

CHÍNH PHỦ
Số: 61-CP

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 5 tháng 7 năm 1994

NGHỊ ĐỊNH

Về mua bán và kinh doanh nhà ở

CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 30 tháng 9 năm 1992;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 14 tháng 7 năm 1993;

Căn cứ Pháp lệnh nhà ở ngày 26 tháng 3 năm 1991;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Bộ trưởng Bộ Tài chính, Trưởng ban Ban Vật giá Chính phủ;

NGHỊ ĐỊNH:

CHƯƠNG I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1.- Nhà ở quy định trong Nghị định này là nhà ở thuộc mọi hình thức sở hữu.

Điều 2.- Mua bán và kinh doanh nhà ở qui định trong Nghị định này bao gồm các hình thức sau:

- Bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê;
- Kinh doanh nhà ở;
- Mua bán nhà ở không nhằm mục đích kinh doanh.

Điều 3.- Mua bán nhà ở là việc chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở từ bên bán sang bên mua thông qua hợp đồng được ký kết bằng văn bản giữa bên mua và bên bán theo đúng quy định của pháp luật. Bên bán phải là chủ hữu hợp pháp nhà ở và chủ sử dụng hợp pháp đất ở. Trong mọi trường hợp khác, bên bán phải có giấy uỷ quyền của chủ sở hữu hợp pháp nhà ở và chủ sử dụng hợp pháp đất ở đó được cơ quan Công chứng Nhà nước chứng thực.

Điều 4.- Nhà nước quy định giá chuẩn tối thiểu nhà ở xây dựng mới, khung giá đất ở khi chuyển quyền sử dụng, giá chuẩn tối thiểu cho thuê nhà ở để làm căn cứ quản lý các hoạt động mua bán và kinh doanh nhà ở.

CHƯƠNG II

BÁN NHÀ Ở THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC CHO NGƯỜI ĐANG THUÊ

Điều 5.- Nhà nước thực hiện bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê phần diện tích đang được thuê để người mua nhà ở có điều kiện cải thiện chỗ ở, trừ các loại nhà ở sau đây:

1. Nhà ở thuộc khu vực quy hoạch xây dựng các công trình khác hoặc cải tạo thành nhà ở mới.
2. Nhà chuyên dùng đang bố trí tạm làm nhà ở (khách sạn, nhà nghỉ, trường học, bệnh viện, trụ sở làm việc, kho tàng và các loại nhà chuyên dùng khác);
3. Biệt thự các loại có kế hoạch dùng làm công thự hoặc dùng vào các mục đích khác.

Điều 6.- Việc mua bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước là tự nguyện. Trong trường hợp bên thuê nhà không mua thì được tiếp tục thuê. Nếu các hộ đang ở trong các nhà ở quy định tại các Khoản 1, 2 và 3, Điều 5 của Nghị định này có nhu cầu mua thì được xét cho mua nhà ở khác thuộc sở hữu Nhà nước theo quy định của Nghị định này, nhưng phải trả lại cho Nhà nước diện tích đang thuê ở.

Điều 7.- Giá bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê gồm giá nhà ở khi chuyển quyền sử dụng.

1. Giá nhà ở được xác định căn cứ vào giá trị còn lại của nhà ở và hệ số điều chỉnh giá trị sử dụng:

a) Giá trị còn lại của nhà ở được xác định căn cứ vào tỷ lệ còn lại của nhà so với giá nhà ở xây dựng mới do Ủy ban Nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là cấp tỉnh) quy định trên cơ sở giá chuẩn tối thiểu nhà ở xây dựng mới do Nhà nước quy định. Tỷ lệ này được xác định cho từng diện tích nhà bán cụ thể căn cứ vào thời hạn đã sử dụng và thực trạng của nhà đó.

Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính và Ban vật giá Chính phủ hướng dẫn phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở.

b) Hệ số điều chỉnh giá trị sử dụng qui định như sau:

Tầng 1 và nhà 1 tầng áp dụng hệ số 1,2.

Tầng 2 áp dụng hệ số 1,1.

Tầng 3 áp dụng hệ số 1,0.

Tầng 4 áp dụng hệ số 0,9.

Tầng 5 áp dụng hệ số 0,8.

Tầng 6 trở lên áp dụng hệ số 0,7.

2. Giá đất khi chuyển quyền sử dụng do Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh qui định căn cứ vào khung giá đất do Nhà nước qui định và căn cứ vào vị trí của đất ở và tầng nhà;

a) Đối với nhà ở một tầng và nhà ở nhiều tầng 1 hộ ở được tính 40% giá đất ở khi chuyển quyền sử dụng.

b) Đối với nhà ở nhiều tầng nhiều hộ được tính bằng 10% giá đất ở khi chuyển quyền sử dụng và phân bổ cho các tầng theo hệ số qui định trong bảng sau đây:

Nhà	Hệ số các tầng					
	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5	Tầng 6 trở lên
2 tầng	0,7	0,3	0,1			
3 tầng	0,7	0,2	0,1	0,05		
4 tầng	0,7	0,15	0,08	0,05	0,02	0,0
5 tầng trở lên	0,7	0,15				

Điều 8.

1. Bên bán là Giám đốc Công ty kinh doanh nhà thuộc ngành nhà đất cấp tỉnh, Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban Nhân dân thành phố thuộc tỉnh, thị xã, quận, huyện (nơi chưa có Công ty kinh doanh nhà) hiện đang quản lý nhà ở đó.

2. Nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước do các cơ quan hành chính sự nghiệp, lực lượng vũ trang, đoàn thể nhân dân, tổ chức chính trị, xã hội, các doanh nghiệp Nhà nước hiện đang quản lý

mà thuộc diện được bán thì phải lập phương án chuyển giao cho bên bán theo đúng thủ tục do pháp luật qui định.

3. Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng Nhân dân cùng cấp thông qua đề án bán nhà trước khi thực hiện. Riêng đối với thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh, sau khi được Hội đồng Nhân dân thông qua, đề án phải được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Để giúp Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc bán nhà ở, Chủ tịch Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Hội đồng bán nhà ở do 1 đồng chí lãnh đạo Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch và các Ủy viên là các đại diện Sở Nhà đất, Sở Xây dựng, Kiến trúc sư trưởng (nếu có), Sở Tài chính - Vật giá, Sở Địa chính, Liên đoàn Lao động cấp tỉnh, Mặt trận Tổ quốc cấp tỉnh và bên bán nhà qui định tại Khoản 1 Điều này.

Hội đồng bán nhà ở có trách nhiệm lập đề án bán nhà ở trong đó xác định khu vực nhà ở được bán, loại nhà ở được bán, kế hoạch bán; Xây dựng các bảng giá, xây dựng quy chế bán, tổ chức triển khai thực hiện việc bán nhà ở theo đề án được duyệt và định kỳ báo cáo kết quả thực hiện lên Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Căn cứ vào tình hình cụ thể của địa phương, Chủ tịch Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh có thể quyết định thành lập các Hội đồng bán nhà ở tại các huyện, thành phố thuộc tỉnh, thị xã không phải là tỉnh lỵ do Chủ tịch Ủy ban Nhân dân cấp đó làm Chủ tịch Hội đồng.

Điều 9. Phương thức thanh toán tiền mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước được qui định như sau:

1. Thanh toán bằng tiền Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;
2. Thời hạn thanh toán không quá 10 năm. Mức trả lần đầu khi ký kết hợp đồng không dưới 20% tổng số tiền phải trả, số tiền còn lại qui ra vàng 98% để làm căn cứ thanh toán các lần sau và mỗi năm tiếp theo phải trả không dưới 8% tổng số tiền phải trả.

Nếu trả hết một lần ngay khi ký kết hợp đồng thì được giảm 10%, nếu trả trong thời hạn 1 năm thì được giảm 2% giá bán;

3. Trong trường hợp người mua nhà chưa trả hết tiền mà thời hạn ghi trong hợp đồng đã kết thúc hoặc không thanh toán theo qui định tại Khoản 2 Điều này, nếu không có lý do chính đáng thì bên bán có quyền đơn phương huỷ bỏ hợp đồng và hoàn trả cho người mua số tiền đã

nhận sau khi khấu trừ một khoản tiền phạt bằng 5% giá trị hợp đồng. Người mua phải truy nộp toàn bộ số tiền thuê nhà chưa trả để được tiếp tục thuê nhà ở theo qui định của pháp luật;

4. Trong trường hợp người mua nhà chưa trả hết tiền mà chuyển đi nơi khác thì người đó được tiếp tục trả tiền mua nhà để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Nếu người mua nhà chết thì những người trong diện thừa kế được tiếp tục trả tiền mua nhà để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Trong mọi trường hợp khác sẽ thực hiện theo qui định tại Khoản 3 Điều này.

5. Đối với nhà ở khi xây dựng có một phần tiền góp của cá nhân, tập thể mà không có nguồn gốc từ vốn Ngân sách Nhà nước thì Hội đồng bán nhà ở căn cứ vào tỷ lệ số tiền đã góp so với giá trị quyết toán khi xây dựng công trình để tính số tiền bên mua phải tiếp tục trả theo giá bán qui định tại Điều 7 của Nghị định này.

Điều 10. Người mua nhà sau khi trả hết tiền và hoàn tất thủ tục nộp lệ phí trước bạ thì được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Nếu bán lại thì Nhà nước sẽ điều tiết phần thu nhập do bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật.

Điều 11. Tiền thu được từ việc bán nhà ở phải nộp vào Ngân sách Nhà nước để duy trì và phát triển quỹ nhà ở theo các dự án và kế hoạch do Chủ tịch Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng Nhân dân cùng cấp thông qua, trong đó ưu tiên cho các mục tiêu sau đây:

1. Xây dựng nhà ở để cho thuê hoặc bán theo qui định của Nghị định này cho các đối tượng chưa có nhà ở hoặc nhà ở quá chật;
2. Xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê đối với các hộ đang ở trong các nhà qui định tại các Khoản 1, 2 và 3, Điều 5 của Nghị định này;
3. Xây dựng cơ sở hạ tầng các khu vực đã qui hoạch để xây dựng nhà ở;
4. Cải tạo các khu nhà ở cấp IV thành nhà ở cao tầng để bán hoặc cho thuê;
5. Cải thiện các khu nhà mà điều kiện ở quá thấp;
6. Thực hiện chính sách xã hội về nhà ở.

Dự toán chi phí cho việc thực hiện bán nhà ở do bên bán lập, thông qua Hội đồng bán nhà ở trình Chủ tịch Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh phê duyệt và được trích từ nguồn kinh phí do bán nhà ở.