

Số: 230/QĐ-UB

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 4 năm 1989

**QUYẾT ĐỊNH CỦA UBND THÀNH PHỐ
Ban hành quy định về quản lý nhà 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 UBND đã được Quốc hội thông qua ngày 30 tháng 6 năm 1983;
- Căn cứ Nghị định số 02/CP ngày 4-1-1979 của Hội đồng Chính phủ ban hành điều lệ thống nhất quản lý nhà cửa ở các thành phố, thị xã, thị trấn;
- Căn cứ Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tại kỳ họp lần thứ 13 và lần thứ 14;
- Theo đề nghị của đồng chí Giám đốc Sở Nhà đất và Sở Tư pháp;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. – Nay ban hành bản quy định về quản lý nhà tại thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 2. – Quy định này có hiệu lực kể từ ngày ký
Những quy định trước đây của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh trái với quy định này đều bãi bỏ.

Điều 3. – Các đồng chí Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

T/M ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ
Quyền Chủ tịch
(Đã ký)
NGUYỄN VĂN NGHỆP

QUY ĐỊNH

Về việc quản lý nhà tại thành phố Hồ Chí Minh (Ban hành kèm theo Quyết định số 230/QĐ-UB ngày 25-4-1989 của Ủy ban nhân dân thành phố)

Quy định này nhằm thống nhất quản lý Nhà nước đối với nhà tại thành phố Hồ Chí Minh theo các chế độ, thể lệ, quy định của Nhà nước và quy hoạch của thành phố, đảm bảo quản lý, sử dụng hợp lý, tiết kiệm nhà do Nhà nước trực tiếp quản lý, bảo đảm thực hiện quyền sở hữu tư nhân về nhà, tích cực thực hiện kế hoạch phát triển nhà để giải quyết nhu cầu nhà ở cho nhân dân lao động và phục vụ yêu cầu phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội, đảm bảo an ninh trật tự và môi sinh thành phố.

CHƯƠNG I NGUYÊN TẮC CHUNG

Điều 1: Tất cả nhà trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh không phân biệt hình thức sở hữu, mục đích sử dụng đều được thống nhất quản lý theo pháp luật của Nhà nước.

Điều 2: Nhà là nhu cầu thiết yếu, là tài sản quý giá phải được giữ gìn và phát triển nhằm từng bước đáp ứng nhu cầu nhà ngày càng tăng

Điều 3: Việc sử dụng nhà thuộc sở hữu Nhà nước và do Nhà nước trực tiếp quản lý phải bảo đảm triệt để tiết kiệm, đúng thiết kế, đúng quy hoạch.

Điều 4: Quyền sở hữu, quyền thừa kế nhà của tư nhân, quyền sở hữu nhà của tập thể, của các thành phần kinh tế và tổ chức xã hội hoạt động hợp pháp được bảo đảm theo pháp luật.

Điều 5: Mọi người sử dụng nhà ở thành phố không được gây ra những việc có hại cho lợi ích chung hoặc có hại cho người sử dụng nhà lân cận, phải tuân thủ pháp luật về nhà cửa, phải chấp hành nghiêm chỉnh các quyết định của các cơ quan có thẩm quyền về xây cất, sửa chữa, sử dụng nhà, về xử lý các vụ tranh chấp nhà ở

CHƯƠNG II NHÀ DO NHÀ NƯỚC TRỰC TIẾP QUẢN LÝ

Điều 6: Nhà nước trực tiếp quản lý những nhà sau đây tại thành phố Hồ Chí Minh:

- Nhà thuộc sở hữu của Chánh quyền về quân đội chế độ cũ, của các đảng phái chính trị, phản động
- Nhà do Nhà nước quốc hữu hóa, tịch thu, trưng dụng, trưng mua, nhà do quản lý theo pháp luật quy định về nhà cửa tư nhân tự nguyện hiến cho Nhà nước.
- Nhà vắng chủ hoặc vô chủ
- Nhà do Nhà nước tạo lập

Điều 7: Việc phân công phân cấp quản lý nhà, việc quyết định nhà nào là tài sản cố định của các tổ chức kinh tế quốc doanh, tiêu chuẩn diện tích sử dụng nhà do Nhà nước trực tiếp quản lý ở thành phố được quy định riêng.

