

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
HỘI ĐỒNG BÁN NHÀ Ở  
THÀNH PHỐ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 185/KH-HĐBNỐTP

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 5 năm 2006

## **KẾ HOẠCH**

**Thực hiện công tác bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước  
theo Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ  
đến ngày 31 tháng 12 năm 2006**

Căn cứ Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 và Nghị định số 21/CP ngày 16 tháng 4 năm 1996 của Chính phủ về mua bán kinh doanh nhà;

Căn cứ mục b - khoản 1 phần IIB Nghị quyết số 06/2004/NQ-CP ngày 19 tháng 5 năm 2004 của Chính phủ về một số giải pháp phát triển lành mạnh thị trường bất động sản, quy định hạn chót hoàn tất bán nhà sở hữu Nhà nước theo Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 vào thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2005;

Căn cứ Chi thị số 43/2004/CT-TTg ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Thủ tướng Chính phủ về việc chuyển giao nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;

Căn cứ Công văn số 1388/TTg-CN ngày 16 tháng 9 năm 2005 của Thủ tướng Chính phủ, gia hạn việc bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước thuộc diện được bán cho người đang thuê theo giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành và các chế độ theo quy định trước ngày 01 tháng 01 năm 2005 đến ngày 31 tháng 12 năm 2006;

Căn cứ Chi thị số 26/2005/CT-UBND ngày 22 tháng 9 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố về công tác bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 03/2003/QĐ-UB ngày 03 tháng 01 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định việc bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 2471/QĐ-UB ngày 31 tháng 5 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố về bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn thành phố;

Thực hiện chỉ đạo giải quyết vướng mắc trong công tác bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tại Thông báo số 25/TB-VP ngày 12 tháng 01 năm 2005; số 169/TB-VP ngày 10 tháng 3 năm 2005; số 184/TB-VP ngày 15 tháng 3 năm 2005; số 232/TB-VP ngày 13 tháng 4 năm 2005; số 395/TB-VP ngày 23 tháng 6 năm 2005; số 729/TB-VP ngày 31 tháng 10 năm 2005; số 847/TB-VP ngày 20 tháng 12 năm 2005; số 240/TB-VP ngày 18 tháng 4 năm 2005 của Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố;

Căn cứ Công văn số 26/UBND-ĐT ngày 04 tháng 01 năm 2006 của Ủy ban nhân dân thành phố về giải quyết hợp thức hóa thủ tục chuyển quyền thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước đối với các trường hợp thuê diện hộ khẩu tạm trú.

## **Phần I**

### **MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU**

1. Thực hiện công tác bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh hoàn thành đúng thời gian quy định (kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2006).

2. Khẩn trương lập thủ tục và thực hiện ngay việc bán nhà ở cho người thuê đối với số hồ sơ đủ điều kiện bán theo Nghị định số 61/CP của Chính phủ. Trường hợp nhà đủ điều kiện bán nhưng người sử dụng không có nhu cầu mua thì phải có xác nhận của người đang thuê là không có nhu cầu mua trong hồ sơ quản lý.

3. Phân loại các trường hợp nhà chưa đủ điều kiện bán và giải quyết các vướng mắc để đủ điều kiện bán; đồng thời, thông báo cho người đang thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước không đủ điều kiện bán được biết rõ nguyên nhân.

4. Đảm bảo việc bán nhà và quản lý nhà thuộc sở hữu Nhà nước theo đúng quy định.

## **Phần II**

### **NỘI DUNG KẾ HOẠCH**

#### **I. Phổ biến chủ trương, chính sách, quy định, trình tự thủ tục:**

1. Hội đồng Bán nhà ở thành phố thông báo trên Đài Truyền hình thành phố, Đài Tiếng nói nhân dân thành phố, báo Sài Gòn Giải Phóng, báo Thanh Niên, báo Tuổi Trẻ và báo Pháp Luật chủ trương của Chính phủ về thời hạn ngày 31 tháng

12 năm 2006 sẽ kết thúc công tác bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân và Hội đồng Bán nhà ở quận - huyện thông qua khu phố, tổ dân phố phổ biến chủ trương, quy định của Chính phủ và Ủy ban nhân dân thành phố về việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ. Thời gian hoàn thành: ngày 15 tháng 7 năm 2006.

3. Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện công khai các khu vực quy hoạch có nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước được bán và không được bán.

4. Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện, Chủ tịch Hội đồng Bán nhà ở quận - huyện; Giám đốc Công ty Quản lý kinh doanh nhà thành phố, Công ty Quản lý nhà quận - huyện, Công ty Miền Đông, Công ty 59 có trách nhiệm:

- Gửi thông báo đến từng chủ hộ đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước thuộc phạm vi quản lý (có xác nhận của người nhận thông báo).

- Trường hợp nhà đủ điều kiện bán và người sử dụng có nhu cầu mua thì giải quyết bán cho người mua trước ngày 31 tháng 12 năm 2006.

- Trường hợp nhà đủ điều kiện bán nhưng người sử dụng không có nhu cầu mua thì phải có xác nhận bằng văn bản của người sử dụng là không có nhu cầu mua trong hồ sơ quản lý từng căn nhà.

- Thông báo đến từng chủ hộ đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước không đủ điều kiện bán đối với nhà không đủ điều kiện bán và không được bán.

- Sau khi đã rà soát, phân loại, xử lý lý do nhà không được bán, không đủ điều kiện bán, thông báo đến từng người có nhu cầu mua nhà, chủ hộ đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước không đủ điều kiện bán, không được bán biết rõ nguyên nhân (có xác nhận của người nhận thông báo) theo các tiêu chí:

+ Căn hộ thuộc sở hữu Nhà nước thuộc chung cư hư hỏng nặng phải tháo dỡ để xây dựng mới;

+ Căn hộ, căn nhà thuộc phạm vi dự án đầu tư xây dựng đã có quyết định thu hồi đất (số Quyết định ..., ngày ..., của ...);

+ Phần nhà đang sử dụng thuộc nhà nhiều tầng, nhiều hộ sử dụng hư hỏng nặng phải tháo dỡ xây dựng lại;

+ Căn hộ, căn nhà, phần nhà được cơ quan thẩm quyền (cơ quan, quyết định số... ngày...), quyết định quy hoạch, giữ lại cho mục đích khác.

5. Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện, Hội đồng Bán nhà ở quận - huyện chịu trách nhiệm thực hiện cơ chế “một cửa” trong việc hướng dẫn thủ tục đăng ký mua nhà và giải quyết việc mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước đủ điều kiện bán cho người có nhu cầu mua.

## **II. Rà soát, điều chỉnh quy định về trình tự, thủ tục và giải quyết vướng mắc phát sinh về trình tự thủ tục:**

1. Hội đồng Bán nhà ở thành phố phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Lao động - Thương binh và Xã hội, Liên đoàn Lao động thành phố, Hội đồng Bán nhà ở quận - huyện rà soát và kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố điều chỉnh những bất hợp lý (nếu có) của trình tự thủ tục bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước. Hoàn thành trước ngày 10 tháng 7 năm 2006.

2. Sở Xây dựng phối hợp Ủy ban nhân dân quận - huyện rà soát trình tự thủ tục hợp thức hóa việc chuyển quyền, ký hợp đồng thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, điều chỉnh những bất hợp lý (nếu có) theo đúng quy định.

## **III. Tổ chức tiếp nhận nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo Chỉ thị số 43/2004/CT-TTg ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ, phân loại, xử lý vướng mắc trong công tác bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước:**

1. Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận - huyện phối hợp với Thường trực Ban chỉ đạo 80 (Sở Tài chính) và các cơ quan chủ quản chỉ đạo, đôn đốc các công ty trực thuộc chuyển giao ngay quỹ nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước do các cơ quan, đơn vị quản lý cho Công ty Quản lý kinh doanh nhà thành phố, Công ty Quản lý nhà quận - huyện, không chờ hoàn chỉnh phương án sắp xếp điều chỉnh tổng thể.

