

CHÍNH PHỦ

Số: 127/2005/NĐ-CP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 10 tháng 10 năm 2005

NGHỊ ĐỊNH

Hướng dẫn thực hiện Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003 của Quốc hội và Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02 tháng 4 năm 2005

của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định việc giải quyết đối với một số trường hợp cụ thể

về nhà đất trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách

cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991

CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

Căn cứ Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003 của Quốc hội Khoá XI về nhà đất do Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991;

Căn cứ Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02 tháng 4 năm 2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định việc giải quyết đối với một số trường hợp cụ thể về nhà đất trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991;

Xét đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng,

NGHỊ ĐỊNH:

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Nghị định này hướng dẫn việc thực hiện Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003 của Quốc hội Khoá XI về nhà đất do Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 (sau đây gọi chung là Nghị quyết số 23/2003/QH11) và Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02 tháng 4 năm 2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định việc giải quyết đối với một số trường hợp cụ thể về nhà đất trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 (sau đây gọi chung là Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11).

Điều 2. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) có trách nhiệm hoàn thành các thủ tục pháp lý xác lập sở hữu toàn dân đối với các loại nhà đất mà Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng theo các chính sách quy định tại Điều 2 của Nghị quyết số 23/2003/QH11 và tổ chức thực hiện Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 bảo đảm hoàn thành trước ngày 01 tháng 7 năm 2009.

Chương II

CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Thủ tục pháp lý xác lập sở hữu toàn dân đối với các loại nhà đất mà Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng theo các chính sách quy định tại Điều 2 của Nghị quyết số 23/2003/QH11, khoản 2 Điều 5, Điều 6 và khoản 2 Điều 7 của Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 được thực hiện như sau:

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo cơ quan có chức năng thống kê, rà soát và tổng hợp danh sách các loại nhà đất thuộc diện phải hoàn thành thủ tục pháp lý xác lập sở hữu toàn dân trên địa bàn và trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ra quyết định xác lập sở hữu toàn dân đối với các loại nhà đất này.

2. Căn cứ vào hiện trạng và mục đích sử dụng nhà đất mà Nhà nước đã xác lập sở hữu toàn dân quy định tại khoản 1 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao nhiệm vụ quản lý quỹ nhà đất này theo quy định sau đây:

a) Đối với diện tích nhà đất đang được sử dụng vào mục đích để ở thì giao cho doanh nghiệp nhà nước có chức năng quản lý quỹ nhà thuộc sở hữu nhà nước của địa phương quản lý theo quy định hiện hành về quản lý nhà đất thuộc sở hữu nhà nước. Trường hợp diện tích nhà đất này không nằm trong quy hoạch sử dụng để ở thì phải giải tỏa và thực hiện bồi thường theo quy định hiện hành về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

b) Đối với diện tích nhà đất đang do các cơ quan, tổ chức (trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản này) quản lý, sử dụng vào mục đích không phải để ở thì giao cho các cơ quan, tổ chức đó quản lý, sử dụng theo quy định về quản lý nhà đất thuộc sở hữu nhà nước.

Trường hợp các cơ quan, tổ chức đang cho thuê quỹ nhà đất này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm thu hồi để giao cho doanh nghiệp nhà nước có chức năng quản lý quỹ nhà thuộc sở hữu nhà nước của địa phương quản lý, sử dụng theo quy định về quản lý nhà đất thuộc sở hữu nhà nước.

c) Đối với diện tích nhà đất đang do các doanh nghiệp không có chức năng quản lý quỹ nhà thuộc sở hữu nhà nước quản lý, sử dụng thì căn cứ vào giá chuẩn nhà ở cùng loại xây dựng mới và giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định theo khung giá của Chính phủ để xác định giá trị nhà đất làm cơ sở để giao vốn cho các doanh nghiệp. Việc sử dụng đất của các doanh nghiệp trong trường hợp này được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trong trường hợp các doanh nghiệp quy định tại điểm này sử dụng nhà đất không đúng mục đích được giao hoặc cho tổ chức, cá nhân khác thuê thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm thu hồi và giao cho doanh nghiệp nhà nước có chức năng quản lý quỹ nhà thuộc sở hữu nhà nước của địa phương quản lý theo quy định hiện hành về quản lý nhà đất thuộc sở hữu nhà nước.

d) Đối với diện tích nhà đất thuộc diện phải giải toả để thực hiện các dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì giao cho các chủ đầu tư dự án để triển khai thực hiện dự án theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp chưa có chủ đầu tư thì giao cho tổ chức phát triển quỹ đất của địa phương quản lý theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Đối với nhà đất tuy thuộc diện phải thực hiện các chính sách quy định tại Điều 2 của Nghị quyết số 23/2003/QH11 nhưng đến ngày Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 có hiệu lực thi hành, Nhà nước chưa có văn bản quản lý, chưa bố trí sử dụng nhà đất đó thì Nhà nước không tiếp tục thực hiện việc quản lý theo các chính sách trước đây. Việc công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Trường hợp người đang trực tiếp sử dụng nhà đất là chủ sở hữu thì phải có giấy tờ hợp lệ chứng minh là chủ sở hữu nhà đất đó làm cơ sở để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu người đang trực tiếp sử dụng nhà đất không đứng tên trong các giấy tờ về sở hữu nhà thì phải kèm theo giấy tờ về mua bán, tặng cho, đổi hoặc nhận thừa kế nhà đất đó.

2. Trường hợp người đang trực tiếp sử dụng nhà đất không có các giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này thì phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) về việc không có tranh chấp về sở hữu và phù hợp với quy hoạch đối với những khu vực đã có quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước khi được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong trường hợp có tranh chấp về sở hữu thì chỉ thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi đã giải quyết xong tranh chấp.

3. Trường hợp nhà đất đó có liên quan đến người Việt Nam ở nước ngoài thì việc giải quyết được thực hiện theo Nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về giao

dịch dân sự về nhà ở có yếu tố nước ngoài được xác lập trước ngày 01 tháng 7 năm 1991.

4. Trường hợp nhà đất quy định tại Điều này thuộc diện phải giải toả theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì người thuộc diện được công nhận là chủ sở hữu được bồi thường theo quy định hiện hành về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Điều 5. Đối với nhà đất mà Nhà nước đã có văn bản quản lý nhưng trên thực tế Nhà nước chưa quản lý, chưa bố trí sử dụng theo quy định tại Điều 5 của Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 thì giải quyết như sau:

1. Trường hợp người đang trực tiếp sử dụng nhà đất là chủ sở hữu thì phải có giấy tờ chứng minh là chủ sở hữu nhà tại thời điểm Nhà nước có văn bản quản lý làm cơ sở để được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà đất đó.

2. Trường hợp người đang trực tiếp sử dụng nhà đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất thì không phải thực hiện cấp lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chủ sở hữu được thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà và người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Trường hợp người đang trực tiếp sử dụng nhà đất có giấy tờ chứng minh việc mua bán, chuyển đổi hoặc tặng cho ngay tình và hiện nhà đất đó không có tranh chấp về sở hữu thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Trường hợp người đang trực tiếp sử dụng nhà đất là người thừa kế hợp pháp thì phải có di chúc hợp pháp hoặc biên bản phân chia di sản hoặc có bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật.

5. Trường hợp người đang trực tiếp sử dụng nhà đất là người được ủy quyền quản lý hợp pháp theo quy định của pháp luật tại thời điểm ủy quyền thì áp dụng các quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 10 của Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 của