

Số: 60/QĐ-UB

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 02 năm 1989

**QUYẾT ĐỊNH CỦA UBND THÀNH PHỐ**

**Ban hành quy định về việc tiếp tục bán giá nhà cấp 3, 4 thuộc quyền sở hữu của Nhà nước tại TP Hồ Chí Minh cho cán bộ, công nhân viên, gia đình chính sách và nhân dân lao động đang sử dụng**

**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 Quyết định số 140/QĐ-UB ngày 15-7-1985 ban hành quy định tạm thời về việc bán nhà đang sử dụng (nhà cấp 3, cấp 4) thuộc diện Nhà nước quản lý cho cán bộ, công nhân viên và nhân dân lao động tại thành phố Hồ Chí Minh;
- Theo đề nghị của Đồng chí Giám đốc Sở Nhà đất;

**QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1.** – Nay ban hành kèm theo quyết định này bản quy định về việc tiếp tục bán nhà cấp 3, 4 thuộc quyền sở hữu của Nhà nước tại thành phố Hồ Chí Minh cho cán bộ, công nhân viên, gia đình chính sách và nhân dân lao động đang sử dụng.

**Điều 2.** – Bản quy định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

**Điều 3.** – Các đồng chí Chánh Văn phòng UBND thành phố, Giám đốc Sở Nhà đất, Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành, cơ quan đơn vị thuộc Trung ương và thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

T/M ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

K/T Chủ tịch

Phó Chủ tịch

Đã ký: NGUYỄN VĂN NAM

## **QUY ĐỊNH**

**Về việc tiếp tục bán nhà cấp 3, 4 thuộc quyền sở hữu của Nhà nước tại  
thành phố Hồ Chí Minh cho CB-CNV, gia đình chính sách  
và nhân dân lao động đang sử dụng**  
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 60/QĐ-UB ngày 25-02-1989  
của UBND Thành phố)*

Qua một năm thực hiện quyết định số 140/QĐ-UB ngày 15 tháng 7 năm 1985 của Ủy ban nhân dân thành phố; toàn thành phố đã lập hồ sơ bán 9.908 căn nhà cấp 3, cấp 4; thu được một số kinh nghiệm bước đầu trong việc từng bước xóa tình trạng bao cấp trong lĩnh vực nhà ở, tạo điều kiện vật chất cho các quận, huyện chủ động xây dựng, phát triển nhà ở mới.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện đã phát sinh một số sai sót cần được sửa đổi và bổ sung để thực hiện tốt hơn khi tiếp tục bán nhà cấp 3, 4 cho cán bộ, công nhân viên và nhân dân lao động tại thành phố.

Nay UBND thành phố quy định việc tiếp tục bán nhà cấp 3, 4 thuộc quyền sở hữu của Nhà nước tại thành phố Hồ Chí Minh cho cán bộ, công nhân viên, gia đình chính sách và nhân dân lao động đang sử dụng như sau:

### **Chương I MỤC ĐÍCH Ý NGHĨA**

**Điều 1.-** Việc tiếp tục bán nhà cấp 3, 4 thuộc diện sở hữu của Nhà nước tại thành phố Hồ Chí Minh cho cán bộ, công nhân viên, gia đình chính sách và nhân dân lao động đang sử dụng nhằm mục đích:

1- Xóa dần tình trạng bao cấp trong lĩnh vực nhà ở, khắc phục tình trạng thu tiền thuê không bù đắp nổi chi phí sửa chữa, để nhà ở bị hư hỏng, xuống cấp ngày càng nghiêm trọng.

2- Đáp ứng yêu cầu và nguyện vọng chính đáng của người đang sử dụng nhà thuê của Nhà nước được quyền sở hữu căn nhà đang sử dụng, nâng cao trách nhiệm và chủ động trong việc sửa chữa, bảo dưỡng nhà.

3- Thể hiện sự đăi ngộ, chăm sóc của Đảng và Nhà nước đối với đời sống cán bộ - công nhân viên và nhân dân lao động.

4- Có điều kiện phát triển nhà ở mới, chăm lo cho những người chưa có nhà ở.

5- Khắc phục các trường hợp sai sót trong việc thực hiện chủ trương bán nhà cấp 3, 4 trước đây.