Điều 8: Ngoại trừ các trường hợp do Hội đồng Bộ trưởng quyết định hoặc Tòa án nhân dân quyết định bằng một bản án có hiệu lực pháp luật, việc quốc hữu hóa, tịch thu, trưng thu, trưng mua nhà của tư nhân, của các thành phần kinh tế ngoài quốc doanh, của các tổ chức kinh tế xã hội nước ngoài và của người nước ngoài do Ủy ban nhân dân thành phố quyết định.

Điều 9: Đối tượng được xét để Nhà nước bán, cho thuê nhà ở phải là người đã được phép đăng ký hộ khẩu thường trú tại thành phố Hồ Chí Minh, gồm:

1. Cán bộ công nhân viên đang công tác tại các cơ quan Nhà nước, các đoàn thể, tổ chức xã hội được phép hoạt động tại thành phố Hồ Chí Minh.
2. Cán bộ, chiến sỹ các lực lượng vũ trang.
3. Cán bộ hưu trí, thương binh, gia đình liệt sỹ, gia đình có công với cách mạng.
4. Cán bộ, công nhân, viên chức và nhân dân lao động đang có nhà ở nhưng thuộc các khu vực được quy hoạch xây dựng lại do yêu cầu cải tạo, xây dựng thành phố, hoặc nhà đang ở tại khu vực bị ô nhiễm phải giải tỏa.
5. Nạn nhân thiên tai, dịch họa, hỏa hoạn nhà cửa bị thiêu hủy.
6. Nhân dân lao động có nhu cầu nhà ở

Điều 10: Người sử dụng nhà do Nhà nước trực tiếp quản lý ở thành phố có các nghĩa vụ sau đây:

1. Trả tiền thuê nhà đúng theo hợp đồng thuê nhà (nếu là nhà thuê).
2. Sử dụng nhà đúng mục đích thiết kế, công năng nhà hoặc theo đúng như trong giấy phép, hợp đồng sử dụng nhà.
3. Bảo quản tốt nhà đang sử dụng.
4. Phát hiện và báo kịp thời cho cơ quan quản lý nhà những dấu hiệu hư hỏng, nhất là những dấu hiệu hư hỏng có khả năng gây nguy hiểm cho người sử dụng hoặc cho người khác.
5. Kê khai đăng ký nhà định kỳ hoặc đột xuất theo quy định của Nhà nước.
6. Chấp hành các quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về những vấn đề có liên quan đến nhà đang sử dụng.
7. Không được tự ý:
 - * Đục tường, trổ cửa, trổ cổng nhà thay đổi cấu trúc.
 - * Tháo dỡ, di chuyển các trang thiết bị sẵn có tại nhà.
 - * Lấp cống rãnh, giếng nước hiện có tại nhà
 - * Chứa chất nổ, chất dễ cháy, hóa chất dễ làm hư hỏng nhà.
 - * Chiếm dụng riêng cho mình những diện tích phụ, thông hành địa dịch, những tiện nghi có tính chất phục vụ chung.
 - * Sang nhượng cho cá nhân, pháp nhân khác dưới mọi hình thức.

Điều 11: Nghiêm cấm việc sử dụng các nhà chuyên dùng như trụ sở làm việc, nhà máy, nhà xưởng, cơ sở sản xuất kinh doanh, kho tàng bệnh viện, trường học, nhà hát, khách sạn, bệnh viện nghiên cứu... làm nhà ở.

Điều 12: Người đang sử dụng hợp pháp nhà của Nhà nước trực tiếp quản lý ở thành phố có những quyền lợi sau đây:

1. Khi người đứng tên thuê nhà không còn đăng ký hộ khẩu thường trú tại căn nhà đang thuê (vì bất cứ lý do nào) thì tùy từng trường hợp cụ thể cơ quan cho thuê nhà sẽ xét chuyển quyền thuê cho thân nhân của người đứng tên thuê nhà có cùng hộ khẩu thường trú hợp pháp tại căn nhà đang thuê.

2. Được tiếp tục sử dụng một phần nhà mà vợ chồng cùng đứng tên hoặc chỉ vợ hoặc chồng đứng tên thuê làm nhà ở cho gia đình, nếu vợ chồng ly hôn.

3. Được ưu tiên mua nhà đang thuê.

4. Được tiếp tục thực hiện hợp đồng mua trả góp với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với nhà mà người thuê nhà đó đã ký kết hợp mua trả góp hợp lệ với sở hữu chủ nhà trước khi Nhà nước trực tiếp quản lý nhà đó.

