

## **CHỈ THỊ**

### **VỀ VIỆC GIẢI QUYẾT CÁC TRƯỜNG HỢP MUA BÁN HÓA GIÁ NHÀ THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 140/QĐ-UB NGÀY 15/7/1985 CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ**

#### **I.- ĐẶC ĐIỂM TÌNH HÌNH HÓA GIÁ NHÀ NĂM 1985-1987 :**

- Thực hiện quyết định số 140/QĐ-UB ngày 15/7/1985 về việc bán hóa giá nhà cấp 3, cấp 4 cho cán bộ công nhân viên, gia đình chính sách và nhân dân lao động đang sử dụng nhà do Nhà nước quản lý và sở hữu, trong các năm 1985-1987, toàn thành phố đã bán được 9.988 căn hộ, trong đó đã cấp chứng nhận quyền sở hữu 1.553 căn nhà; tổng số tiền thu được là 713 triệu đồng (theo giá trị tiền của 1986). Từ đó đã tạo được nguồn vốn tự có cho các Công ty xây dựng và phát triển nhà quận huyện xây dựng được nhiều nhà ở mới, bán cho cán bộ công nhân viên. Vì vậy cần khẳng định đây là một trong những chủ trương đúng đắn, góp phần xóa dần tình trạng bao cấp trong nhà ở, đáp ứng nguyện vọng chính đáng của người thuê nhà muốn có sở hữu nhà để tự sửa chữa tu bổ nhà theo điều kiện kinh tế của gia đình mình.

- Trong quá trình thực hiện quyết định 140/QĐ-UB do công tác chuẩn bị về tư tưởng chính sách, kỹ thuật phương pháp tính toán chưa tốt nên trong thực hiện có phạm một số khuyết điểm như : có nơi đã bán nhà cấp 1, cấp 2, biệt thự... nhà chưa qua xử lý về sở hữu, đo đạc không chính xác diện tích.

Ủy ban nhân dân thành phố đã có chỉ thị 04/CT-UB ngày 25 tháng 2 năm 1989 về việc khắc phục các sai sót nhưng đến nay chưa giải quyết dứt điểm những trường hợp có sai sót trong đợt bán hóa giá nhà vừa qua. Sự chậm trễ này đã gây phiền hà cho cán bộ, công nhân viên, gia đình chính sách và nhân dân đã được mua nhà, có trường hợp còn gây phản tác dụng đối với một chính sách hết sức đúng đắn, đồng thời ảnh hưởng đến việc thực hiện chủ trương tiếp tục bán hóa giá nhà.

## II.- NHỮNG NGUYÊN TẮC GIẢI QUYẾT CÁC NHÀ ĐÃ BÁN HÓA GIÁ THEO QUYẾT ĐỊNH 140/QĐ-UB :

Sau khi xin ý kiến chỉ đạo và được sự nhất trí của Bộ trưởng Bộ Xây dựng (theo công văn phúc đáp số 52/BXD-QLN ngày 6 tháng 7 năm 1990), Ủy ban nhân dân thành phố xác định những vấn đề nguyên tắc trong việc giải quyết các nhà đã hóa giá theo quyết định 140/QĐ-UB như sau :

1/ Sau khi kiểm tra lại nhà đã bán hóa giá, nếu đúng là nhà cấp 3, 4, đúng về hạng nhà trong cùng một cấp, đúng về diện tích, đúng giá trị còn lại, hệ số vị trí nhà... và đã thu tiền nhà thì cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho người mua.

2/ Đối với các trường hợp quận huyện đã hạ cấp nhà từ cấp 3 xuống cấp 4 và hạ các hạng trong cùng 1 cấp (ví dụ : hạ từ 4A xuống 4B, 4C...) cũng như đã định giá nhà thấp làm thiệt hại cho Nhà nước (khi tính theo quy định mới phát hiện sai sót này thì truy thu phần chênh lệch cho Nhà nước; hoặc bồi hoàn lại cho người mua, nếu trước đây tính quá cao, gây thiệt hại cho người mua.