### **Chương II NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**Điều 2.-** Điều kiện được mua nhà đang ở

1- Đối tượng được xét cho mua nhà đang ở là cán bộ, công nhân viên chức Nhà nước, cán bộ chiến sỹ quân đội, công an, cán bộ hưu trí, mất sức, gia đình chính sách (thương binh, liệt sỹ, có con làm nghĩa vụ quân sự), gia đình có công với cách mạng và nhân dân lao động đang sử dụng hợp pháp ở *thuộc quyền sở hữu của Nhà nước* (có quyết định của Sở Nhà đất hoặc của UBND quận, huyện theo phân cấp quản lý về việc cấp nhà hoặc hợp thức hóa quyền sử dụng, có hợp đồng thuê nhà chính thức, có hộ khẩu thường trú tại căn nhà xin mua, và *tự nguyện xin mua nhà*).

Nhà cấp cho vợ hoặc chồng nhưng khi xét bán lại vắng mặt một trong hai người có lý do chính đáng và không vi phạm luật pháp thì người vợ hoặc chồng đang sử dụng nhà được đứng đơn làm thủ tục mua nhà.

2- Mỗi hộ cán bộ, công nhân viên và nhân dân lao động chỉ được mua một căn nhà.

3- Cán bộ, công nhân viên chức, nhân dân lao động đang sử dụng nhà thuộc sở hữu Nhà nước nhưng chưa có giấy tờ hợp pháp thì UBND thành phố hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (được Ủy ban nhân dân thành phố ủy nhiệm) xét giải quyết từng trường hợp cụ thể.

4- Nếu người đang sử dụng hợp pháp nhà thuộc sở hữu của Nhà nước nhưng chưa muốn mua nhà thì vẫn tiếp tục ở theo hợp đồng thuê nhà (sẽ có quy định riêng về giá cho thuê nhà)

**Điều 3.-** Các loại nhà ở thuộc cấp 3, 4 thuộc quyền sở hữu của Nhà nước được xét bán, bao gồm:

1- Toàn bộ nhà ở của chánh quyền cũ nay thuộc quyền sở hữu của Nhà nước (đã hoàn tất thủ tục pháp lý).

2- Nhà ở của tư sản qua cải tạo, Nhà nước đã thanh lý, thanh toán; nhà ở mà Nhà nước đã tịch thu, trưng thu, trưng mua, nhận hiến *hợp pháp* của các đối tượng cải tạo, nhà đã qua các hình thức xử lý khác nay thuộc quyền sở hữu của Nhà nước *không còn tranh chấp, khiếu nại hoặc không phải giải quyết tranh chấp, khiếu nại về quyền sở hữu*.

3- Nhà ở cho thuê qua cải tạo XHCN về nhà đất thuộc sở hữu Nhà nước.

4- Nhà vắng chủ, vô chủ, Nhà nước đã trực tiếp quản lý đến nay không còn tranh chấp, khiếu nại.

5- Nhà ở của người vượt biên trước ngày 01-01-1986 đã bị tịch thu không còn khiếu nại hoặc vượt biên sau ngày 01-01-1986 có quyết định của Tòa án nhân dân xử phạt tịch thu nhà.

6- Nhà của những người xuất cảnh đã hiến cho Nhà nước và đã thuộc quyền sở hữu của Nhà nước.

7- Các loại nhà cấp 3, 4 thuộc diện mua trả góp của chế độ cũ mà người đang sử dụng nhà chưa trả xong tiền (tính đến 30-4-1975) nếu người mua không thuộc diện bị tịch thu, trưng thu, trưng mua nhà, không bị xử lý về nhà cửa hiện đang sử dụng hoặc đã chuyển dịch quyền sử dụng qua một hay nhiều lần thì được xét từng trường hợp cụ thể để bán cho người đang sử dụng.

**Điều 4.-** Phân loại nhà ở:

1- Phân loại về cấp nhà do Sở Nhà đất và Ủy ban Xây dựng cơ bản thành phố hướng dẫn thực hiện.

2- Nhà ở cấp 3, cấp 4, nhưng có một phần cấp 2, nếu diện tích phần cấp 2 không quá 25% diện tích cần sử dụng của ngôi nhà thì được xét bán. Giá của phần diện tích cấp 2 được tính theo quy định riêng.

3- Trường hợp nhà cấp 1, 2 bị hư hỏng nghiêm trọng, có nguy cơ gây tai nạn cho người sử dụng thì sau khi có kiểm tra kết luận của Sở Nhà đất, sẽ cho phép người đang sử dụng hợp pháp được tự sửa chữa. Người đang sử dụng hợp pháp phải tuân thủ các thể lệ xây dựng, sửa chữa hiện hành và được Nhà nước công nhận quyền sở hữu đối với phần tự đầu tư sửa chữa, nâng cấp. Khi có chủ trương bán nhà cấp 1, 2 giá bán nhà sẽ được tính theo nguyên trạng trước khi sửa chữa, nâng cấp.