2. Rà soát, giải quyết vướng mắc khoảng gần 24.000 căn nhà chưa đủ điều kiện bán:

Giao Sở Xây dựng:

+ Chủ trì, phối hợp với Hội đồng Bán nhà ở thành phố, Sở ngành và Ủy ban nhân dân quận - huyện lập các tiêu chí phân loại và biểu mẫu thống kê, tổng hợp lũy kế quỹ nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước chưa đủ điều kiện bán; đồng thời, giải quyết vướng mắc hoặc kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét giải quyết theo thẩm quyền, nhằm chuyển quỹ nhà ở này sang nhà đủ điều kiện bán (trừ các trường hợp được giữ lại theo quy định của pháp luật. Ủy ban nhân dân thành phố để sử dụng cho mục đích khác).

09647039

www.ThuVienPhapLuat.com  
Tel: +84-8-3845 6684 \* LawSoft

+ Phối hợp với Hội đồng Bán nhà ở thành phố tổng hợp, gửi báo cáo về Ủy ban nhân dân thành phố trước ngày 05 tháng 7 năm 2006.

3. Thống kê, phân tích tình hình thực hiện hồ sơ nhà đủ điều kiện bán (khoảng hơn 12.000 căn) theo trình tự thủ tục.

Hội đồng Bán nhà ở thành phố phối hợp với Sở Xây dựng lập biểu thống kê tiến độ lũy kế.

Ủy ban nhân dân quận - huyện, Công ty Quản lý kinh doanh nhà thành phố, Công ty Quản lý nhà quận - huyện, Công ty Miền Đông, Công ty 59 có trách nhiệm:

+ Tổng số trường hợp đã có văn bản thông báo cho người đang thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước so với tổng số trường hợp chưa thông báo. Hoàn thành trước ngày 15 tháng 7 năm 2006.

+ Tổng số trường hợp người sử dụng đăng ký mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước so với tổng số trường hợp không có nhu cầu mua; so với tổng số nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước đủ điều kiện bán. Kết thúc công tác nhận đăng ký mua nhà của người đang sử dụng: ngày 30 tháng 9 năm 2006.

+ Tổng số trường hợp kiểm tra kỹ thuật hiện trạng so với tổng số đã đăng ký mua

+ Tổng số trường hợp đã tính giá so với tổng số trường hợp đã kiểm tra kỹ thuật hiện trạng.

+ Tổng số trường hợp Thường trực Hội đồng Bán nhà ở hoặc Hội đồng Bán nhà ở thông qua giá bán so với tổng số trường hợp đã tính giá.

+ Tổng số trường hợp Ủy ban nhân dân thành phố hoặc Ủy ban nhân dân quận - huyện quyết định duyệt giá so với tổng số trường hợp Thường trực Hội đồng Bán nhà ở hoặc Hội đồng Bán nhà ở thông qua.

+ Tổng số trường hợp thông báo giá bán cho người mua trong tổng số trường hợp đã được duyệt giá.

+ Tổng số trường hợp đã ký hợp đồng mua bán trong tổng số trường hợp thông báo giá.

+ Phân tích tiến độ thực hiện hợp đồng mua bán theo các hình thức thanh toán.

+ Thống kê số tiền phải thu theo giá trị hợp đồng, số tiền đã thu, số tiền nợ đối với các hình thức thanh toán.

+ Tổng số trường hợp thanh lý hợp đồng do đã trả hết tiền.

+ Tổng số trường hợp lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở - quyền sử dụng đất so với tổng số trường hợp thanh lý hợp đồng.

+ Tổng số trường hợp đã ký giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở - quyền sử dụng đất so với tổng số trường hợp trình ký.

+ Tổng số trường hợp đã giao giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở - quyền sử dụng đất cho người mua so với tổng số giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở - quyền sử dụng đất đã ký.

+ Hoàn thành công tác duyệt giá bán đối với những trường hợp nhà đủ điều kiện bán, người sử dụng đăng ký mua trước ngày 30 tháng 11 năm 2006.

