TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

(Ban hành kèm theo quyết định số 1488/QĐ-UB-QLĐT
ngày 17-5- 1994 của Ủy ban nhân dân thành phố).

CHƯƠNG I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1.- Nhà thuộc sở hữu tư nhân tại thành phố Hồ Chí Minh không phân biệt mục đích sử dụng, có chủ quyền hợp pháp hay chưa hợp thức hóa chủ quyền đều thuộc phạm vi điều chỉnh của quy định này.

Điều 2.- Nhà nước công nhận và bảo hộ quyền sở hữu nhà của cá nhân và các tổ chức được tạo lập hợp pháp thông qua việc xây dựng, mua, nhận thừa kế, được tặng, được cho, được phân chia tài sản sau ly hôn và các hình thức khác theo quy định của pháp luật.

Điều 3.- Tất cả nhà đều phải được đăng ký và chủ sở hữu được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà theo quy định tại Điều 11 Pháp lệnh nhà ở.

Điều 4.- Nhà thuộc sở hữu của cá nhân người nước ngoài hoặc tổ chức nước ngoài có quy định riêng.

CHƯƠNG II

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ

Điều 5.- Chứng từ sở hữu nhà:

Cho đến khi có quy định thống nhất của Nhà nước về mẫu giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, nay công nhận các chứng từ sau đây là hợp lệ về quyền sở hữu nhà:

5.1 – Chứng từ trước 30-4-1975:

- Bằng khoán điền thổ có ghi rõ trên đất có nhà và họ tên chủ sở hữu căn nhà.

- Giấy phép cho xây cất nhà, hoặc giấy phép hợp thức hóa kiến trúc do chính quyền cũ: Đô trưởng Sài Gòn, Tỉnh trưởng Tỉnh Gia Định hoặc của các Tỉnh khác, nay thuộc địa phận thành phố Hồ Chí Minh.

- Văn tự mua bán, chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, có chính quyền cũ thị thực hoặc thị nhận và đã trước bạ.

- Tờ di chúc, hoặc tờ tương phân di sản về nhà, đã đăng ký vào bằng khoán điền thổ và đã trước bạ.

5.2- Chứng từ sau 30-4-1975:

Quyết định hay giấy phép của Ủy ban nhân dân thành phố, Kiến trúc sư Trưởng thành phố, Ủy ban Xây dựng cơ bản thành phố, Sở Xây dựng thành phố, Sở Nhà Quản lý đất và công trình công cộng thành phố, Sở Nhà đất thành phố, Ủy ban nhân dân quận, huyện công nhận quyền sở hữu nhà hoặc cho phép xây dựng nhà đã trước bạ.

5.3- Chứng từ được công nhận chung cho trước và sau 30-4-1975:

- Tờ di chúc, hoặc tờ thỏa thuận tương phân di sản về nhà được lập tại Phòng Chứng khế Sài Gòn, tại Phòng Công chứng nhà nước; hoặc trước cơ quan hành chánh có thẩm quyền và đã trước bạ.

- Bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực thi hành.

Các chứng từ nói tại khoản này (5.3) đều phải kèm theo chứng từ sở hữu nhà hợp lệ (của chủ cũ).

Điều 6.- Hợp thức hóa quyền sở hữu nhà:

Những người tự xây cất, mua bán, chuyển nhượng nhà không có giấy tờ hợp lệ quy định tại điều 5 bản quy định này, những người được chế độ cũ cấp phát nhà cứu tế, được mua nhà trả góp và đã thanh toán đủ tiền, nay xuất trình được các chứng cứ (giấy tờ, nhân chứng...) chứng minh thật sự có xây cất, mua bán, chuyển nhượng nhà, có quyền sử dụng đất hợp lệ, có giấy cấp phát nhà nhưng không thuộc diện bị xử lý bởi các chánh sách của Nhà nước thì được xét hợp thức hóa quyền sở hữu nhà.

Điều 7.- Thẩm quyền xét hợp thức hóa sở hữu nhà:

7.1- Hợp thức hóa nhà mua bán, chuyển nhượng, nhà không có giấy tờ hợp lệ quy định tại điều 5 của bản quy định này:

- Nhà tọa lạc tại các quận do Ủy ban nhân dân thành phố ra quyết định.