5. Được sửa chữa nhỏ, lắp đặt thêm tiện nghi sinh hoạt. Nhằm tăng giá trị sử dụng nhà.

6. Hợp tác với các cơ quan Nhà nước quản lý nhà hoặc tự thực hiện với sự đồng ý của cơ quan Nhà nước quản lý nhà để sửa chữa lớn; nâng cấp, nâng tầng, mở rộng diện tích theo quy hoạch và quy định xây dựng của Ủy ban nhân dân thành phố.

7. Được quyền yêu cầu cơ quan quản lý nhà sửa chữa nhưng chỗ hư hỏng không do tự mình gây ra.

8. Người đang sử dụng nhà được cơ quan quản lý nhà cho thuê một diện tích nhà ở khác theo tiêu chuẩn quy định nếu Nhà nước lấy nhà lại để sử dụng cho công ích

9. Được cơ quan quản lý nhà có thẩm quyền cho hoán đổi nhà đang thuê với một nhà của người khác thuê của Nhà nước nếu hai bên sử dụng nhà tự nguyện hoán đổi và được cơ quan chủ quản đồng ý.

Điều 13: Thu hồi các nhà do Nhà nước trực tiếp quản lý sau đây:

1. Nhà bị chiếm dụng trái phép

2. Nhà sang, bán trái phép.

3. Nhà sửa chữa trái phép làm ảnh hưởng đến cấu trúc, quy hoạch, mỹ quan chung

4. Người đang sử dụng không còn nhu cầu sử dụng nhà.

5. Người sử dụng nhà đã làm chủ sở hữu một căn nhà có diện tích đủ cho bản thân, vợ chồng và những người mình trực tiếp nuôi dưỡng.

6. Nhà sử dụng trái mục đích thiết kế, công năng, đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý hành vi sử dụng trái mục đích đó nhưng vẫn còn tiếp tục vi phạm.

7. Nhà do cơ quan Nhà nước không đủ thẩm quyền (theo quy định) đã giao cho sử dụng.

8. Nhà của các cơ quan đơn vị bị giải thể.

9. Nhà của các cơ quan, tổ chức xã hội sau khi sắp xếp, hợp lý hóa tổ chức hoạt động, còn thừa diện tích sử dụng.

10. Nhà cần cho nhu cầu công ích của thành phố, nhưng đang được sử dụng không phù hợp với quy định về quản lý nhà của Nhà nước.

Điều 14: Người thuê nhà (có diện tích thừa so với tiêu chuẩn diện tích Nhà nước quy định), phải trả tiền thuê theo giá cao (lũy tiến) đối với diện tích thừa. Nếu người sử dụng nhà không đồng ý trả tiền thuê nhà theo giá cao thì điều chỉnh sang một diện tích khác phù hợp với tiêu chuẩn diện tích quy định.

Điều 15: Việc ghép nhiều hộ gia đình ở chung nhà chỉ được thực hiện khi cấu trúc nhà đó được thiết kế cho nhiều hộ sử dụng độc lập, hoặc có thể ngăn chia thành nhiều căn hộ sử dụng độc lập mà không làm giảm chất lượng, mỹ quan căn nhà, bảo đảm sinh hoạt của từng hộ.

Điều 16: Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao quyền sử dụng nhà nào thì có thẩm quyền, có trách nhiệm ra quyết định đình chỉ việc sử dụng nhà trái mục đích thiết kế và thu hồi, điều chỉnh, ghép hộ sử dụng nhà đó, theo quy định tại các điều 13, điều 14 và điều 15 của bản quy định này; riêng việc thu hồi nhà của người xuất cảnh do Sở Nhà đất thực hiện.

Điều 17: Các công trình, các nhà, là di tích lịch sử, văn hóa, mỹ thuật, trong danh mục bảo tồn, bảo tàng của Nhà nước tại thành phố phải được trùng tu, phục chế, bảo quản theo đúng quy định của Nhà nước.