+ Hoàn thành công tác ký hợp đồng mua bán đối với các trường hợp đã được cơ quan có thẩm quyền duyệt giá bán trước ngày 31 tháng 12 năm 2006.

4. Hội đồng Bán nhà ở quận - huyện, Công ty Miền Đông, Công ty 59, Công ty Quản lý kinh doanh nhà thành phố:

- Căn cứ chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố, kế hoạch của Hội đồng Bán nhà ở thành phố lập kế hoạch chi tiết thực hiện việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước đối với nhà đủ điều kiện bán, giải quyết vướng mắc đối với quỹ nhà chưa đủ điều kiện bán thuộc phạm vi của đơn vị quản lý;

- Đôn đốc, kiểm tra và tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị trực thuộc khẩn trương thực hiện và hoàn thành công tác bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê đúng thời gian quy định.

5. Sở Xây dựng phối hợp với Ủy ban nhân dân quận - huyện tổ chức kiểm tra các chung cư hư hỏng cần sửa chữa trước khi bán căn hộ chung cư thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê; đồng thời, tổ chức kiểm định các chung cư hư hỏng nặng để đưa vào kế hoạch chung cư cần tháo dỡ xây dựng mới. Kinh phí thực hiện trích từ tiền cho thuê nhà. Hoàn thành trước ngày 30 tháng 7 năm 2006.

#### **IV. Củng cố, tăng cường năng lực lực lượng thực hiện:**

1. Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận - huyện, đơn vị chủ quản Công ty Miền Đông và Công ty 59 phối hợp với Hội đồng Bán nhà ở thành phố, Hội đồng Bán nhà ở quận - huyện, Công ty Quản lý kinh doanh nhà thành phố, Công ty Quản lý nhà quận - huyện căn cứ kế hoạch chi tiết thực hiện công tác bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước, quy mô khối lượng hồ sơ, tiến độ thực hiện cụ thể của từng đơn vị..., lập kế hoạch tăng cường lực lượng thực hiện (điều động, luân

chuyển cán bộ công chức, tuyển dụng nhân sự...) và các trang thiết bị phục vụ công tác bán nhà nhằm đảm bảo hoàn thành công tác bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định số 61/CP của Chính phủ trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh đúng thời gian quy định.

2. Sở Tài chính phối hợp Hội đồng Bán nhà ở thành phố hướng dẫn chi tiết việc sử dụng 2% phí bán nhà, trong đó có chi phí khoán thực hiện hồ sơ bán nhà ở và tiền lương, phụ cấp công tác cho cán bộ công chức, người lao động của các đơn vị.

## **V. Chế độ báo cáo - kiểm tra và giao ban định kỳ:**

### **1. Chế độ báo cáo:**

1.1. Định kỳ vào ngày 15 và 30 hàng tháng, Hội đồng Bán nhà ở quận - huyện, Công ty Quản lý kinh doanh nhà thành phố, Công ty Quản lý nhà quận - huyện, Công ty Miền Đông, Công ty 59 báo cáo tình hình thực hiện (theo mẫu đã phát hành) về Sở Xây dựng và Hội đồng Bán nhà ở thành phố để tổng hợp.

1.2. Định kỳ tuần đầu tiên của tháng, Sở Xây dựng và Hội đồng Bán nhà ở thành phố phối hợp tổng hợp báo cáo tình hình thực hiện việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh; đồng thời tổ chức giao ban với Hội đồng Bán nhà ở quận - huyện, Công ty Quản lý kinh doanh nhà thành phố, Công ty Quản lý nhà quận - huyện, Công ty Miền Đông, Công ty 59 và sở ngành để giải quyết các vướng mắc theo thẩm quyền, tổng hợp và đề xuất giải pháp giải quyết vướng mắc vượt thẩm quyền trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, giải quyết.

