

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

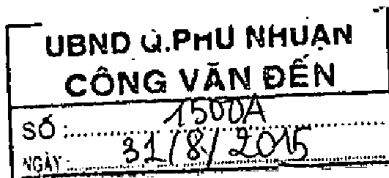
**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 505A/UBND-ĐTMT
Về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác
gắn liền với đất đối với nhà, đất
chưa nộp phần vắng

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 8 năm 2015

Kính gửi:

- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Xây dựng;
- Sở Tài chính;
- Sở Tư pháp;
- Ủy ban nhân dân quận - huyện.



Xét báo cáo, đề nghị của Sở Tư pháp tại Công văn số 3141/STP-BTTP ngày 23 tháng 6 năm 2015 về phương thức xử lý những trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt là giấy chứng nhận) đối với nhà, đất đã có quyết định của cơ quan có thẩm quyền về việc nộp phần vắng song phần vắng vẫn chưa được nộp cho đến thời điểm Quyết định số 01/2008/QĐ-UBND ngày 07 tháng 01 năm 2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố về hoàn trả giá trị phần vắng đồng sở hữu nhà ở thuộc sở hữu tư nhân trên địa bàn Thành phố có hiệu lực thi hành (bao gồm cả trường hợp chủ sở hữu đã thực hiện chuyển dịch cho người khác nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận).

Ủy ban nhân dân Thành phố có ý kiến chỉ đạo như sau:

Chấp thuận giải quyết theo báo cáo, đề xuất của Sở Tư pháp tại Công văn nêu trên:

1. Trong trường hợp phần vắng đã được nộp trước thời điểm yêu cầu cấp Giấy chứng nhận và người yêu cầu cấp Giấy chứng nhận cung cấp được giấy tờ chứng minh việc đã nộp phần vắng đồng sở hữu, đồng thừa kế nhưng đến nay mới thực hiện việc cấp đổi Giấy chứng nhận thì cơ quan có thẩm quyền xem xét và cấp giấy chứng nhận cho người yêu cầu theo quy định.

2. Nếu phần vắng chưa được nộp theo các quy định có liên quan trước đây, nhưng tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận, người yêu cầu cung cấp được các giấy tờ, văn bản được công chứng, chứng thực hoặc xác nhận có nội dung thỏa thuận hoặc xác nhận việc chủ sở hữu phần vắng đã chuyển nhượng (bán, tặng cho...) phần tài sản này cho họ và không tranh chấp khiếu nại về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất thì cơ quan có thẩm quyền vận dụng quy định tại Khoản 2 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, để xem xét công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

Trong trường hợp người yêu cầu cấp Giấy chứng nhận không cung cấp được giấy tờ, văn bản có nội dung thỏa thuận, xác nhận việc chủ sở hữu phần vắng đã chuyển nhượng (bán, tặng cho...) phần tài sản này cho họ thì cơ quan cấp Giấy chứng nhận vận dụng Khoản 3 Điều 5 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường *quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* để ghi tên người được cấp giấy và các đồng sở hữu phần vắng trên Giấy chứng nhận.

Việc tranh chấp về sở hữu hoặc về việc cấp Giấy chứng nhận giữa người yêu cầu cấp giấy với chủ sở hữu phần vắng (nếu có) sẽ được Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

3. Trong trường hợp chủ sở hữu phần vắng mất tích, đồng thời, có đề nghị và cam kết tự chịu trách nhiệm của người yêu cầu cấp giấy thì cơ quan đang thụ lý hồ sơ hướng dẫn người yêu cầu cấp giấy thực hiện thủ tục yêu cầu Tòa án nhân dân tuyên bố chủ sở hữu giá trị phần vắng mất tích theo Điều 78 Bộ Luật dân sự năm 2005.

Sau khi có bản án, quyết định có hiệu lực của Tòa án nhân dân về việc tuyên bố mất tích, thì cơ quan có thẩm quyền vận dụng quy định của pháp luật về nhà ở (Điều 126 Luật Nhà ở năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành) để xem xét, hướng dẫn người yêu cầu cấp Giấy chứng nhận gửi phần tiền tương ứng với phần giá trị tài sản của người vắng mặt vào tài khoản phong tỏa tại Ngân hàng thương mại nơi có nhà (theo loại tiền gửi có mức lãi suất có kỳ hạn 1 năm).

