

CHÍNH PHỦ

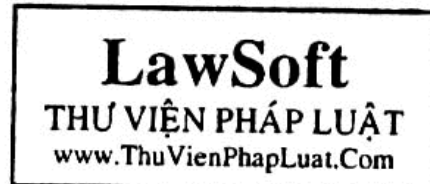
CHÍNH PHỦ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 23/2006/NQ-CP

Hà Nội, ngày 07 tháng 9 năm 2006



NGHỊ QUYẾT

**Về một số giải pháp nhằm đẩy nhanh tiến độ bán nhà ở
thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê theo quy định
tại Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ**

Ngày 05 tháng 7 năm 1994, Chính phủ ban hành Nghị định số 61/CP về mua bán và kinh doanh nhà ở (sau đây gọi tắt là Nghị định số 61/CP), trong đó quy định về việc bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê. Trong quá trình triển khai thực hiện, để phù hợp với tình hình thực tế, ngày 16 tháng 4 năm 1996 Chính phủ ban hành Nghị định số 21/CP về việc sửa đổi Điều 5 và Điều 7 của Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở (sau đây gọi tắt là Nghị định số 21/CP). Tiếp đó, Nhà nước ban hành một số chính sách hỗ trợ, tạo điều kiện cho người mua nhà, đặc biệt là người có công với cách mạng thông qua việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, giảm tiền nhà khi mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị định số 61/CP.

Thực tiễn triển khai cho thấy, chính sách bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê trong gần 12 năm qua đã góp phần cải thiện rõ rệt điều kiện về chỗ ở cho hàng vạn hộ gia đình; tuy nhiên, việc bán nhà ở vẫn còn rất chậm, chưa đạt yêu cầu đề ra, bình quân đạt khoảng 45% (thành phố Hà Nội đã bán 82.000 căn, thành phố Hồ Chí Minh đã bán 54.963 căn, thành phố Hải Phòng đã bán 10.000 căn, thành phố Đà Nẵng đã bán 3.530 căn...). Những địa phương có nhiều nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đều chưa hoàn thành việc bán nhà ở theo thời hạn mà Chính phủ đã quy định tại Nghị quyết số 06/2004/NQ-CP ngày 19 tháng 5 năm 2004 về một số giải pháp phát triển lành mạnh thị trường bất động sản.

Nguyên nhân của tình hình trên là do: việc chuyển giao nhà ở từ các cơ quan tự quản sang cơ quan quản lý nhà đất của địa phương còn chậm; sự phối hợp của các ban, ngành chưa chặt chẽ; nhiều nơi thủ tục hành chính còn phức tạp; việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho người mua còn chậm; một số quy định về thu tiền nhà khi bán nhà cấp IV tự quản đã xây dựng lại, phương thức trả dần tiền mua nhà ở quy ra vàng chưa phù hợp với thực tế.

Để đẩy nhanh tiến độ bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê nhằm giải quyết những bức xúc cho người mua nhà, tạo điều kiện thực hiện các quy định của Luật Nhà ở đã được Quốc hội thông qua, góp phần chấn chỉnh công tác quản lý đối với quỹ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, tại phiên họp Chính phủ thường kỳ tháng 7 năm 2006, Chính phủ thống nhất một số giải pháp sau:

1. Các cơ quan, đơn vị đang quản lý quỹ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có trách nhiệm chuyển giao toàn bộ quỹ nhà ở về Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh). Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tiếp nhận nguyên trạng để triển khai công tác quản lý theo quy định thống nhất về quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước về việc bán nhà ở cho người đang thuê trên địa bàn. Việc chuyển giao phải hoàn thành trước ngày 30 tháng 12 năm 2006.

Đối với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước mà không xác định được cơ quan, đơn vị quản lý thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tiến hành thủ tục quản lý mà không cần có văn bản thỏa thuận của cơ quan, đơn vị quản lý.

Chính phủ yêu cầu các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ thực hiện nghiêm chỉnh việc chuyển giao nhà ở tự quản để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý. Nếu Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị không thực hiện chuyển giao thì Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị đó phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước Chính phủ về các thiệt hại do nhà ở bị hư hỏng hoặc do buông lỏng quản lý gây ra thất thoát, tiêu cực.

