

Số: 04/CT-UB

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

CHỈ THỊ

Về việc giải quyết các trường hợp sai sót trong việc thực hiện chủ trương bán nhà cấp 3, 4 theo Quyết định số 140/QĐ-UB ngày 15-7-1985 của Ủy ban nhân dân thành phố

Qua một năm thực hiện Quyết định số 140/QĐ-UB ngày 15 tháng 7 năm 1985 của UBND thành phố 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; toàn thành phố đã lập hồ sơ bán 9.908 căn, thu 714 triệu đồng (trong đó cấp chứng nhận quyền sở hữu 1.953 căn). Kết quả này góp phần không nhỏ vào việc từng bước xóa bao cấp trong lĩnh vực nhà ở và có điều kiện vật chất để phát triển nhà ở mới.

Chủ trương trên là hết sức đúng đắn nhưng trong quá trình thực hiện đã bộc lộ các sai sót sau: có nơi đã bán nhà biệt thự, cấp 1, cấp 2, nhà chưa qua xử lý về tình trạng sở hữu, sai phạm trong tính toán diện tích và giá, v.v... Nguyên nhân chủ yếu của các sai phạm trên là do công tác chỉ đạo và tổ chức thực hiện không chặt chẽ, việc chấp hành quyết định của UBND thành phố không nghiêm túc. Từ đó tài sản của Nhà nước bị thất thoát.

Để tiếp tục bán nhà cấp 3, 4, UBND thành phố yêu cầu giải quyết các sai sót nói trên như sau:

1. Hủy bỏ việc bán nhà cấp 1, cấp 2 và biệt thự các loại. Các quận, huyện nào đã lập hồ sơ, thu tiền của các chủ hộ đang sử dụng các loại nhà trên, phải mời các chủ hộ đến giải thích và bồi hoàn lại số tiền đã thu (quy theo thời giá gạo). Các quận, huyện lấy tiền thu bán nhà để bồi hoàn. Nơi nào đưa tiền đó vào ngân sách thì lấy ngân sách quận, huyện đó để bồi hoàn.

2. Hủy bỏ các trường hợp bán nhà nhưng định giá không đúng do hạ cấp nhà từ biệt thự, cấp 1, cấp 2 xuống cấp 3 để bán và tính giá theo nhà cấp 3. Các quận, huyện nào đã hạ cấp nhà (như trên) để bán phải mời các chủ hộ đến giải thích, hủy bỏ hợp đồng mua bán (nếu đã cấp chứng nhận quyền sở hữu thì báo Sở Nhà đất hủy bỏ), bồi hoàn tiền (quy theo giá gạo). Các quận, huyện lấy tiền thu bán nhà để bồi hoàn, nếu đã đưa vào chi ngân sách thì nay ngân sách hoàn lại.

3. Biệt thự các loại, nhà cấp 1, cấp 2 nếu quá hư hỏng mà quận, huyện và Sở Nhà đất không thể sửa chữa thì tổ chức giám định kỹ thuật đối với từng trường hợp (do Sở Nhà đất chủ trì) và cho phép chủ hộ tự sửa chữa. Nhà nước công nhận sở hữu đối với phần tự đầu tư. Nếu sau này có chủ trương bán các loại nhà trên, giá bán sẽ được tính theo nguyên trạng trước lúc sửa chữa.

4. Đối với việc hạ cấp nhà từ cấp 3 xuống thành cấp 4 và hạ hạng trong cùng một cấp (ví dụ 4A xuống 4B, 4C v.v...);

Nếu giá trị phần hạ cấp chiếm trên 10% giá trị toàn bộ căn nhà, thì hủy bỏ việc mua bán. Việc mua bán nhà này sẽ thực hiện theo Quyết định số 60/QĐ-UB ngày 25 tháng 02 năm 1989 của UBND thành phố.

5. Đối với trường hợp nhà cấp 3, 4 đã bán nhưng có sai phạm về đo diện tích tính giá trị còn lại, miễn giảm, hệ số vị trí v.v... thì giải quyết như sau:

- Nếu tổng số các phần sai này chiếm trên 10% trị giá toàn bộ ngôi nhà, làm thiệt hại cho Nhà nước thì phải truy thu. Phần truy thu được tính theo giá của Quyết định số 109/QĐ-UB ngày 25 tháng 7 năm 1986 quy định theo giá gạo tại thời điểm bán sai.

- Nếu phần sai vượt quá 10% *thiệt hại cho người mua* thì phải bồi hoàn lại cho người mua. Phần bồi hoàn được tính theo giá gạo tại thời điểm bán sai.

6. Nhà cấp, 4 có phần diện tích cấp 2, nếu diện tích phần cấp 2 không vượt quá 25% diện tích sàn sử dụng của căn nhà thì cho phép bán. Phần diện tích cấp 2 sẽ tính giá theo quy định riêng. Các trường hợp diện tích phần cấp[2 vượt quá 25% diện tích sàn sử dụng thì hủy bỏ việc mua bán.

7. Đối với các trường hợp người mua đã đóng tiền xong, qua kiểm tra lại không có sai sót thì Sở Nhà đất cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho người mua. Các trường hợp muốn bán lại nhà sau khi mua thì giải quyết theo quy định riêng sẽ ban hành.

8. Trường hợp nhà không thuộc sở hữu Nhà nước hoặc chưa làm xong các thủ tục pháp lý về quyền sở hữu thì tạm ngưng bán, chờ giải quyết xong tình trạng pháp lý. Nếu không giải quyết được thì hủy bỏ việc mua bán.

9. Các vấn đề về kỹ thuật như: cấp nhà, tỷ lệ còn lại, hệ số v.v... đều phải căn cứ vào Quyết định số 140/QĐ-UB ngày 15 tháng 7 năm 1985 của UBND thành phố. Sở Nhà đất và các quận, huyện không được tùy tiện vận dụng các văn bản khác.

10. Tất cả các trường hợp sai sót ngoài quy định này các quận, huyện phải báo cáo cho Sở Nhà đất, Sở Nhà đất tổng hợp báo cáo đề xuất trình Thường trực UBND thành phố xét. Sở Nhà đất và các quận, huyện không được tùy tiện giải quyết.

T/M ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

K/T Chủ tịch

Phó Chủ tịch

Đã ký: NGUYỄN VĂN NAM