

Số : 6017/QĐ-UB-QLĐT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27/ 10/1997

QUYẾT ĐỊNH CỦA UBND THÀNH PHỐ

Về việc tiếp tục bán nhà mua trả góp trước ngày 30/4/1975
chưa trả hết tiền.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 21 tháng 6 năm 1994 ;
- Căn cứ Quyết định số 111/CP ngày 14/4/1977 của Hội đồng Chính phủ và Thông tư số 31/BXD ngày 18/10/1977 của Bộ Xây dựng về chính sách quản lý và cải tạo Xã hội Chủ nghĩa đối với nhà đất ở các đô thị, các tỉnh phía Nam ;
- Căn cứ Nghị định số 60/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị ;
- Căn cứ Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về việc mua bán và kinh doanh nhà ở ;
- Xét đề nghị của Giám đốc Sở Nhà đất tại công văn số 10262/CV-ĐBN ngày 10/6/1997 ;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Nay tiếp tục bán nhà mua trả góp trước ngày 30/4/1975 chưa trả hết tiền để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Điều 2. Tất cả nhà mua trả góp trước 30/4/1975 chưa trả hết tiền đều thuộc sở hữu Nhà nước (có quyết định hay chưa có quyết định xác lập sở hữu Nhà nước của Ủy ban nhân dân thành phố).

Điều 3. Đối tượng được xét tiếp tục mua nhà theo quyết định này bao gồm :

- Người đứng tên hợp đồng mua trả góp trước đây hoặc người được thừa kế hợp pháp hiện đang cư ngụ tại căn nhà đó.

- Người đang sử dụng nhà có giấy tờ sang nhượng hợp pháp được thông qua các cơ quan có thẩm quyền ở chế độ cũ (Gia cư liên giá cuộc, Nhà doanh lý, Hợp tác xã Kiến Ốc, Chính quyền các cấp...)

Điều 4. Không xét bán các trường hợp sau đây :

- Nhà nằm trong khu vực có dự án qui hoạch giải tỏa được duyệt của cơ quan có thẩm quyền, trong khu qui hoạch ngoại giao đoàn.

- Nhà đang có tranh chấp.

Điều 5. Đối với nhà mua trả góp thuộc diện 2/IV, diện chủ nhà xuất cảnh giao cho Nhà nước quản lý và nhà sang nhượng trái phép :

- Người sử dụng hợp pháp nhà diện 2/IV và diện xuất cảnh giao cho Nhà nước quản lý được ký hợp đồng thuê nhà với Nhà nước và được xem xét cho mua nhà theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ.

- Người đang sử dụng nhà mua trả góp do sang nhượng trái phép nay được xem xét để có thể ký hợp đồng thuê nhà và mua nhà theo Nghị định 61/CP với điều kiện là có hộ khẩu thường trú tại thành phố. Nếu không đủ điều kiện để ký hợp đồng thuê thì xử lý thu hồi nhà hoặc bán theo giá kinh doanh.

Điều 6. Xác định giá trị nhà và giá trị giao quyền sử dụng đất :

6.1. Giá trị nhà và giá trị quyền sử dụng đất ở :

Áp dụng theo Quyết định số 3365/QĐ-UB-QLĐT ngày 08/10/1994 của Ủy ban nhân dân thành phố để tính giá trị nhà (không khấu hao vì lúc mua là nhà xây mới).

Áp dụng theo Quyết định số 05/QĐ-UB-QLĐT ngày 04/01/1995 của Ủy ban nhân dân thành phố để tính giá trị giao quyền sử dụng đất. Đối với nhà ở chung, giá trị giao quyền sử dụng đất và tỷ lệ phân bổ theo tầng cao áp dụng như quy định tại Nghị định 21/CP ngày 16/4/1996 và các văn bản hướng dẫn của Ủy ban nhân dân thành phố để thực hiện Nghị định 61/CP. Đối với nhà biệt thự, nhà phố thì tính đủ 100% tiền sử dụng đất theo quy định.

6.2. Xác định phần tiền còn lại phải trả và thời gian phải trả :

Tỷ lệ (%) còn lại người mua nhà phải trả tiếp là tỷ lệ giữa số tháng chưa trả tiền góp trên tổng số tháng phải trả.

Ví dụ : - Hợp đồng trả góp thời hạn 10 năm (= 120 tháng).

- Số tháng đã trả góp tiền nhà : 96 tháng.

- Tỷ lệ (%) phải trả tiếp : $\frac{120 - 96}{120} = 20\%$

120

Tổng số tiền phải trả góp thêm bằng tích số giữa tỷ lệ (%) phải trả tiếp với giá trị nhà và đất tính ở mục (6.1).

Điều 7. Phương thức thanh toán :

Người mua có thể trả tiền một lần hoặc tiếp tục trả góp, thời gian trả góp không quá 5 năm tính từ ngày ký hợp đồng mua trả góp mới. Mức trả lần đầu ngay sau khi ký hợp đồng không dưới 20% tổng số tiền phải trả tiếp.

Số tiền trả góp hàng năm được qui ra vàng 999,9. Thời điểm trả tiền hàng năm không trễ quá một tháng so với thời điểm trả của năm trước đó.

Tiền bán nhà trả góp nộp vào quỹ phát triển nhà thành phố do Sở Tài chính làm chủ tài khoản.

Sau khi trả hết tiền và thanh lý hợp đồng, thì người mua nhà được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định.

(Áp dụng mẫu hợp đồng đính kèm).

Điều 8. Trong quá trình mua nhà trả góp, người mua có thể sang nhượng nhà mua trả góp cho người khác. Việc sang nhượng phải được sự đồng ý của bên bán và phải được thể hiện bằng hợp đồng chứng thực của Ủy ban nhân dân quận-huyện, phải đóng thuế trước bạ theo quy định và có trách nhiệm thực hiện hợp đồng mua nhà trả góp với bên bán.

Điều 9. Căn cứ cấp loại nhà và theo phân cấp quản lý hiện nay, giao Công ty Quản lý kinh doanh nhà thành phố hoặc Công ty Phát triển nhà quận-huyện tính toán số tiền phải trả tiếp, ký hợp đồng mới với các hộ tiếp tục mua trả góp và thanh lý hợp đồng sau khi các hộ đã trả đủ tiền. Lệ phí Công ty được hưởng 2% trên tiền bán nhà như bán nhà theo Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994.

Điều 10. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc các Sở Nhà đất, Sở Địa chính, Kiến trúc sư trưởng thành phố, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Trưởng Ban Vật giá, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận-huyện và Giám đốc các Công ty Kinh doanh nhà thành phố và 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**

Vũ Hùng Việt