**Điều 5.- Những loại nhà chưa xét bán:**

Nhà ở thuộc khu vực đã quy hoạch xây dựng hay giải tỏa (theo quy hoạch của thành phố và quận, huyện) và tất cả các loại nhà không đề cập tại điều 3 và điểm 2 điều 4 của quy định này đều không được mua bán trong kỳ bán hóa giá này.

**Điều 6.- Giá bán nhà ở**

Giá bán nhà ở được tính bằng phương pháp lập dự toán thiết kế toàn bộ theo đơn giá xây dựng cơ bản mở rộng của Ủy ban Xây dựng cơ bản thành phố, trên cơ sở lấy giá kinh doanh của xi măng Hà Tiên P.300 làm giá chuẩn và từ đó tính trượt giá phù hợp cho từng thời điểm theo hướng dẫn thống nhất của Ủy ban Xây dựng cơ bản thành phố và Ủy ban vật giá thành phố (Sở Nhà đất có hướng dẫn cụ thể).

Sau khi tính đúng tính đủ các khoản tăng giá và chiết trừ (theo hướng dẫn của Sở Nhà đất) sẽ có *giá trị thực cuối cùng* của căn nhà (có tính trượt giá tại từng thời điểm bán). Nếu người mua chưa trả hết tiền một lần thì phần tiền còn lại sẽ được quy ra vàng theo giá của Công ty vàng bạc thành phố quy định và được trả dần theo giá vàng tại từng thời điểm trả.

**Điều 7.- Tăng, giảm giá bán nhà**

1- Tăng giá bán nhà

a) Do vị trí thuận lợi

Sau khi tính giá trị ban đầu của căn nhà, sẽ tính thêm *hệ số vị trí phù hợp* để có giá trị tăng thêm do vị trí thuận lợi của căn nhà (theo hướng dẫn của Sở Nhà đất)

Hệ số vị trí tăng từ 1 (một) đến 4,4 (bốn phẩy bốn) tùy theo từng khu vực, từng con đường, đoạn đường, mặt tiền đường hay trong hẻm do Sở Nhà đất phối hợp với quận, huyện lập hồ sơ vị trí.

b) Tăng giá bán do sử dụng diện tích thừa so với tiêu chuẩn:

Người đang sử dụng nhà hợp pháp có diện tích thừa so với tiêu chuẩn quy định ở điều 9 trong trường hợp không thể điều chỉnh được thì phải *trả giá cao lũy tiến phần diện tích thừa* (công thức tính theo hướng dẫn của Sở Nhà đất)

2- Giảm giá bán nhà

a) Giảm giá bán nhà do tình trạng hư hỏng

Căn cứ giá chuẩn bán nhà bằng phương pháp lập dự toán thiết kế toàn bộ theo đơn giá xây dựng cơ bản mở rộng, giá trị các kết cấu tính theo tỷ lệ % còn lại của giá thành xây dựng (công thức tính theo hướng dẫn của Sở Nhà đất)

b) Giá trị miễn giảm theo chính sách

Thực hiện nguyên tắc: *công lao như nhau, miễn giảm giống nhau*, không phụ thuộc vào giá trị căn nhà đang sử dụng. Cán bộ, công nhân viên Nhà nước, cán bộ chiến sỹ quân đội, công an, cán bộ về hưu mất sức, gia đình chính sách, gia đình có công với cách mạng và nhân dân lao động nghèo đều được xét miễn giảm giá bán theo chính sách phù hợp (theo hướng dẫn của Sở Nhà đất)

**Điều 8.-** Tính giá trị bán nhà trong trường hợp người sử dụng tự đầu tư mở rộng, cải tạo, nâng cấp nhà trước khi xét bán.

1. Người sử dụng hợp pháp căn nhà tự đầu tư mở rộng, cải tạo, nâng cấp v.v... trước khi xét bán, *nếu có giấy phép hợp lệ* thì được Nhà nước công nhận quyền sở hữu đối với phần tự đầu tư. Giá bán nhà chỉ được *tính theo nguyên trạng trước lúc tự đầu tư* mở rộng, cải tạo, nâng cấp nhà v.v...

