

BỘ XÂY DỰNG  
Số: 01/BXD-QLN

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
Hà Nội, ngày 4 tháng 3 năm 1996

**THÔNG TƯ**  
**CỦA BỘ XÂY DỰNG**

**Hướng dẫn việc chuyển giao nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước**  
**thuộc diện được bán từ các cơ quan hành chính sự chính, lực lượng vũ trang, đoàn thể**  
**nhân dân,**  
**tổ chức chính trị, xã hội, các doanh nghiệp Nhà nước cho bên bán nhà**

Căn cứ khoản 2 Điều 8 Nghị định 61/CP ngày 5 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ, sau khi xin ý kiến Ban chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và đất ở, Bộ Xây dựng hướng dẫn việc chuyển giao nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước thuộc diện được bán từ 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 cho bên bán nhà như sau:

**I. NGUYÊN TẮC CHUNG**

1. 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 (sau đây gọi là bên giao nhà) hiện đang quản lý nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước mà thuộc diện được bán thì phải chuyển giao nhà đó cho bên bán nhà nêu tại khoản 1 Điều 8 Nghị định 61/CP theo quy định sau đây:

- a) Nếu bên giao nhà trực thuộc các cơ quan Trung ương thì việc chuyển giao nhà ở được thực hiện sau khi có văn bản chuyển giao của Bộ, ngành Trung ương (sau đây gọi là Bộ) và văn bản tiếp nhận của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là tỉnh).
- b) Nếu bên giao nhà trực thuộc cơ quan địa phương thì việc chuyển giao nhà ở được thực hiện sau khi có Quyết định chuyển giao của Ủy ban nhân dân tỉnh.

2. Việc chuyển giao nhà ở phải được thực hiện thông qua biên bản bàn giao giữa 2 bên trên nguyên tắc bàn giao theo đúng hiện trạng về đất ở, nhà ở và người sử dụng nhà đó tại thời điểm bàn giao.

## II. THỦ TỤC BÀN GIAO

1. Bên giao nhà lập danh mục nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước do đơn vị mình quản lý (phụ lục số 1) và gửi cho cơ quan quản lý quy hoạch tỉnh.

Cơ quan quản lý quy hoạch tỉnh căn cứ quy hoạch các khu vực nhà ở thuộc diện được bán theo Nghị định 61/CP do Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt, trả lời bằng văn bản cho bên giao nhà biết nhà nào được bán, nhà nào không được bán (không phụ thuộc vào việc đơn vị có nhà tự quản có các giấy tờ về nhà ở, đất ở hay không).

Trường hợp nhà ở xây dựng trên đất tạm giao, hoặc không có quyết định giao đất, hoặc trên đất được giao để làm trụ sở cơ quan hoặc sản xuất kinh doanh... thì phải xem xét từng trường hợp cụ thể để xác định nhà ở đó có thuộc diện được bán hay không.

2. Căn cứ văn bản trả lời của cơ quan quản lý quy hoạch tỉnh, bên giao nhà lập danh mục nhà ở thuộc diện được bán (phụ lục số 2) và gửi cho cơ quan cấp trên theo trình tự như sau:

a) Nếu bên giao nhà thuộc cơ quan Trung ương thì gửi danh mục nhà ở thuộc diện được bán cho Bộ chủ quản để Bộ chủ quản có văn bản chuyển giao nhà đó cho tỉnh.

b) Nếu bên giao nhà thuộc cơ quan địa phương thì gửi danh mục nhà ở thuộc diện được bán cho Ủy ban nhân dân tỉnh.

3. Sau khi nhận được công văn kèm theo Danh mục nhà ở thuộc diện được bán do Bộ gửi, Ủy ban nhân dân tỉnh có trách nhiệm trả lời Bộ bằng văn bản về việc tiếp nhận nhà ở đó.

4. Căn cứ nhà ở thuộc diện được bán do Bộ chuyển giao và do các cơ quan trực thuộc địa phương trình lên. Ủy ban nhân dân tỉnh ra quyết định giao cho Sở nhà đất hoặc Sở Xây dựng (nơi không có Sở nhà đất) hoặc Ủy ban nhân dân thành phố thuộc tỉnh, thị xã, quận, huyện tổ chức tiếp nhận nhà ở trên từng địa bàn.

5. Sở nhà đất hoặc Sở xây dựng (nơi không có Sở nhà đất) hoặc Ủy ban nhân dân thành phố thuộc tỉnh, thị xã, quận, huyện căn cứ Danh mục nhà ở được Ủy ban nhân dân tỉnh giao trách nhiệm tổ chức tiếp nhận có văn bản giao cho Công ty kinh doanh nhà thực hiện việc tiếp nhận

cụ thể. Nơi chưa có Công ty kinh doanh nhà thì Ủy ban nhân dân thành phố thuộc tỉnh, thị xã, quận, huyện trực tiếp thực hiện việc tiếp nhận nhà.