3/ Nhà cấp 3, 4 có phần diện tích cấp 2; nếu phần diện tích cấp 2 không vượt quá 25 tổng diện tích sàn sử dụng của căn nhà thì phải tính lại phần diện tích cấp 2 đó theo giá quy định mới hiện hành đối với nhà cấp 3-4; Trường hợp diện tích phần cấp 2 vượt quá 25% tổng diện tích sàn sử dụng của căn nhà thì phần đó được tính như nhà cấp 2.

4/ Nhà cấp 1, cấp 2, biệt thự đã bán hóa giá trong khi thi hành quyết định 140/QĐ-UB tức là thực hiện sai chủ trương của Nhà nước, phải bãi bỏ việc mua bán, không công nhận những bản hợp đồng bán hóa giá đã ký. Tiền mua hóa giá nhà do các chủ hộ đã nộp cho Nhà nước được ghi nhận đã tạm thu. Khi có quyết định mới của Nhà nước cho bán hóa giá nhà cấp 1, 2, biệt thự thì số tiền tạm thu đó sẽ được quy ra theo thời giá xi măng (P.400 Hà Tiên) để khấu trừ vào tiền mua nhà được tính theo hợp đồng mới được ký lại.

5/ Trường hợp nhà cấp 3, 4 đã bán nhưng còn tranh chấp về mặt sở hữu thì giải quyết như sau : Nếu giải quyết được về mặt pháp lý là nhà thuộc sở hữu Nhà nước thì đương nhiên Nhà nước có trách nhiệm xử lý như các điều nói trên đây; nếu sau khi xác minh nhà không thuộc sở hữu Nhà nước thì Nhà nước có trách nhiệm đánh giá bồi hoàn bao gồm có các mặt thiệt hại cho người đã nộp tiền nhà.

6/ Người đã mua nhà sau khi có giấy xác nhận quyền sở hữu thì được trọn quyền chuyển dịch sở hữu, sang nhượng như Thông tư số 47/BXD-XDCB-ĐT ngày 5/8/1989 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

7/ Về mặt kỹ thuật, khi kiểm tra lại các nhà đã bán hóa giá như cấp nhà, tỷ lệ còn lại, hệ số vị trí v.v... đều phải căn cứ vào quyết định 140/QĐ-UB ngày 5 tháng 7 năm 1985 của Ủy ban nhân dân thành phố.

### III.- TỔ CHỨC THỰC HIỆN :

Hội đồng hóa giá nhà cấp 3, cấp 4 các quận, huyện chịu trách nhiệm tổ chức, chỉ đạo việc kiểm tra các nhà đã bán hóa giá, xác lập các thông số kiểm tra từng căn hộ theo văn bản hướng dẫn của Ban chỉ đạo hóa giá nhà thành phố. Hội đồng phải có ý kiến cụ thể việc xác nhận lại chủ quyền, cấp chủ quyền cho những nhà chưa được cấp, truy thu thêm hoặc thu hồi các quyết định (nhà cấp 3, cấp 2, biệt thự... nếu đã làm sai).

- Các hồ sơ hợp lệ của 1 căn hộ đã hóa giá bao gồm : biên bản kiểm tra, giấy biên lai đã trả tiền, hợp đồng mua bán hóa giá, giấy sao hộ khẩu, bản vẽ kỹ thuật.

Ủy ban nhân dân thành phố ủy nhiệm cho Giám đốc Sở Nhà đất, Thường trực Ban chỉ đạo hóa giá nhà cấp 3, cấp 4 thành phố chịu trách nhiệm kiểm tra cuối cùng và cấp giấy chứng nhận chủ quyền nhà theo đúng các nguyên tắc đã nêu ở điểm II của chỉ thị này, sau khi có ý kiến của Hội đồng hóa giá nhà quận, huyện.

Văn bản này có giá trị từ ngày ký và được phổ biến trên báo chí, đài tiếng nói nhân dân thành phố để mọi người biết và kiểm tra việc thực hiện. Ban chỉ đạo hóa giá nhà thành phố và Sở Nhà đất có trách nhiệm giải thích hướng dẫn, tổ chức thực hiện và tổng kết công tác này, báo cáo cho Ủy ban nhân dân thành phố và Bộ Xây dựng.-

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH/THƯỜNG TRỰC**

**Nguyễn Văn Huân**