Khi phát hiện việc tháo dỡ, sửa chữa, chiếm dụng trái phép các công trình, nhà cửa là di tích, bảo tồn bảo tàng, Ủy ban nhân dân quận, huyện, xã, phường, thị trấn được quyền tạm đình chỉ việc tháo dỡ, sửa chữa, chiếm dụng và báo kịp thời cho cơ quan bảo tồn bảo tàng thành phố để có biện pháp xử lý thích hợp

CHƯƠNG III

NHÀ THUỘC SỞ HỮU CỦA CÁC ĐƠN VỊ KINH TẾ NGOÀI QUỐC DOANH VÀ CÁC TỔ CHỨC XÃ HỘI

Điều 18: Việc sử dụng, hưởng dụng lợi ích, định đoạt nhà thuộc sở hữu của các đơn vị kinh tế ngoài quốc doanh, của các tổ chức xã hội được bảo đảm trên cơ sở điều lệ hoạt động của đơn vị kinh tế được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chuẩn y hoặc căn cứ vào giấy phép hoạt động của tổ chức xã hội và các quy định chung của Nhà nước.

Khi mua, bán, chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, các đơn vị kinh tế ngoài quốc doanh, các tổ chức xã hội tuân thủ những điều quy định ở chương IV

CHƯƠNG IV

NHÀ THUỘC SỞ HỮU TƯ NHÂN

Điều 19: Những điều quy định trong chương này chỉ áp dụng đối với những người có quốc tịch Việt Nam.

Nhà cửa ở thành phố thuộc sở hữu của nước ngoài của tổ chức kinh tế xã hội nước ngoài và của người có quốc tịch nước ngoài được xử lý theo quy định riêng.

Điều 20: Chứng từ sở hữu nhà

Cho đến khi có mẫu thống nhất của Nhà nước chứng nhận quyền sở hữu nhà tư nhân, công nhận các giấy tờ sau đây là chứng từ hợp lệ quyền sở hữu nhà:

1. Bảng khoán điền thổ do chế độ cũ lập có ghi rõ tên họ sở hữu chủ nhà (hoặc trích lục bảng khoán)

2. Giấy phép xây cất nhà do Đô trưởng SaiGon hoặc Tỉnh trưởng Gia Định cấp, nếu là nhà xây cất trước ngoài 30-4-1975

3. Văn tự mua bán, chuyển nhượng nhà có chánh quyền cũ thị thực và đã đăng ký trước bạ, nếu là nhà mua, được chuyển quyền sở hữu trước ngày 30-4-1975.

4. Giấy tờ chứng nhận quyền thừa kế di sản đã qua đăng ký trước bạ.

5. Giấy phép xây cất nhà do Ủy ban nhân dân thành phố, Ủy ban Xây dựng cơ bản thành phố (nay là Sở Xây dựng) hoặc Ủy ban nhân dân quận, huyện cấp theo đúng quy định phân cấp quản lý, nếu là nhà xây cất sau ngày 30-4-1975.

6. Nếu là nhà mua hoặc chuyển nhượng quyền sở hữu sau ngày 30-4-1975, phải có giấy mua bán, chuyển nhượng quyền sở hữu nhà có chứng nhận hoặc có giấy phép của Ủy ban nhân dân quận, huyện, Sở Nhà đất theo đúng phân cấp và đã làm xong thủ tục trước bạ.

7. Giấy phép hợp thức hóa quyền sở hữu nhà do Ủy ban nhân dân thành phố, Sở Nhà đất hoặc Ủy ban nhân dân quận, huyện (theo phân cấp cho phép hợp thức hóa các trường hợp đã xây cất, mua bán, chuyển nhượng quyền sở hữu nhà chưa có giấy tờ hợp lệ).

8. Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố (hoặc của cơ quan Nhà nước được Ủy ban nhân dân thành phố ủy quyền) giao quyền sở hữu nhà, công nhận quyền sở hữu nhà.

9. Bản án hoặc quyết định có hiệu lực thi hành của Tòa án nhân dân các cấp công nhận việc mua bán, chuyển nhượng quyền sở hữu nhà qua việc xét xử các vụ tranh chấp, các vụ phân chia tài sản.

Điều 21: Những người tự xây cất nhà, mua bán, chuyển nhượng sở hữu nhà trước ngày ban hành này không có giấy tờ hợp lệ quy định tại điều 20 nhưng xuất trình được các chứng từ (giấy tờ, nhân chứng...) chứng minh thật sự có xây cất nhà, thật sự có mua bán chuyển nhượng quyền sở hữu nhà thì được Ủy ban nhân dân thành phố hoặc cơ quan được Ủy ban nhân dân thành phố ủy quyền hợp thức hóa quyền sở hữu.