### **2. Chế độ kiểm tra:**

2.1. Sở Xây dựng, Hội đồng Bán nhà ở thành phố lập kế hoạch phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính kiểm tra tiến độ thực hiện bán nhà theo quy định, trình tự thủ tục của Hội đồng Bán nhà ở quận - huyện; Công ty Quản lý kinh doanh nhà thành phố và Công ty Miền Đông, Công ty 59 để đôn đốc và kịp thời phối hợp với Ủy ban nhân dân quận - huyện điều chỉnh, giải quyết các vấn đề phát sinh.

2.2. Sở Xây dựng phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân quận - huyện, thường trực Ban chỉ đạo 80 (Sở Tài Chính) hướng dẫn, kiểm tra đôn đốc Công ty Quản lý kinh doanh nhà thành phố, Hội đồng Bán nhà ở thành phố và quận - huyện; Công ty Miền Đông, Công ty 59 về các công tác như sau:

- Tình hình chuyển giao quỹ nhà thuộc sở hữu Nhà nước hiện do các cơ quan đơn vị trực thuộc Trung ương và địa phương khác quản lý.

- Tình hình giải quyết vướng mắc trong việc thực hiện trình tự thủ tục, thẩm quyền, trách nhiệm sang thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước.

- Ký hợp đồng và thu tiền thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước.

- Tình hình giải quyết các vướng mắc về điều kiện đối với nhà chưa đủ điều kiện bán sang thuê, đủ điều kiện bán.

2.3. Sở Tài chính phối hợp với Kho bạc Nhà nước thành phố, quận, huyện, Sở Xây dựng và Hội đồng bán nhà ở thành phố kiểm tra, hướng dẫn và đôn đốc Hội đồng bán nhà ở quận, huyện, Công ty quản lý kinh doanh nhà, Công ty Miền đông, Công ty 59:

- Tình hình thu tiền nhà và nộp ngân sách.

- Tình hình thu tiền bán nhà theo cơ chế 2 giá.

### PHẦN III CHẾ ĐỘ TRÁCH NHIỆM

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ, thẩm quyền theo quy định của pháp luật và các chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố về việc chuyển giao quỹ nhà thuộc sở hữu Nhà nước, quản lý quỹ nhà, bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước, các quy định khác có liên quan, giám đốc và các thủ trưởng các cơ quan, tổ chức Nhà nước, giám đốc các công ty quản lý nhà, Thường trực Hội đồng bán nhà ở thành phố và quận, huyện có liên quan chịu trách nhiệm về kết quả thực hiện nhiệm vụ và các sai sót (nếu có), theo các nguyên tắc:

1. Người đứng đầu cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp chịu trách nhiệm đối với kết quả thực hiện nhiệm vụ và các sai sót (nếu có) của cán bộ công chức thuộc đơn vị do mình quản lý.

2. Cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp chịu trách nhiệm thực hiện nhiệm vụ được giao. Trường hợp trong thời hạn qui định nếu không phối hợp hoặc không phúc đáp yêu cầu phối hợp vẫn phải chịu trách nhiệm đối với các vấn đề được yêu cầu.

3. Cán bộ công chức, người lao động chịu đầy đủ trách nhiệm cá nhân đối với nhiệm vụ được giao. Trường hợp không thực hiện hoặc chậm trễ thực hiện nhiệm vụ cá nhân hoặc nhiệm vụ phối hợp vẫn phải chịu trách nhiệm đối với các vấn đề được yêu cầu.

4. Cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp và cá nhân được mời hoặc triệu tập tham dự họp mà vắng mặt vẫn phải liên đới chịu trách nhiệm đối với các nội dung được thống nhất hoặc kết luận tại buổi họp.

Trên đây là nội dung của Kế hoạch thực hiện công tác bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ đến ngày 31 tháng 12 năm 2006; đề nghị Thủ trưởng các đơn vị liên quan khẩn trương phối hợp tổ chức thực hiện./.

**TM. HỘI ĐỒNG BÁN NHÀ Ở THÀNH PHỐ  
ỦY VIÊN THƯỜNG TRỰC**

**Nguyễn Văn Danh**

0964.7239

LawSoft \*

Tel: +84-8-3845 8884

www.ThuVienPhapLuat.com