- Nhà tọa lạc tại các huyện ngoại thành do Ủy ban nhân dân huyện ra quyết định.

7.2 Hợp thức hóa nhà tự xây cất:

Kiến trúc sư Trưởng thành phố được Ủy ban nhân dân thành phố ủy quyền hợp thức hóa nhà tự xây cất.

Điều 8.- Nhà không xét hợp thức hóa:

8.1 - Nhà chiếm dụng trái phép.

8.2 - Nhà tự xây cất sau thời điểm Ủy ban nhân dân thành phố đã công bố bằng một quyết định xác định đây là khu vực quy hoạch xây dựng mới cần giải tỏa.

8.3 - Nhà đang có tranh chấp, khiếu nại về quyền sở hữu nhà, về quyền sử dụng đất, hoặc đang có khiếu nại kiện tụng về việc xây dựng, sửa chữa nhà.

CHƯƠNG III

CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỞ HỮU NHÀ

Điều 9.- Điều kiện của các bên trong việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà:

9.1 – Chuyển nhượng quyền sở hữu nhà nói trong quy định này bao gồm: mua bán, tặng cho, chia, hoán đổi, góp vốn bằng nhà vào các Công ty, doanh nghiệp để kinh doanh ... (sau đây gọi là chuyển nhượng quyền sở hữu nhà).

9.2 – Các bên chuyển nhượng nhà phải có năng lực hành vi dân sự, nếu không đủ năng lực hành vi dân sự thì phải thông qua người đại diện hợp pháp, hoặc người đỡ đầu theo các quy định của pháp luật hiện hành.

9.3 – Trong khi chờ hướng dẫn của Nhà nước, tùy từng trường hợp cụ thể, người đỡ đầu, người đại diện hợp pháp được – xét cho phép chuyển nhượng nhà thuộc quyền sở hữu của người do mình đỡ đầu, do mình đại diện, vì lợi ích của người được đại diện, được đỡ đầu. Đơn xin chuyển nhượng nhà phải được sự xác nhận hoàn cảnh của UBND Phường, Xã, thị trấn nơi cư ngụ của người được đỡ đầu, người được đại diện. Người đỡ đầu và người đại diện hợp pháp không được mua, thu nhận nhà của người mà mình đỡ đầu, người mình đại diện với bất cứ hình thức nào.

9.4 – Bên chuyển nhượng nhà phải là chủ sở hữu hợp pháp căn nhà được chuyển nhượng hoặc là người được chủ sở hữu ủy quyền thực hiện việc chuyển nhượng bằng một văn bản hợp pháp.

9.5 – Nhà đang cầm cố, thế chấp, góp vốn kinh doanh, nhà có quyết định phát mãi của Tòa án, chỉ được chuyển nhượng quyền sở hữu theo quy định hiện hành về cầm cố, thế chấp, góp vốn kinh doanh, phát mãi.

9.6 – Các pháp nhân muốn mua bán nhà phải thông qua người đứng đầu pháp nhân và chỉ được giao kết hợp đồng mua bán trong phạm vi thẩm quyền đại diện do pháp luật hoặc điều lệ của pháp nhân quy định.

9.7 Do đặc thù của thành phố Hồ Chí Minh, người Việt Nam xuất cảnh hợp pháp trong khoảng thời gian từ 6-8-1984 đến 25-4-1989 được chuyển quyền sở hữu nhà nếu có những điều kiện sau đây:

- Nhà có chứng từ sở hữu hợp pháp.
- Nhà không bị xử lý bởi các chính sách của Nhà nước tại thời điểm xuất cảnh.
- Người thụ ủy đang còn quản lý sử dụng toàn bộ căn nhà trên.
- Có chứng từ thể hiện ý chí chuyển nhượng quyền sở hữu nhà của chủ sở hữu tại thời điểm xuất cảnh.
- Có văn bản tái xác nhận của chủ sở hữu qua Phòng Công chứng Nhà nước tại thành phố Hồ Chí Minh.

9.8 – Tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, trong thời gian tiến hành đầu tư, thường trú dài hạn ở Việt Nam muốn mua nhà tại thành phố Hồ Chí Minh, có quy định riêng.