6. Sau khi nhận được Danh mục nhà ở cần phải tiếp nhận, Công ty kinh doanh nhà hoặc Ủy ban nhân dân thành phố thuộc tỉnh, thị xã, quận, huyện (sau đây gọi là bên nhận nhà) thỏa thuận với bên giao nhà tiến độ bàn giao nhà và tổ chức tiếp nhận theo tiến độ đó trên nguyên tắc bàn giao theo đúng hiện trạng nhà ở, đất ở và người sử dụng nhà đó tại thời điểm bàn giao.

Cụ thể là:

a) Về đất ở: Bên giao nhà bàn giao toàn bộ khu đất ở do đơn vị đó đang quản lý, kèm theo các loại hồ sơ hiện có, như: quyết định giao đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trích lục thửa đất, biên lai thu thuế, v.v...

Trường hợp không có hồ sơ về đất thì hai bên cắm mốc giới thửa đất và bàn giao theo các mốc giới đó, đồng thời phải ghi rõ lý do không có hồ sơ đất, như: thất lạc hồ sơ, tiếp quản nhà từ chế độ cũ mà không có hồ sơ đất, không có quyết định giao đất, v.v...

Trường hợp nhà ở nằm trong một khu tập thể có nhiều nhà có nhiều đơn vị quản lý, giữa các nhà không có ranh giới đất riêng thì trong biên bản bàn giao ghi là nhà ở trong khu tập thể sử dụng chung khu đất.

b) Về nhà ở: Bàn giao theo từng ngôi nhà (nếu bên giao đang quản lý cả ngôi nhà) hoặc bàn giao theo từng căn hộ (nếu bên giao chỉ quản lý 1 vài căn hộ trong 1 nhà có nhiều căn hộ).

Nhà hoặc căn hộ bàn giao phải kèm theo các hồ sơ hiện có, như: Bản vẽ thiết kế, giấy phép xây dựng, quyết định giao quản lý nhà (đối với nhà tiếp quản từ chế độ cũ), biên bản nhận bàn giao nhà từ đơn vị khác chuyển sang, hồ sơ mua bán nhà (nếu là nhà mua của chủ sở hữu khác), v.v...

Trường hợp không có hồ sơ về nhà ở thì hai bên tiến hành bàn giao trên cơ sở vẽ mặt bằng nhà có trên thửa đất hoặc mặt bằng căn hộ có trong nhà (nếu đơn vị chỉ quản lý một vài căn hộ trong một nhà).

Không tiến hành đo vẽ chi tiết nhà ở khi bàn giao.

Không bàn giao nhà ở do người ở xây dựng thêm (vì đó không phải là nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước), nhưng phải thể hiện phần xây dựng thêm trên mặt bằng để có biện pháp xử lý sau này.

Trường hợp nhà của Nhà nước đã được người thuê cải tạo lại, hoặc phá đi xây dựng nhà mới, thì bên giao nhà phải xác định bằng văn bản tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà thuộc sở hữu Nhà nước tại thời điểm cải tạo hoặc phá dỡ để bên nhận nhà có cơ sở xác định giá khi bán cho người thuê.

c) Về người sử dụng nhà: Bàn giao danh sách các hộ đang thực tế sử dụng, kể cả có hợp đồng, không có hợp đồng, hoặc hợp đồng mang tên người thuê cũ (nhà hoả hồng), kèm theo toàn bộ hợp đồng thuê nhà, tổng số tiền thuê nhà còn nợ đọng.

Việc bàn giao đất ở, nhà ở kèm theo các hộ đang sử dụng nhà được thực hiện thông qua biên bản bàn giao nhà ở, đất ở (phụ lục số 3).

7. Cùng với việc bàn giao nhà ở, các cơ quan tài chính (cùng cấp) quản lý trực tiếp bên giao nhà hướng dẫn về tài chính với từng trường hợp bàn giao, trong đó phải ghi rõ giá trị nhà ở (hiện đang theo dõi trên sổ sách kế toán của nhà và nguồn kinh phí xây dựng nhà đó) để có cơ sở ghi tăng, giảm vốn tài sản cố định của bên nhận và bên giao nhà.

Không tổ chức xác định giá trị còn lại của nhà ở khi bàn giao nhà.

8. Trong trường hợp bên giao nhà đang quản lý đồng bộ cả một khu tập thể, gồm cả nhà ở, đất ở và hệ thống công trình kỹ thuật hạ tầng, thì hai bên tiến hành bàn giao đồng bộ cả khu tập thể đó.

9. Sau khi tiếp nhận nhà ở, bên nhận nhà có trách nhiệm tổ chức bán theo đúng Nghị định 61/CP (đo vẽ nhà ở, đất ở, xác định giá trị còn lại của nhà, tính giá bán nhà, ký kết hợp đồng mua bán, triển khai thực hiện hợp đồng và hướng dẫn người mua làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở). Đối với những căn hộ mà bên thuê không mua thì bên nhận nhà có trách nhiệm tiếp tục quản lý theo đúng Quyết định 118/TTg và 33/TTg của Thủ tướng Chính phủ.

10. Nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước thuộc diện không được bán, nhưng thủ trưởng Bộ và Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh thoả thuận chuyển giao thì tiến hành bàn giao theo Thông tư hướng dẫn này.

## **PHỤ LỤC SỐ 1**

### **DANH MỤC NHÀ Ở THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC**