

CHỈ THỊ

Về việc giải quyết một số tồn tại để đẩy nhanh tiến độ bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước.

Thực hiện Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về việc bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê nhà có nhu cầu mua nhà để ở, Hội đồng bán nhà ở thành phố đã bán được trên 8000 căn nhà các loại. Qua sơ kết công tác bán nhà, chỉ tiêu bán nhà hàng năm đạt thấp, trong khi đó nhu cầu của rất nhiều người cần được mua nhà vẫn chưa được giải quyết kịp thời. Sáu tháng đầu năm 1997, thành phố chỉ đạt 30,35% chỉ tiêu kế hoạch cả năm. Ngoài những yếu tố khách quan thuộc về người thuê nhà, một số vướng mắc trong thủ tục và qui trình bán nhà cần được tháo gỡ. Để đẩy nhanh tiến độ bán nhà ở, Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo như sau:

1. Tổ chức đo đạc nhà ở, đất ở và xác định chất lượng nhà còn lại để lập vẽ và tính giá bán nhà:

- Giám đốc Công ty kinh doanh nhà (theo phân cấp quản lý) chịu trách nhiệm chủ trì phối hợp với các ngành chức năng (địa chính, xây dựng...) tổ chức đo vẽ diện tích nhà, khuôn viên đất, giám định chất lượng nhà; đảm bảo việc đo vẽ, giám định mỗi căn nhà chỉ thực hiện một lần, lập biên bản có xác nhận của chủ hộ. Không tiến hành đo đạc lập đi lập lại nhiều lần gây phiền hà cho người mua nhà. Giám đốc Công ty kinh doanh nhà chịu trách nhiệm về số liệu kỹ thuật để trình Hội đồng bán nhà ở quận-huyện, Hội đồng bán nhà Quận 7 và Hội đồng bán nhà ở thành phố xét duyệt. Hội đồng bán nhà ở thành phố chỉ tổ chức đoàn phúc tra khi có yêu cầu của hộ mua nhà hoặc có khiếu nại, tố cáo.

2. Xác định nhà biệt thự, nhà phố giáp tường có sân vườn:

Sở Nhà đất xin ý kiến Bộ Xây dựng về chuyên môn kỹ thuật để có hướng dẫn triển khai cụ thể đối với việc xác định các loại cấu trúc biệt thự đang có sự lẫn lộn với loại nhà phố (liên kế) có sân vườn phía trước hoặc phía sau. Nhà ở trong các khu cư xá đã xây dựng hình thành từng dãy nhà liên kế có sân vườn phía trước, kể cả sân phía sau, không gọi là biệt thự. Khi bán nhà phải căn cứ kết cấu xây dựng để xác định cấp nhà (cấp 1, 2, 3, 4).

3. Bán nhà biệt thự có khuôn viên đất dưới 500m² cho nhiều hộ đang thuê ở:

- Chấp thuận cho bán biệt thự có khuôn viên đất dưới 500m² đang cho nhiều hộ thuê ở, đã được phân chia diện tích sử dụng riêng hợp lý và ổn định cho từng hộ. Chủ hộ nào muốn mua phần diện tích đang thuê thì Công ty cho thuê nhà giải quyết thủ tục bán theo hiện trạng hợp đồng thuê nhà đã ký.

Phần diện tích đất ở trong khuôn viên biệt thự giải quyết theo một trong hai hướng sau đây:

a) Diện tích đất sân vườn, lối đi sử dụng chung không phân chia được cho từng hộ thì Công ty quản lý không tính vào giá bán nhà. Các hộ cư ngụ trong biệt thự phải trả tiền thuê đất sử dụng chung theo quy định.

b) Diện tích đất, sân vườn, lối đi được phân chia ổn định cho từng hộ sử dụng riêng, thì tính vào giá bán nhà của từng hộ để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

4. Nhà biệt thự có một phần đất khuôn viên nằm trong phạm vi mở rộng lộ giới:

Nhà biệt thự có diện tích khuôn viên đất trên 500m² nhưng sau khi tính trừ diện tích nằm trong lộ giới, diện tích khuôn viên đất còn lại dưới 500m², thì giải quyết bán nhà như sau:

a) Nếu chủ hộ đồng ý mua nhà và chấp nhận chịu chi phí tháo dỡ phần kiến trúc chiếm lộ giới và xây dựng lại tường rào lùi vào đúng mức chỉ định lộ giới, phần diện tích đất nằm ngoài khuôn viên nhà không tính trong giá bán nhà.

b) Những nơi chưa có nhu cầu mở rộng ngay lộ giới, người mua nhà sẽ sử dụng có thời hạn phần đất khuôn viên nhà nằm trong lộ giới. Trong trường hợp này diện tích nằm trong lộ giới được tính đủ vào giá bán nhà và sẽ được hoàn trả lại trong chi phí đền bù khi Nhà nước thực hiện giải tỏa, chi phí đền bù khi giải tỏa được tính tương ứng với giá trị tiền sử dụng đất nằm trong lộ giới mà người mua nhà đã đóng.

c) Diện tích đất và nhà nằm trong dự án đã có quyết định đầu tư, cần phải giải tỏa: Các đơn vị bán nhà không tính phần diện tích đất và nhà trong phạm vi qui hoạch giải tỏa của dự án. Chủ hộ phải chấp hành chủ trương tháo dỡ không đền bù khi dự án triển khai, chi phí tháo dỡ chỉnh trang lại nhà do chủ dự đảm bảo chi phí này.