Điều 10.- Bán nhà đang cho thuê:

- Chủ sở hữu muốn bán nhà đang cho thuê thì phải thông báo trước cho bên thuê.

Trong thời hạn 3 tháng, kể từ ngày bên thuê nhận được thông báo về việc bán nhà mà không thuận mua, chủ sở hữu có quyền bán nhà cho người khác.

Điều 11.- Nhà chưa được chuyển nhượng quyền sở hữu:

- 11.1 – Nhà chưa đủ chứng từ hợp pháp về quyền sở hữu.
- 11.2 – Nhà đang có đơn tranh chấp về quyền sở hữu, quyền thừa kế, quyền sử dụng đất đai... và đang được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thụ lý giải quyết.
- 11.3 – Nhà bị xử lý bằng quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà chủ sở hữu chưa chấp hành.
- 11.4 – Nhà thuộc diện xử lý theo các chính sách của Nhà nước.

11.5 – Nhà phải dỡ bỏ theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Điều 12.- Việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà thuộc tài sản chung.

12.1 – Việc chuyển nhượng quyền sở hữu thuộc tài sản chung của nhiều người phải được sự đồng ý bằng văn bản hợp pháp của tất cả các chủ đồng sở hữu.

12.2 – Đối với nhà thuộc quyền sở hữu của người xuất cảnh trái phép mà còn có người là: cha, mẹ, vợ, chồng hoặc con đang sống hợp pháp trong nhà đó ở lại, nếu họ được công nhận quyền sở hữu một phần hoặc toàn bộ nhà đang ở thì được chuyển quyền sở hữu về phần nhà được công nhận.

Điều 13.- Thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu nhà:

13.1 – Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà phải nêu rõ nội dung chủ yếu của hợp đồng (đặc điểm nhà, đất, điều kiện, giá cả...) được chứng thực tại Phòng Công chứng Nhà nước thành phố Hồ Chí Minh, riêng đối với nhà tọa lạc tại các huyện thì hợp đồng có thể chứng thực tại Ủy ban nhân dân huyện.

13.2 – Nộp lệ phí trước bạ, các sắc thuế khác và đăng bộ nhà theo quy định.

CHƯƠNG IV

ỦY QUYỀN NHÀ

Điều 14.- Ủy quyền nhà:

14.1 – Chủ sở hữu nhà được ủy quyền cho cá nhân hay tổ chức thay mặt mình thực hiện việc quản lý sử dụng, cho thuê, chuyển nhượng quyền sở hữu ... nhà, nếu có sự đồng ý của người thụ ủy. Người chủ ủy và người thụ ủy phải có năng lực hành vi dân sự.

14.2 – Người chủ ủy có quyền ủy quyền bãi bỏ sự ủy quyền, người thụ ủy có quyền khước từ sự ủy quyền, nhưng phải thực hiện bằng văn bản do Phòng Công chứng Nhà nước hoặc Ủy ban nhân dân xã chứng thực.

14.3 – Ngoại trừ những nhà đã được chuyển thành sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật hiện hành, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thu nhận quyền sở hữu nhà tại thành phố Hồ Chí Minh do di sản thừa kế, tài sản chia theo án ly hôn, thì được ủy quyền cho người trong nước thay mặt mình quản lý, cho thuê, sử dụng, chuyển nhượng quyền sở hữu nhà... bằng văn bản ủy quyền hợp lệ.

14.4 – Sự ủy quyền nhà chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

- Người chủ ủy bãi bỏ sự ủy quyền.
- Người thụ ủy khước từ sự ủy quyền.
- Người thụ ủy hoàn thành sự ủy quyền.
- Người chủ ủy hay người thụ ủy chết.

CHƯƠNG V

THUÊ NHÀ

Điều 15.- Thuê nhà:

15.1 – Việc thuê nhà phải được thực hiện thông qua hợp đồng thuê nhà.

15.2 – Người nước ngoài, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, các tổ chức nước ngoài có giấy phép lưu trú hoặc giấy phép đặt văn phòng đại diện, giấy phép đầu tư theo quy định, được phép thuê nhà, có quy định riêng.