Việc tính phần giá trị tài sản được xác định tại thời điểm yêu cầu cấp Giấy chứng nhận và trên cơ sở giá thị trường (thông qua mức giá của tổ chức có chức năng thẩm định giá chuyên nghiệp do người yêu cầu cấp giấy chứng nhận tự chỉ định và tự chịu trách nhiệm). Giấy nộp tiền được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận lưu giữ trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận và nội dung này được ghi nhận trong hồ sơ địa chính.

Chủ sở hữu phần vắng sẽ được nhận lại phần tiền tương ứng với phần giá trị tài sản và tiền lãi đã được gửi tại ngân hàng khi trực tiếp hoặc ủy quyền hợp lệ cho người đại diện để nhận lại.

4. Liên quan đến thẩm quyền yêu cầu Tòa án nhân dân tuyên bố đồng sở hữu, đồng thừa kế phần vắng mất tích theo Điều 78 Bộ Luật dân sự năm 2005, các Sở - ngành, Ủy ban nhân dân quận - huyện nghiên cứu ý kiến của Tòa án nhân dân Thành phố tại Công văn số 279/TATP ngày 21 tháng 5 năm 2013 để hướng dẫn cho người có yêu cầu.

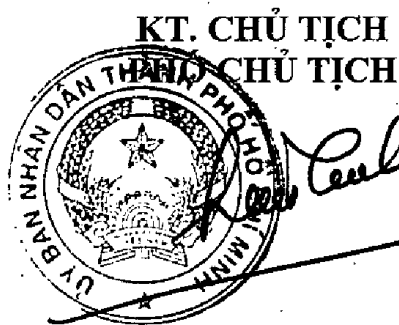
5. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì hướng dẫn trong việc cấp, ghi nhận tên chủ sở hữu trên Giấy chứng nhận, ghi nhận trong hồ sơ địa chính; phối hợp với Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh hướng dẫn việc nộp phần tiền tương ứng với phần giá trị tài sản của người vắng mặt vào tài khoản phong tỏa tại Ngân hàng thương mại.

6. Giao Sở Tài chính có trách nhiệm xem xét và hướng dẫn chủ sở hữu phần vắng thực hiện các thủ tục để nhận lại phần vắng.

7. Yêu cầu Thủ trưởng các Sở, Ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận - huyện nghiêm túc thực hiện chỉ đạo này./.

Nơi nhận:

- Như trên; (Đính kèm CV 279/TATP ngày 21/5/2013 của TAND TPHCM)
- TTUB: CT, PCT/ĐT;
- Văn phòng Thành ủy;
- Văn phòng HĐND/TP;
- Văn phòng Tiếp công dân TP;
- VPUB: CPVP;
- Phòng ĐTMT, PCNC;
- Lưu: VT, (ĐTMT-Nh) TV 93



Nguyễn Hữu Tín



24/5/2013 Lưu BTTP 22/5/2013

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Số: 213/TATP

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 05 năm 2013

SỞ TƯ PHÁP TP. HCM	
Số:	5552
Ngày:	22-05-2013
Chuyển:	22-05-2013

Kính gửi: Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh

Phức đáp công văn số 1484/STP-BTTP ngày 4/5/2013 của Sở Tư pháp về việc hướng dẫn những chủ thể có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố một người bị mất tích theo Điều 87 Bộ luật Dân sự năm 2005. Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xin được trao đổi như sau:

"Người có quyền, lợi ích liên quan" theo quy định tại Điều 87 Bộ luật Dân sự năm 2005 là tổ chức, cá nhân có quyền, nghĩa vụ về tài sản, quyền về nhân thân có liên đến người bị tuyên bố là mất tích. Ví dụ như đồng sở hữu nhà, đồng thừa kế, người đã ký kết hợp đồng dân sự, vợ chồng... của người vắng mặt bị yêu cầu tuyên bố là mất tích. Thủ tục tuyên bố một người mất tích được thực hiện theo quy định chung của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Việc trao đổi này của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chỉ mang tính chất tham khảo vì trong từng vụ việc cụ thể, Thẩm phán được phân công thụ lý, giải quyết việc yêu cầu Tòa án tuyên bố một người bị mất tích sẽ căn cứ quy định của pháp luật để xác định một chủ thể có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố một người bị mất tích hay không.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chánh án TAND TP. HCM; (Để báo cáo)
- Lưu: VP. TMTT (Đồng).



KT. CHÁNH ÁN
PHÓ CHÁNH ÁN

Hà Thúy Yên