Điều 22: Các trường hợp sau đây không được xét hợp thức hóa công nhận quyền sở hữu:

1. Nhà chiếm dụng trái phép, nhà xây dựng trái phép.

2. Nhà tự tạo lập sau khi Nhà nước đã công bố bằng một quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định đây là khu vực đã quy hoạch, khu vực giải tỏa theo kế hoạch của thành phố.

Điều 23: Việc cho thuê nhà:

1. Sở hữu chủ nhà (hoặc người được sở hữu chủ nhà ủy quyền quản lý hợp pháp) được quyền cho cá nhân có hộ khẩu thường trú tại thành phố Hồ Chí Minh, hoặc pháp nhân được phép hoạt động tại thành phố Hồ Chí Minh cho thuê, không hạn chế diện tích nhà cho thuê.

2. Nội dung hợp đồng thuê nhà (mục đích, diện tích, sử dụng, thời hạn thuê, giá thuê, bảo quản, sửa chữa...) do các bên cho thuê nhà và thuê nhà tự nguyện thỏa thuận và phải ghi rõ trong hợp đồng thuê nhà.

Bên cho thuê nhà và bên thuê nhà phải thực hiện nghiêm chỉnh những điều khoản trong hợp đồng thuê nhà đã đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Bên thuê nhà chịu trách nhiệm về việc sử dụng nhà để hoạt động phi pháp, trái với mục đích sử dụng ghi trong hợp đồng.

3. Hợp đồng thuê nhà phải đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mới có giá trị pháp lý.

4. Người thuê nhà để ở có đủ điều kiện quy định cho người mua nhà nêu ở điều 24 của bản quy định này được ưu tiên mua nhà đang thuê khi chủ nhà muốn bán nhà; nếu không thỏa thuận mua thì chủ nhà được bán cho người khác, nhưng được tiếp tục thuê nhà với chủ mới theo những điều kiện quy định trong hợp đồng đã ký kết với chủ cũ cho đến khi hết thời hạn ghi trong hợp đồng.

5. Người cho thuê nhà phải nộp thuế cho thuê nhà, lệ phí đăng ký hợp đồng cho thuê nhà theo quy định của Nhà nước.

Điều 24: Việc mua, bán, chuyển nhượng quyền sở hữu nhà (cho, chia, hoán đổi):

1. Ngoài những nhà thuộc diện chưa được bán, chưa được chuyển nhượng quyền sở hữu quy định tại khoản 2 của điều này, sở hữu chủ (kể cả những người đã đăng ký xuất cảnh có đủ năng lực hành vi dân sự) được quyền bán, chuyển nhượng nhà thuộc quyền sở hữu của mình.

2. Những nhà sau đây chưa được quyền mua bán, chuyển nhượng quyền sở hữu:

- a) Nhà chưa đủ chứng từ hợp pháp về quyền sở hữu.
- b) Nhà đang tranh chấp về quyền sở hữu.
- c) Nhà phải dỡ bỏ theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- d) Nhà trong diện Nhà nước quản lý hoặc tạm quản lý theo pháp luật.

3. Việc bán, chuyển nhượng quyền sở hữu nhà thuộc tài sản chung phải được sự đồng ý bằng văn bản hợp lệ của tất cả cộng đồng sở hữu mới có giá trị pháp lý.

4. Đối với nhà thuộc sở hữu chung nhưng có một hoặc nhiều cộng đồng sở hữu củ ở nước ngoài hoặc vắng mặt ở Việt Nam, thì các đồng sở hữu còn lại chỉ được bán, chuyển nhượng phần nhà thuộc quyền sở hữu của mình sau khi được Ủy ban nhân dân thành phố xác định quyền và nghĩa vụ vật chất của mỗi cộng đồng sở hữu chủ nhà đó. Phần của đồng sở hữu vắng mặt, tùy trường hợp cụ thể mà giải quyết:

- Định giá quy ra tiền nộp vào ngân hàng phát triển nhà thành phố theo tài khoản riêng, được tính lãi theo lãi suất quy định, khi đồng sở hữu trở về, có yêu cầu xin nhận thì sẽ được xem xét giải quyết theo quy định chung.

- Hoặc tạm giao giá trị phần vắng chủ đó cho người đồng thừa kế hợp pháp có mặt tạm quản lý, sau đó trả lại cho người chủ khi có mặt.

- Hoặc trường hợp đồng sở hữu đang ở nước ngoài có giấy ủy quyền hợp pháp, thì đồng sở hữu có mặt trong nước được bán, chuyển nhượng toàn bộ căn nhà.

- Nhà là tài sản chung của vợ chồng, hoặc là tài sản riêng của vợ hoặc chồng thì việc bán, cho, chia, đổi, ủy quyền quản lý được thực hiện theo quy định của luật hôn nhân và gia đình.

6. Các đối tượng sau đây được quyền mua nhà ở thành phố:

a) Công dân có đủ năng lực hành vi dân sự, có đăng ký hộ khẩu thường trú ở thành phố (trừ trường hợp người thường trú ở các huyện ngoại thành mua nhà ở các quận nội thành do Ủy ban nhân dân thành phố xét quyết định)

b) Các đơn vị kinh tế ngoài quốc doanh, các tổ chức xã hội, đoàn thể hoạt động hợp pháp tại thành phố.

c) Các trường hợp khác do Ủy ban nhân dân thành phố xét quyết định.

7. Nhiều người có thể mua chung một nhà

8. Người thụ hưởng quyền sở hữu nhà do được tặng cho, chia hoặc thừa kế di sản theo di chúc, theo luật, không bị bắt buộc phải có hộ khẩu thường trú tại thành phố.

9. Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sở hữu nhà phải có chứng nhận của Ủy ban nhân dân quận, huyện nơi ngôi nhà tọa lạc, đóng lệ phí trước bạ, làm thủ tục sang tên tại Sở Nhà đất mới có giá trị.

10. Người mua nhà, thụ hưởng quyền sở hữu nhà hợp lệ được quyền sử dụng đất có ngôi nhà đó.

11. Trên nguyên tắc thương lượng Sở Nhà đất được mua theo giá thỏa thuận nhà tọa lạc tại khu trung tâm thành phố, nhà ở mặt tiền những đường đã được Ủy ban nhân dân thành phố quy hoạch cho kinh doanh, dịch vụ. Nếu Sở Nhà đất không thỏa thuận mua thì chủ nhà được bán cho đối tượng khác.

Điều 25: việc ủy quyền nhà

1. Người đủ điều kiện bán, chuyển nhượng quyền sở hữu nhà được quyền ủy quyền cho người khác thay mặt mình quản lý, bán, chuyển nhượng quyền sở hữu nhà thuộc quyền sở hữu của mình nếu người thụ ủy quyền đó đồng ý.

2. Người thụ ủy quyền quản lý sử dụng nhà phải có đủ năng lực hành vi dân sự và phải có hộ khẩu thường trú tại thành phố.

3. Hợp đồng ủy quyền nhà phải có chứng nhận của cơ quan công chứng Nhà nước và đóng lệ phí trước bạ, đăng ký với Sở Nhà đất mới có giá trị.

4. Nếu người ủy quyền nhà bãi bỏ việc ủy quyền hoặc người thụ ủy quyền từ khước việc thụ ủy quyền thì phải lập một văn tự có cơ quan công chứng chứng nhận và gửi cho Sở Nhà đất thì việc từ bỏ, từ khước ủy quyền nhà mới có giá trị.

Điều 26: Nhà thuộc sở hữu tư nhân là tài sản chung của vợ chồng, hoặc thừa kế di sản có phần sở hữu thuộc diện vắng chủ thì đồng sở hữu hợp pháp còn trong nước được quyền quản lý sử dụng toàn bộ nhà

Trường hợp muốn bán, chuyển nhượng nhà thì theo các quy định của điều 24 của bản quy định này.

Điều 27: Những nhà vắng chủ không có người quản lý hợp pháp sử dụng thì Ủy ban nhân dân thành phố quản lý và quyết định bố trí sử dụng.

Khi chủ sở hữu hợp pháp trở về nước vĩnh viễn có yêu cầu khôi phục quyền sở hữu nhà, thì Ủy ban nhân dân thành phố xem xét quyết định từng trường hợp cụ

thể căn cứ theo chính sách chung của Nhà nước, thái độ chính trị trước đây và hiện nay của chủ nhà.

Điều 28: Những nhà vắng chủ có người thường trú hợp pháp trước khi chủ sở hữu vắng mặt, thì tùy theo hoàn cảnh của người sử dụng và mối quan hệ giữa người sử dụng và chủ sở hữu mà xử lý như sau:

1. Nếu người đang sử dụng nhà đó đã có nhà ở do mình đứng tên sở hữu, diện tích nhà đó đủ ở, thì không được sử dụng nhà vắng chủ, không kể người đó có quan hệ với chủ sở hữu như thế nào.

