

BỘ XÂY DỰNG

THÔNG TƯ số 02/1999/TT-BXD ngày 03/5/1999 hướng dẫn quản lý nhà ở vắng chủ giữa cá nhân với cá nhân quy định tại Nghị quyết về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Căn cứ Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/1998 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 (sau đây gọi chung là Nghị quyết số 58/1998), Bộ Xây dựng hướng dẫn việc quản lý nhà ở vắng chủ giữa cá nhân với cá nhân khi thực hiện Nghị quyết số 58/1998 như sau:

I. PHẠM VI ÁP DỤNG

1. Nhà ở vắng chủ thuộc phạm vi áp dụng của Nghị quyết số 58/1998 là nhà ở đang thuộc sở hữu tư nhân, nhưng người đang quản lý, sử dụng không phải là chủ sở hữu nhà ở đó. Cụ thể là:

- a) Nhà ở do chủ sở hữu để lại khi chuyển vào sinh sống tại các tỉnh phía Nam trước năm 1954;
- b) Nhà ở do chủ sở hữu để lại khi di cư vào miền Nam sau năm 1954;
- c) Nhà ở do chủ sở hữu để lại khi chuyển đi sinh sống tại các địa phương khác hoặc tản cư đi địa phương khác trong thời kỳ chiến tranh;
- d) Nhà ở do chủ sở hữu để lại khi đi hoạt động cách mạng, tham gia kháng chiến;
- e) Nhà ở do chủ sở hữu để lại, nhưng chủ sở hữu đã chết hoặc không rõ tung tích.

Các loại nhà vắng chủ sau cũng thuộc phạm vi

áp dụng của Nghị quyết số 58/1998 và Thông tư này: nhà vắng chủ hiện đang sử dụng vào mục đích khác không phải để ở, nhưng tại thời điểm xác lập giao dịch dân sự trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 là nhà ở; nhà vắng chủ hiện đang sử dụng vào mục đích để ở, nhưng không xác định được từ thời điểm xác lập giao dịch dân sự trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 nhà đó dùng vào mục đích gì.

2. Những loại nhà ở vắng chủ sau đây không thuộc phạm vi áp dụng của Nghị quyết số 58/1998 và Thông tư này:

- a) Những loại nhà ở vắng chủ, mà người tham gia giao dịch dân sự về nhà ở đó là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài;
- b) Nhà ở vắng chủ do Nhà nước quản lý, sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách nhà đất qua các thời kỳ;
- c) Nhà vắng chủ hiện nay đang sử dụng làm nhà ở, nhưng tại thời điểm xác lập giao dịch dân sự trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 không phải là nhà ở.

II. VỀ VIỆC ỦY QUYỀN QUẢN LÝ NHÀ Ở VẮNG CHỦ

Ủy quyền quản lý nhà ở vắng chủ bao gồm: ủy quyền quản lý hợp pháp và ủy quyền quản lý không hợp pháp.

1. Ủy quyền quản lý hợp pháp là việc ủy quyền bằng văn bản theo đúng quy định của pháp luật tại thời điểm ủy quyền do chủ sở hữu xác lập tại địa phương nơi có nhà ở đó trước khi chủ sở hữu đi vắng.

Việc xác định ủy quyền quản lý hợp pháp nhà ở vắng chủ thực hiện theo các Nghị định số 19/CP ngày 29/6/1960, số 24/CP ngày 13/02/1961 của Hội đồng Chính phủ, Thông tư số 61/TTg ngày 17/2/1961 của Thủ tướng Chính phủ, Quyết định

số 111/CP ngày 14/4/1977 của Hội đồng Chính phủ và Thông tư số 31/BXD ngày 18/10/1977 của Bộ Xây dựng.

Ủy quyền quản lý hợp pháp bao gồm ủy quyền quản lý có thời hạn và ủy quyền quản lý không xác định thời hạn.

2. Ủy quyền quản lý không hợp pháp là việc chủ sở hữu có ủy quyền cho người khác quản lý nhà ở của mình nhưng không đúng với quy định của pháp luật về ủy quyền quản lý nhà ở đã nêu trên tại thời điểm ủy quyền.

Trước khi đi vắng, chủ sở hữu không có ủy quyền hoặc có ủy quyền nhưng không hợp pháp đều được coi là không có ủy quyền quản lý hợp pháp.

III. VỀ NGƯỜI QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở VẮNG CHỦ

1. Người quản lý nhà ở vắng chủ: Trong trường hợp trước khi đi vắng chủ sở hữu nhà ở có ủy quyền quản lý hợp pháp thì người có tên trong giấy ủy quyền được coi là người quản lý nhà ở vắng chủ. Người quản lý nhà ở vắng chủ có quyền quản lý nhà ở vắng chủ theo nội dung đã ghi trong giấy ủy quyền.

Người quản lý nhà ở vắng chủ có thể ở ngay tại nhà ở vắng chủ đó hoặc cũng có thể ở tại nhà khác.