2. Về thu tiền sử dụng đất, tiền nhà khi bán nhà ở cho người đang thuê:

a) Giá đất khi bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê được thực hiện theo giá mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã áp dụng tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2004. Mức thu tiền sử dụng đất khi bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thực hiện theo quy định tại Nghị định số 61/CP và Nghị định số 21/CP;

Đối với phần diện tích đất mở rộng liền kề với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước nếu

phù hợp với quy hoạch xây dựng thì người mua nhà phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích mở rộng đó theo quy định tại Nghị định số 61/CP;

b) Giá nhà ở cấp IV từ cơ quan tự quản chuyển giao nhưng trước khi chuyển giao chưa có hợp đồng thuê nhà và người thuê đã phá dỡ, xây dựng lại thì giá trị còn lại của nhà được tính bằng 0 (bằng không);

c) Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất và tiền nhà khi bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị định số 61/CP thực hiện theo các chế độ ban hành trước ngày 01 tháng 01 năm 2005.

3. Từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực, người mua nhà áp dụng phương thức trả dần trong 10 năm thì số tiền còn lại được thanh toán trong mỗi năm tiếp theo bằng tiền đồng Việt Nam (không quy đổi ra vàng) cộng với tiền lãi tính theo lãi suất tiền gửi không kỳ hạn của dân cư tại Ngân hàng Thương mại vào thời điểm thanh toán. Trường hợp đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực mà người mua chưa trả hết tiền thì phần còn nợ đã quy ra vàng, nay được thanh toán bằng tiền cộng với tiền lãi theo quy định trên. Không thực hiện thoái trả đối với các trường hợp đã hoàn tất việc thanh toán mua nhà ở trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực.

4. Những trường hợp mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại Nghị định số 61/CP thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo mẫu giấy chứng nhận quy định tại Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ (sổ hồng) cho đến khi Nghị định của Chính phủ hướng dẫn Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành.

5. Giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh:

a) Chỉ đạo các cơ quan có liên quan của địa phương phối hợp chặt chẽ trong việc tiếp nhận quỹ nhà ở tự quản, giải quyết bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê (kể cả trường hợp có hợp đồng hay chưa có hợp đồng nhưng không có tranh chấp) trên tinh thần đơn giản về thủ tục, tạo điều kiện thuận lợi cho người mua nhà ở;

b) Chuyển toàn bộ số tiền bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP vào Quỹ phát triển nhà ở của địa phương theo quy định tại Luật Nhà ở. Những địa phương trước đây đã sử dụng tiền bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê không đúng với quy định tại Nghị định số 61/CP phải có kế hoạch để hoàn trả cho Quỹ phát triển nhà ở để phát triển nhà ở xã hội;

c) Tổ chức kiểm tra, giám sát các đơn vị trực tiếp được giao nhiệm vụ bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; có kế hoạch và cơ chế khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư cải tạo, xây dựng lại quỹ nhà ở thuộc diện không được bán hoặc người đang ở thuê không mua, bảo đảm yêu cầu an toàn, nâng cao chất lượng chỗ ở và góp phần chỉnh trang đô thị theo nguyên tắc quản lý chặt chẽ, bảo đảm việc bảo toàn vốn đầu tư. Đối với diện tích tái định cư sau khi cải tạo, xây dựng lại thì giá cho thuê và việc quản lý thực hiện theo quy định như đối với quỹ nhà ở xã hội.

6. Bộ Xây dựng có trách nhiệm theo dõi, đôn đốc, kiểm tra và tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ kết quả thực hiện Nghị quyết này; chủ trì nghiên cứu, xây dựng giá cho thuê nhà ở áp dụng đối với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được xây dựng lại làm cơ sở sửa đổi, bổ sung Quyết định số 118/TTg ngày 27 tháng 11 năm 1992 về "giá cho thuê nhà ở và đưa tiền nhà ở vào tiền lương", trình Thủ tướng Chính phủ trong quý II năm 2007.

7. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này./.

**TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG**

Nguyễn Tấn Dũng