2. Nếu người sử dụng nhà đó không có đứng tên sở hữu một nhà nào hoặc có nhưng chật hẹp không đủ ở hoặc ở tại khu vực phải giải tỏa thì căn cứ mối quan hệ giữa người sử dụng và chủ sở hữu nhà mà giải quyết như sau:

a) Nếu người sử dụng là ông, bà, cha, mẹ, anh, chị, em, con ruột hoặc cha, mẹ nuôi, anh chị em nuôi, con nuôi hợp pháp của chủ sở hữu thì được tiếp tục sử dụng nhà đó, không phải trả tiền thuê nhà cho Nhà nước nhưng phải có trách nhiệm bảo quản sửa chữa nhà.

b) Nếu người sử dụng không phải là bà con họ hàng của chủ sở hữu nói ở điểm 2a của điều này, thì phải trả tiền thuê nhà cho Nhà nước và chịu sự điều chỉnh của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định chung đối với người thuê nhà của Nhà nước.

Những người sử dụng nhà vắng chủ khi không sử dụng nhà đó nữa thì phải giao trả cho cơ quan quản lý nhất đất có thẩm quyền được được bán sang nhượng cho người khác dưới bất cứ hình thức nào.

Điều 29: Ủy ban nhân dân thành phố xét hoàn trả quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà đối với nhà mà Nhà nước đã tạm quản lý, sử dụng của những người dưới đây:

1. Những người xuất cảnh bất hợp pháp (bị bắt giữ sau ngày 1-1-1986) nhưng không bị truy tố theo luật hình sự, hoặc bị truy tố nhưng không bị Tòa án nhân dân phạt tịch thu nhà.

2. Những người xuất cảnh bất hợp pháp bị bắt giữ trước ngày 1-1-1986 là trí thức, cán bộ khoa học kỹ thuật hoặc có tay nghề đã được tuyển dụng làm việc tại các cơ quan Nhà nước ở thành phố hoặc được tái đăng ký hộ khẩu thường trú tại thành phố.

3. Những chủ sở hữu nhà hợp pháp đã cho Nhà nước mượn nhà mà nhà đó không thuộc diện Nhà nước trực tiếp quản lý

Đối với các trường hợp khác được giải quyết theo quy định riêng.

Điều 30: Việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà, hợp đồng mua bán nhà, các tranh chấp về quyền sở hữu nhà thuộc sở hữu tư nhân, thuộc sở hữu các đơn vị kinh tế ngoài quốc doanh, thuộc sở hữu các tổ chức xã hội thuộc thẩm quyền xét xử của Tòa án nhân dân.

CHƯƠNG V **XÂY DỰNG MỚI, BẢO QUẢN, SỬA CHỮA, PHÁ DỠ NHÀ**

Điều 31: Mọi việc xây dựng, sửa chữa lớn, thay đổi cấu trúc, mở rộng diện tích, phá dỡ nhà tại thành phố phải thực hiện theo đúng quy định hiện hành về xây dựng của Ủy ban nhân dân thành phố.

Mọi việc xây dựng, sửa chữa, phá dỡ nhà trái phép đều bị xử lý theo luật pháp

Điều 32: Việc xây dựng nhà mới, nâng tầng, mở rộng diện tích nhà, sửa chữa nhằm tăng về mỹ quan nhà theo giấy phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền của thành phố được Nhà nước khuyến khích.

Sở hữu chủ hoặc người có trách nhiệm quản lý nhà không sửa chữa, không phá dỡ nhà kịp thời để nhà sụp đổ gây thiệt hại cho Nhà nước, cho nhân dân cũng như sở hữu chủ, người có trách nhiệm quản lý, sử dụng nhà ở mặt tiền đường khu trung tâm thành phố không sửa chữa nhà để nhà lụp xụp đều bị xử lý theo pháp luật.

CHƯƠNG VI **PHÂN CÔNG XÉT GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI VỀ NHÀ**

Điều 33: Thủ trưởng các cơ quan Nhà nước, tổ chức xã hội đoàn thể có trách nhiệm xét giải quyết các tranh chấp, khiếu tố về quyền sử dụng nhà Nhà nước giữa các đơn vị và cán bộ công nhân viên trực thuộc cơ quan mình đối với những nhà đã được cơ quan Nhà nước giao cho cơ quan đơn vị được quyền quản lý sử dụng.