Điều 16.- Hợp đồng thuê nhà:

Hợp đồng thuê nhà phải được ký kết bằng văn bản giữa bên cho thuê và bên thuê và phải được chứng thực tại:

- Phòng Công chứng Nhà nước đối với nhà tọa lạc tại các quận nội thành.
- Ủy ban nhân dân xã đối với nhà tọa lạc tại các huyện ngoại thành.

Điều 17.- Hợp đồng thuê nhà do hai bên thỏa thuận. Hợp đồng thuê nhà phải ghi rõ các nội dung chủ yếu của hợp đồng bao gồm diện tích cho thuê, giá cho thuê, thời hạn cho thuê, quyền và nghĩa vụ của mỗi bên, trách nhiệm do vi phạm hợp đồng....

Điều 18.- Quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê nhà:

Bên cho thuê nhà có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

18.1 – Giao nhà cho bên thuê theo đúng hợp đồng đã ký kết;

18.2 – Bảo dưỡng, sửa chữa nhà theo đúng quy định. Trong trường hợp bên cho thuê không bảo dưỡng, sửa chữa nhà mà nhà bị sập đổ, gây thiệt hại về tài sản, tính mạng cho người khác, thì phải bồi thường;

18.3 – Nộp thuế theo quy định của pháp luật;

18.4 – Hủy hợp đồng thuê nhà theo quy định tại khoản 1, Điều 23 của quy định này.

18.5 – Được lấy lại nhà cho thuê khi hết hạn hợp đồng thuê.

18.6 – Hợp đồng không quy định thời hạn, bên cho thuê muốn lấy lại nhà phải báo cho bên thuê biết trước sáu tháng hoặc theo thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng.

Điều 19.- Quyền và nghĩa vụ của bên thuê nhà:

Bên thuê nhà có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

19.1 – Sử dụng nhà đúng thời hạn, đúng mục đích đã thỏa thuận trong hợp đồng và có nghĩa vụ sử dụng, bảo quản nhà theo quy chế sử dụng nhà và các quy tắc sinh hoạt công cộng, giữ gìn vệ sinh và bảo vệ môi trường.

Trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu nhà, bên thuê được tiếp tục thuê theo các điều kiện của hợp đồng, nhưng phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với chủ sở hữu mới.

19.2 – Trả tiền thuê nhà đủ và đúng hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.

19.3 – Giữ gìn nhà, sửa chữa những hư hỏng do mình gây ra. Nếu muốn thay đổi kiến trúc trong nhà, thì phải được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản.

19.4 – Được đổi nhà đang thuê với bên khác, nếu được các bên cho thuê thỏa thuận bằng văn bản.

19.5 – Được công nhận quyền sở hữu đối với phần diện tích nhà đã tự làm thêm, nếu được sự đồng ý bằng văn bản của bên cho thuê và được Kiến trúc sư Trưởng thành phố cấp phép.

19.6 – Được cho thuê lại nhà đang thuê, nếu được đồng ý của chủ sở hữu.

19.7 Trả nhà cho bên cho thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng. Trong trường hợp bên cho thuê vẫn dùng nhà để cho thuê thì bên đang thuê được ưu tiên ký hợp đồng thuê tiếp.

Điều 20.- Sửa chữa nhà đang cho thuê.

Bên cho thuê muốn sửa chữa nhà thì phải báo cho bên thuê biết trước một tháng về thời điểm bắt đầu và thời hạn sửa chữa.

Bên thuê phải tự lo nơi ở tạm trong thời gian tiến hành sửa chữa lớn định kỳ hoặc sửa chữa lớn đột xuất nhà đang thuê, nếu trong hợp đồng không có thỏa thuận khác.

Nếu thời gian sửa chữa từ một tháng trở lên, bên thuê không phải trả tiền thuê trong thời gian sửa chữa và có quyền kéo dài thời hạn hợp đồng bằng thời hạn sửa chữa.

Nếu bên cho thuê không sửa chữa, bên thuê có thể tự sửa chữa nhà. Chi phí sửa chữa do bên cho thuê trả, nếu hai bên không có thỏa thuận khác.

Tranh chấp về chi phí sửa chữa do Tòa án nhân dân giải quyết.

Điều 21.- Sửa chữa hợp đồng thuê nhà.