2. Người sử dụng nhà ở vắng chủ: Người đang ở tại nhà ở vắng chủ là người sử dụng nhà ở đó.

Người sử dụng nhà ở vắng chủ có thể đồng thời là người quản lý (có tên trong giấy ủy quyền) hoặc là thân nhân của người quản lý nhà ở (bố, mẹ, vợ, chồng, con, cháu,...) hoặc cũng có thể là người không hề có quan hệ thân nhân gì với chủ sở hữu nhà ở hoặc với người quản lý nhà ở vắng chủ (người ở thuê, ở nhờ, người vào ở nhà vắng chủ do chủ đi vắng không ủy quyền cho ai quản lý v.v...)

IV. TỔ CHỨC QUẢN LÝ NHÀ Ở VẮNG CHỦ

Nhà ở vắng chủ do tư nhân quản lý trải qua nhiều thời kỳ, đến nay các loại nhà ở này đã có nhiều biến đổi cả về người quản lý, người sử dụng cũng như thực trạng kỹ thuật của nhà ở. Trong nhiều trường hợp không xác định được chủ sở hữu là ai, ở đâu, còn sống hay đã chết. Không ít trường hợp người quản lý, sử dụng đã nhiều lần mua bán, chuyển nhượng nhà bất hợp pháp. Hầu hết nhà ở vắng chủ đều đã được sửa chữa, cải tạo làm thay đổi kết cấu và kiến trúc ban đầu. Nhiều nhà ở vắng chủ đã bị phá đi để làm nhà khác trên khuôn viên nhà cũ...

Để bảo đảm quản lý nhà ở vắng chủ theo đúng chính sách của Nhà nước, Ủy ban nhân dân các cấp cần thực hiện đúng các quy định sau đây:

1. Trên cơ sở kết quả thống kê tổng hợp quỹ nhà ở theo Chỉ thị số 820/TTg ngày 3/10/1997 của Thủ tướng Chính phủ, tiến hành rà soát, phân loại nhà ở vắng chủ thành 2 loại:

- a) Nhà ở vắng chủ do tư nhân quản lý;
- b) Nhà ở vắng chủ do Nhà nước quản lý, sử dụng.

Trong quá trình rà soát, các địa phương cần lập danh sách chi tiết nhà ở vắng chủ đến từng biển số nhà để phục vụ cho công tác quản lý và xử lý theo Nghị quyết số 58/1998. Trong quá trình phân loại không được lẫn lộn hoặc tự ý chuyển loại nhà ở vắng chủ do Nhà nước quản lý, sử dụng sang loại nhà ở vắng chủ do tư nhân quản lý, làm thất thoát quỹ nhà của Nhà nước.

2. Toàn bộ quỹ nhà ở vắng chủ do Nhà nước quản lý, sử dụng không thuộc phạm vi áp dụng của Nghị quyết số 58/1998, vì vậy, các địa phương không được áp dụng các quy định của Nghị định số 25/1999/NĐ-CP ngày 19/4/1999 của Chính phủ

để xử lý các vấn đề có liên quan đến loại nhà ở vắng chủ do Nhà nước quản lý, bố trí sử dụng.

3. Việc xác lập quyền sở hữu đối với nhà ở vắng chủ do tư nhân quản lý phải thực hiện theo đúng các quy định của Nghị định số 25/1999/NĐ-CP ngày 19/4/1999 của Chính phủ.

4. Trong quá trình xử lý, nếu xuất hiện trường hợp người tham gia giao dịch dân sự là người Việt Nam định cư ở nước ngoài hoặc cá nhân, tổ chức nước ngoài thì các địa phương tổng hợp danh sách báo cáo Thủ tướng Chính phủ, đồng thời gửi Bộ Xây dựng và Bộ Tư pháp để tổng hợp chung.

Người tham gia giao dịch dân sự nêu tại khoản này không chỉ bao gồm chủ sở hữu, người quản lý và người sử dụng mà kể cả những người khác có quyền và nghĩa vụ đối với nhà ở vắng chủ đó.

5. Khi chưa xác lập xong quyền sở hữu đối với nhà ở vắng chủ (thể hiện bằng việc cấp giấy chứng

nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở) thì phải giữ nguyên hiện trạng nhà ở đó. Mọi việc mua bán, chuyển nhượng, cải tạo, xây dựng lại nhà ở vắng chủ đều coi là bất hợp pháp và Ủy ban nhân dân các cấp không thụ lý hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

6. Trong quá trình tổ chức quản lý và xử lý những vấn đề có liên quan đến nhà ở vắng chủ, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cần chỉ đạo các cấp, các ngành trực thuộc thực hiện đúng các quy định của Nghị quyết số 58/1998, Nghị định số 25/1999/NĐ-CP của Chính phủ và Thông tư hướng dẫn này. Đối với những vấn đề vướng mắc hoặc vượt quá thẩm quyền thì phải phản ánh đến Bộ Xây dựng để hướng dẫn hoặc báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét quyết định./.

Bộ trưởng Bộ Xây dựng

NGUYỄN MẠNH KIỂM

VĂN PHÒNG CHÍNH PHỦ XUẤT BẢN

Điện thoại : 8233947

In tại Xí nghiệp Bản đồ I - Bộ Quốc phòng