Điều 34: Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện xét giải quyết:

1. Các tranh chấp, khiếu nại về nhà đã được các cơ quan, đơn vị trực thuộc Ủy ban nhân dân quận, huyện, giải quyết nhưng còn tiếp tục khiếu nại hoặc Ủy ban nhân dân quận, huyện phát hiện trong việc giải quyết đó có sai sót.

2. Hòa giải các tranh chấp về nhà của tư nhân khi được một bên tranh chấp yêu cầu. Nếu hoà giải không thành thì chuyển nội vụ cho Tòa án nhân dân quận, huyện xét xử.

3. Các khiếu nại, tố cáo do ủy ban nhân dân thành phố, Ủy ban Thanh tra thành phố, Sở Nhà đất giao, yêu cầu giải quyết.

Điều 35: Sở Nhà đất có trách nhiệm xét giải quyết:

1. Các khiếu nại, tố cáo nhà được ủy ban nhân dân quận, huyện hoặc các cơ quan, đơn vị trực thuộc Sở Nhà đất đã giải quyết nhưng một bên còn khiếu nại, hoặc Sở Nhà đất phát hiện cách giải quyết đó có sai sót.

2. Các khiếu nại, tố cáo do ủy ban nhân dân thành phố hoặc Ủy ban Thanh tra thành phố giao.

3. Giải quyết lại các trường hợp Sở Nhà đất đã giải quyết nhưng Ủy ban nhân dân thành phố, Ủy ban Thanh tra thực hiện phát hiện cách giải quyết đó có sai sót, yêu cầu giải quyết lại

Điều 36: Sở Xây dựng thành phố có trách nhiệm xét giải quyết:

1. Các tranh chấp, khiếu nại tố cáo hay những trường hợp phát hiện về xây dựng, sửa chữa cải tạo mở rộng diện tích nhà cửa, công trình trái với quy định về xây dựng ở thành phố, trái với quy hoạch của thành phố.

2. Các khiếu nại, tố cáo do Ủy ban nhân dân thành phố giao, hoặc Ủy ban Thanh tra thành phố yêu cầu.

Điều 37: Ủy ban Thanh tra thành phố có trách nhiệm:

1. Xét kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố giải quyết các khiếu nại, tố cáo về nhà đã được các cơ quan đơn vị trực thuộc Ủy ban nhân dân thành phố, các quận, huyện giải quyết nhưng còn tiếp tục khiếu nại.

2. Xét giải quyết các trường hợp do các ban của Hội đồng nhân dân thành phố, Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể quần chúng thành phố chuyển đến và do Ủy ban nhân dân thành phố giao.

3. Trường hợp phát hiện nội dung giải quyết nhà của các cơ quan đơn vị trực thuộc Ủy ban nhân dân thành phố, hoặc Ủy ban nhân dân các quận, huyện trái pháp luật, trái quy định của Nhà nước hoặc phát hiện tiết yếu tố mới có liên quan đến nội vụ khiếu tố thì Ủy ban Thanh tra thành phố có quyền yêu cầu các cơ quan, đơn vị, Ủy ban nhân dân các quận, huyện đó giải quyết lại.

Điều 38: Ủy ban nhân dân thành phố xét giải quyết:

1. Các khiếu nại tố cáo về nhà được Ủy ban nhân dân các quận, huyện, Sở Nhà đất, ủy ban Thanh tra thành phố, thủ trưởng các sở, ban, ngành, cơ quan đơn vị trực thuộc Ủy ban nhân dân thành phố giải quyết nhưng còn tiếp tục khiếu nại.

2. Các khiếu nại, tố cáo về nhà cửa có tính chất phức tạp, liên quan đến nhiều ngành, nhiều cơ quan đơn vị. Sở Nhà đất, các quận, huyện, Ủy ban Thanh tra thành phố không giải quyết được kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố giải quyết.

3. Các khiếu tố, khiếu nại do Trung ương giao.

CHƯƠNG VII

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 39: Tổ chức, cơ quan, đơn vị cá nhân vi phạm quy định này tùy theo tính chất, mức độ sẽ bị xử lý hành chính hoặc truy tố trước pháp luật.

Điều 40: Giám đốc Sở Nhà đất đã phối hợp với Giám đốc Sở Tư pháp và các sở, ban, ngành hữu quan hướng dẫn thực hiện bản quy định này.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