2. Nếu không có giấy phép hợp lệ và không chứng minh được việc tự đầu tư sửa chữa cải tạo thì giá bán nhà sẽ được *tính theo nguyên trạng lúc xét bán*

**Điều 9.-** Điều chỉnh diện tích ở trước khi xét bán nhà:

1- Nếu diện tích thừa từ 100 m<sup>2</sup> trở lên thì chưa xét bán

2- Trong trường hợp không điều chỉnh được:

- Diện tích thừa dưới 20 m<sup>2</sup> thì tính giá bình thường

- Diện tích thừa từ 21 m<sup>2</sup> đến 50 m<sup>2</sup> thì giá bán mỗi mét vuông tăng 50% của đơn vị mét vuông diện tích sàn sử dụng (thực hiện theo hướng dẫn của Sở Nhà đất)

- Nếu thừa từ 51 đến 100 m<sup>2</sup> thì giá bán mỗi mét vuông tăng 100% của đơn giá mét vuông (thực hiện theo hướng dẫn của Sở Nhà đất)

**Điều 10.-** Thời hạn và mức trả tiền mua nhà

1. Thời hạn và mức trả tiền mua nhà, đối với các hộ là cán bộ công nhân viên, gia đình chính sách, gia đình có công với cách mạng.

a) Mức trả trước tối thiểu là 15% giá trị cuối cùng của căn nhà. Số tiền còn lại được quy ra vàng theo giá Công ty vàng bạc quy định và được trả góp theo giá vàng tại từng thời điểm trả, thời gian trả góp kéo dài trong 10 năm kể từ ngày trả tiền lần đầu. Quá thời hạn trên sẽ phải chịu thêm lãi suất bằng lãi suất vay Ngân hàng đối với phần còn thiếu.

b) Để khuyến khích việc sớm trả tiền nhà, áp dụng bảng miễn giảm sau đây:

<i>Trả lần đầu</i>	<i>Giảm trên tổng giá trị</i>
50%	5%
60%	6%
70%	7%
80%	8%
90%	9%
100%	10%

2. Thời hạn và mức trả tiền nhà đối với các hộ là nhân dân lao động

a) Mức trả trước tối thiểu là 30% giá trị cuối cùng của căn nhà. Số tiền còn lại được quy ra vàng theo giá Công ty vàng bạc quy định và được trả góp theo giá vàng tại từng thời điểm trả, thời gian trả góp kéo dài trong 10 năm kể từ ngày trả tiền lần đầu. Quá thời hạn trên sẽ phải chịu thêm lãi suất bằng lãi suất vay Ngân hàng đối với phần còn thiếu.

b) Để khuyến khích việc sớm trả tiền nhà, áp dụng bảng miễn giảm sau đây:

<i>Trả lần đầu</i>	<i>Giảm trên tổng giá trị</i>
60%	2%
70%	3%
80%	4%
90%	5%
100%	6%

**Điều 11.- Quyền sở hữu nhà ở:**

1. Sau khi đã trả đủ tiền, người mua nhà sẽ được Sở Nhà đất cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn nhà. Người chủ làm thủ tục trước bạ nhà theo quy định chung nhưng được miễn lệ phí trước bạ.

2. Cho phép người chủ sở hữu được quyền bán, đổi, cho, chia v.v... căn nhà của mình sau khi đã có giấy chứng nhận quyền sở hữu, với điều kiện có cam kết không yêu cầu Nhà nước cho thuê, cấp hoặc bán nhà khác cho mình hoặc con cháu cùng hộ khẩu.

**Điều 12.- Sử dụng tiền bán nhà:**

1- Tiền thu do bán nhà được chuyển vào Ngân hàng phát triển nhà do Sở Nhà đất quản lý. Sở Nhà đất báo cáo định kỳ cho Sở Tài chính toàn bộ số tiền bán nhà và Sở Tài chính lập thủ tục tăng vốn cho Sở Nhà đất. Sở Nhà đất sẽ duyệt các đề án xây mới, sản xuất vật liệu xây dựng v.v... của các quận, huyện để cân đối các khoản chi trên tinh thần tạo mọi điều kiện thuận lợi trong chương trình phát triển nhà ở của thành phố.

2- Sở Nhà đất được trích 1% trên số thu bán nhà đối với các quận nội thành và 1,5% trên số thu bán nhà của các huyện ngoại thành để sử dụng làm chi phí cho công tác bán nhà của Sở Nhà đất và các quận, huyện. Tỷ lệ phân chia cụ thể cho Sở Nhà đất và quận, huyện sẽ có quy định riêng.