5. Hợp thức hóa nhà ở do chuyển mục đích sử dụng:

Sở Nhà đất chịu trách nhiệm tổng hợp thông kê số lượng nhà đã giao cho các cơ quan đơn vị sử dụng làm trụ sở, sản xuất, kinh doanh, nhưng đơn vị đã bố trí làm nhà ở cán bộ-công nhân viên.

Sở Nhà đất giải quyết hợp thức hóa chuyển mục đích sử dụng thành nhà ở với các điều kiện sau:

a) Nhà có cấu trúc là nhà ở, không nằm trong khu qui hoạch không bán hoặc trong các khu qui hoạch có dự án xây dựng mới.

b) Nhà chưa chuyển giao cho Phòng Công sản (Sở Tài chính) hoặc Cục quản lý vốn và tài sản Nhà nước tại doanh nghiệp quản lý theo quy định của Chính phủ.

c) Đơn vị đã bố trí làm nhà ở cán bộ-công nhân viên đúng chính sách và đúng đối tượng theo quy định trước khi Chính phủ ban hành Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994.

d) Người đang sử dụng nhà chưa được Nhà nước cấp nhà ở, giao đất xây dựng nhà ở, chưa có sở hữu nhà.

Sở Nhà đất lập thủ tục chuyển số nhà này vào quỹ nhà ở của thành phố để ký hợp đồng cho thuê và bán theo Nghị định số 61/CP.

6. Việc chuyển quyền thuê sử dụng nhà ở theo công văn số 806/BXD-QLN ngày 31/5/1995 của Bộ Xây dựng:

Giao Sở Nhà đất lập thủ tục chuyển hợp đồng thuê nhà các trường hợp chuyển quyền thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang sử dụng đối với các loại nhà chung cư, nhà phố (trừ biệt thự), không thuộc các khu qui hoạch giải tỏa xây dựng mới của thành phố theo công văn hướng dẫn số 806/BXD-QLN của Bộ Xây dựng. Người được nhận hợp đồng thuê nhà mới phải có hộ khẩu thường trú tại thành phố Hồ Chí Minh.

7. Trường hợp người mua có đăng ký xuất cảnh:

Người mua nhà có “đăng ký xuất cảnh”, về nguyên tắc không giải quyết thủ tục bán nhà và sẽ thu hồi hợp đồng thuê nhà khi xuất cảnh. Trường hợp người xuất cảnh còn thân nhân là cha, mẹ, vợ hoặc chồng, con cùng cư ngụ có hộ khẩu thường trú còn ở lại không xuất cảnh thì được lập hợp đồng mới và mua nhà theo Nghị định số 61/CP.

8. Xử lý việc hóa giá nhà tồn đọng:

a) Nhà phụ biệt thự, nhà chung cư đã mua hóa giá theo quyết định số 737/QĐ-UB ngày 06/12/1989, quyết định số 485/QĐ-UB ngày 30/7/1991 của Ủy ban nhân dân thành phố đã bị xử lý hủy bỏ bởi quyết định số 408/QĐ-UB ngày 14/3/1992 của Ủy ban nhân dân thành phố, nay các đơn vị bán nhà chuyển hồ sơ lập thủ tục bán nhà theo quy định của Nghị định số 61/CP.

Nhà phụ biệt thự xét bán chung theo quy định bán biệt thự đã được hướng dẫn. Trường hợp nhà phụ cùng khuôn viên biệt thự đã được đơn vị cho thuê nhà ngăn chia riêng biệt từ lúc cho thuê nhà vẫn được bán cho người đang thuê, cấp nhà được tính theo hiện trạng (1, 2, 3).

Tiền mua nhà đã nộp trước đây được tính lãi suất gửi Ngân hàng để hoàn trả cho người mua nhà theo công văn số 4052/UB-NĐ ngày 21/8/1992 của Ủy

ban nhân dân thành phố hoặc khấu trừ vào tiền mua nhà theo Nghị định số 61/CP.

b) Giao Sở Nhà đất tổng hợp các trường hợp nhà đất cấp 1, 2, biệt thự, chung cư mua hóa giá đã chuyển dịch sở hữu trước ngày ban hành quyết định số 408/QĐ-UB ngày 14/3/1992 của Ủy ban nhân dân thành phố để tính lại giá bán nhà theo Nghị định số 61/CP, trước khi hợp thức hóa chủ quyền cho người đang sử dụng nhà.

c) Kể từ ngày 01/10/1997, chấm dứt việc phúc tra cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở các trường hợp mua hóa giá nhà cấp 3, 4 theo các quyết định số 140/QĐ-UB ngày 15/7/1985 và số 737/QĐ-UB ngày 06/12/1989 của Ủy ban nhân dân thành phố, tại các quận-huyện và Quận khu 7, để chuyển hồ sơ lập thủ tục bán nhà theo Nghị định số 61/CP.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH
Vũ Hùng Việt