Bên thuê và bên cho thuê có thể thỏa thuận sửa đổi hợp đồng thuê nhà và phải tuân theo các thủ tục tại bản quy định này.

Điều 22.- Chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

Hợp đồng thuê nhà chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

22.1 - Hết hạn hợp đồng.

Trong trường hợp hợp đồng không quy định thời hạn, thì hợp đồng chấm dứt sau sáu tháng, kể từ ngày bên cho thuê thông báo cho bên thuê về việc đòi lại nhà cho thuê. Nếu bên thuê chưa có chỗ ở khác thì được kéo dài hợp đồng không quá một năm;

22.2 – Nhà cho thuê bị tiêu hủy.

22.3 – Nhà cho thuê phải phá dỡ do hư hỏng nặng có nguy cơ sập đổ.

22.4 – Nhà cho thuê phải phá dỡ để thực hiện qui hoạch xây dựng. Người được giao đất sử dụng phải đền bù thiệt hại cho chủ sở hữu nhà và phải giải quyết chỗ ở cho người đang thuê.

Điều 23.- Hủy hợp đồng thuê nhà.

23.1 – Bên cho thuê có quyền hủy hợp đồng thuê nhà khi bên thuê có một trong những hành vi sau đây:

a) Không trả tiền thuê nhà từ ba tháng trở lên mà không có lý do chính đáng;

b) Sử dụng nhà không đúng mục đích thuê;

c) Cố ý làm hư hỏng nghiêm trọng nhà;

d) Đòi hoặc cho người khác thuê lại toàn bộ hoặc một phần nhà đang thuê mà không được sự đồng ý của chủ sở hữu.

23.2 – Bên thuê có quyền yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà, nhưng phải báo cho bên cho thuê biết trước ba tháng, nếu trong hợp đồng không có thỏa thuận nào khác.

CHƯƠNG VI

CẤP PHÓ BẢN CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ

Điều 24.- Do nhiều nguyên nhân khách quan như hỏa hoạn, thiên tai, mất cấp... chủ sở hữu nhà không còn giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà (gồm các loại chứng từ được quy định tại điều 5 khoản 2 của bản quy định này), nay muốn xin cấp phó bản để tiện việc giao dịch thì sẽ được xét cấp:

24.1 – Việc cấp phó bản giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà phải tuân theo các nguyên tắc sau:

- Căn cứ đơn xin cấp phó bản của đương sự có ghi rõ lý do và cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật, nếu có tranh chấp về quyền sở hữu nhà.

- Phải công bố trên các cơ quan thông tin đại chúng như: báo, đài... và niêm yết công khai liên tục trong thời hạn 6 tháng tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường, xã nơi tọa lạc căn nhà và tuyên bố giấy chứng nhận chủ quyền cũ hết giá trị sau thời hạn bố cáo.

- Căn cứ sổ bộ nhà được lưu trữ.

- Khi cấp phó bản đồng thời hủy bỏ bản chính.

- Mọi phát sinh tranh chấp sẽ do Tòa án nhân dân xét xử.

24.2 – Cơ quan nào đã cấp bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà trước đây thì nay xét cấp phó bản giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà (nếu cơ quan đó bị giải thể hoặc không còn chức năng cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà thì cơ quan thay thế, kế tục có trách nhiệm cấp phó bản giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà).

Phó bản giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà có giá trị thay thế bản chính.

CHƯƠNG VII

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI,

TỐ CÁO CỦA CÔNG DÂN

Điều 25.-

25.1 – Các tranh chấp về quyền sở hữu, thuê, mượn, ở nhờ, mua bán, thế chấp, bảo lãnh, thừa kế nhà, yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại về nhà do Tòa án nhân dân giải quyết.

25.2 – Viên chức Nhà nước thừa hành công vụ có hành vi vi phạm quy định này thì tùy mức độ có thể bị xử lý kỷ luật hoặc truy cứu trách nhiệm để xử lý theo pháp luật.

CHƯƠNG VIII

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 26.- Quy định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Những quy định của thành phố trước đây trái với quy định này, nay bãi bỏ.

Điều 27.- Sở Nhà đất phối hợp với Sở Tư pháp và các ngành chức năng có liên quan tổ chức, hướng dẫn thực hiện bản quy định này. -

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