**Điều 14.- Tổ chức thực hiện:**

1- Thành lập Ban chỉ đạo bán nhà (cấp 3, cấp 4) thành phố:

a) Thành phần Ban chỉ đạo gồm đại diện lãnh đạo của:

- |                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| - Sở Nhà đất                       | Trưởng Ban |
| - Sở Tài chính                     | Phó Ban    |
| - Công ty quản lý nhà thành phố    | Ủy viên    |
| - Ủy ban Thanh tra thành phố       | Ủy viên    |
| - Ủy ban Xây dựng cơ bản thành phố | Ủy viên    |
| - Ủy ban Vật giá thành phố         | Ủy viên    |
| - Liên đoàn Lao động thành phố     | Ủy viên    |

b) Chức năng, quyền hạn, trách nhiệm của Ban chỉ đạo bán nhà thành phố như sau:

\* Triển khai, hướng dẫn, giải thích bản quy định này.

\* Kiểm tra, đôn đốc, uốn nắn và báo cáo tình hình bán nhà và trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định các vấn đề ngoài thẩm quyền của Sở Nhà đất và quận, huyện.

\* Hướng dẫn các quận, huyện lập Hội đồng bán nhà và làm các biểu mẫu cần thiết, sổ sách kế toán tài chính, thống nhất mẫu giấy chứng nhận chủ quyền nhà v.v...

\* Nghiên cứu, đề xuất UBND thành phố sửa đổi, bổ sung những chủ trương, chính sách cụ thể để thực hiện tốt nhất việc bán nhà.

c) Thành lập Ban kiểm tra bán nhà (thuộc Sở Nhà đất) vừa là bộ phận thường trực, chuyên trách của Ban chỉ đạo bán nhà thành phố

2- Thành lập Hội đồng bán nhà (cấp 3 cấp 4) quận, huyện:

a) Thành phần Hội đồng gồm đại diện lãnh đạo:

- Ủy ban nhân dân quận, huyện	Chủ tịch
- Phòng Xây dựng quận, huyện	Phó Chủ tịch
- Ban Tài chính quận, huyện	Ủy viên
- Ủy ban Thanh tra quận, huyện	Ủy viên
- Xí nghiệp quản lý và phát triển nhà quận, huyện	Ủy viên
- Liên đoàn lao động quận, huyện	Ủy viên
- Chủ tịch các phường, xã	Ủy viên

b) Chức năng, quyền hạn, trách nhiệm của Hội đồng bán nhà quận, huyện như sau:

- Điều tra cơ bản toàn bộ nhà cấp 3, 4 thuộc diện xét bán. Nhận đơn xin mua nhà, lập hồ sơ xét bán, tính giá, trình Sở Nhà đất ký công nhận quyền sở hữu.

- Lập các Tổ chuyên môn chịu trách nhiệm về các vấn đề kỹ thuật, tài chính, chính sách chế độ v.v...

- Nộp tiền bán nhà theo quy định.

- Báo cáo thường kỳ cho UBND thành phố tình hình thực hiện việc bán nhà.

Thỉnh thị xin ý kiến đối với các vấn đề vượt thẩm quyền.

- Chịu trách nhiệm hoàn toàn về mọi quyết định trong chức trách của Hội đồng.

c) Thành lập Tổ kiểm tra bán nhà (thuộc Phòng Xây dựng quận, huyện) làm bộ phận thường trực, chuyên trách của Hội đồng bán nhà quận, huyện.

### *CHƯƠNG III* **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 15.-** Bản quy định này có hiệu lực kể từ ngày ký

Mọi quy định trước đây trái với tinh thần quy định này đều bị bãi bỏ.

**Điều 16.-** Sở Nhà đất có trách nhiệm hướng dẫn, giải thích các điều khoản ghi trong quy định này và hướng dẫn các quận, huyện lập các biểu mẫu, sổ sách thống nhất nhằm thực hiện có hiệu quả công tác bán nhà cấp 3, cấp 4 tại thành phố.

**Điều 17.-** Tất cả các cơ quan đơn vị đóng trên địa bàn thành phố, các hộ đang sử dụng nhà thuộc sở hữu Nhà nước đều có trách nhiệm chấp hành nghiêm

chính quy định này. Mọi vi phạm tùy theo lỗi nặng nhẹ sẽ bị xử lý thích đáng theo pháp luật hiện hành.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