

BỘ XÂY DỰNG
Số: 47-BXD/XDCB

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 5 tháng 8 năm 1989

THÔNG TƯ

Hướng dẫn thực hiện ý kiến của Thường trực Hội đồng Bộ trưởng về việc hoá giá nhà cấp III, cấp IV tại các đô thị

Hiện nay, nhà ở do Nhà nước quản lý cho thuê tại các đô thị đang xuống cấp nghiêm trọng vì thiếu vốn và vật tư để duy tu, sửa chữa. Hơn 60% quỹ nhà ở đang ở trong tình trạng cũ, nát, cần phải sửa chữa và hàng ngày ảnh hưởng trực tiếp đến điều kiện sống của con người.

Vì vậy, những năm gần đây, nhiều địa phương đã có chủ trương bán nhà ở cho những người đang ở thuê để họ tự sửa chữa, sử dụng, nhất là từ khi có Chỉ thị số 76-CT ngày 9-10-1985 của Ban Bí thư và Quyết định số 31-HĐBT ngày 28-3-1989 của Hội đồng Bộ trưởng về việc bán nhà ở cho nhân dân tại các đô thị thì hầu hết các địa phương đã tổ chức việc bán hoá giá nhà ở cho cán bộ công nhân viên và nhân dân lao động và đã mang lại hiệu quả nhất định.

Tuy nhiên, việc bán nhà ở trong thời gian qua do thiếu sự chỉ đạo thống nhất, thiếu các văn bản hướng dẫn và quy chế cụ thể, nên việc bán nhà ở tại các địa phương còn nhiều thiếu sót, khuyết điểm như: Việc đánh giá nhà quá rẻ, bán cả những nhà chưa được xác định quyền sở hữu của Nhà nước v.v... Vì vậy, Hội đồng Bộ trưởng đã có Công văn số 572-CN ngày 7-4-1989 tạm đình chỉ việc bán nhà cấp III, cấp IV tại các đô thị và giao cho Bộ Xây dựng nghiên cứu đề án đổi mới chính sách về nhà ở, trong đó có chính sách về mua bán nhà ở để hướng dẫn áp dụng thống nhất trong cả nước.

Ngày 22-6-1989, Hội đồng Bộ trưởng ra Thông báo số 1100-TH về việc giải quyết một số kiến nghị của Thường trực Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, trong đó

giao cho "Bộ Xây dựng cần phối hợp với thành phố nghiên cứu gấp để hướng dẫn thành phố và các nơi khác thực hiện".

Căn cứ vào Chỉ thị của Ban Bí thư, Quyết định của Hội đồng Bộ trưởng và thông báo trên, Bộ Xây dựng hướng dẫn việc tiếp tục thực hiện chủ trương bán hoá giá như sau:

I. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

1. Những loại nhà được bán:

Bao gồm các loại nhà có đủ các điều kiện sau:

- Thuộc cấp III, cấp IV (xem phụ lục kèm theo),
- Thuộc quyền sở hữu Nhà nước do cơ quan nhà đất đang quản lý tại các đô thị.
- Xây dựng dùng để ở hoặc được phép sửa chữa cải tạo thành nhà ở.
- Xây dựng đúng với quy hoạch quy định.

2. Những loại nhà chưa được xét bán:

- Nhà cấp I, cấp II, biệt thự.
- Nhà chưa thuộc quyền sở hữu Nhà nước (ví dụ: Nhà vắng chủ, nhà cải tạo, nhà 2/4, nhà người Hoa, nhà xuất cảnh, nhà vô chủ... do Nhà nước đang quản lý nhưng chưa làm đầy đủ thủ tục pháp lý xác định rõ quyền sở hữu của Nhà nước).
- Nhà ở vị trí, địa điểm trái với quy hoạch quy định.

3. Đối tượng được mua nhà:

- Mọi công dân có hộ khẩu thường trú, có quyết định cấp nhà và hợp đồng thuê nhà ở hợp pháp của Nhà nước đều được xét cho mua phần diện tích đang ở thuê.
- Đối với những diện tích còn trống (chưa có người ở) chỉ xét bán cho những người hiện chưa có nhà ở hoặc ở quá chật.
- Mỗi hộ gia đình chỉ được mua một diện tích ở.

4. Giá bán nhà:

a) Giá bán nhà do Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố, đặc khu trực thuộc trung ương quy định theo nguyên tắc giá bán phải đúng với giá trị của nhà và phù hợp với giá thị trường. Giá nhà phải được xây dựng căn cứ đồng thời vào các yếu tố sau đây:

- Giá xây dựng từng loại nhà tại địa phương ở thời điểm bán.
- Tỷ lệ % còn lại của nhà.
- Địa điểm của nhà (ở gần hay ở xa khu trung tâm).
- Vị trí của nhà (mặt phố hay trong ngõ...)
- Nhà ở tầng cao hay tầng thấp, có sân vườn hay không.
- Mức độ tiện nghi (có khu phụ hay không, nhà liền tường hay đứng riêng lẻ...)
- Điều kiện cụ thể của địa phương.

b) Cho phép bán đấu giá đối với những loại nhà ở các vị trí, địa điểm thuận lợi phục vụ cho sản xuất kinh doanh, hoặc ở các đại lộ chính có diện tích tương ứng với chức năng đó. Trường hợp các hộ ở trong ngôi nhà đó là cán bộ công nhân viên chức trước mắt chưa thực hiện đấu giá (trừ trường hợp được các hộ thoả thuận).

c) Đối với người mua nhà là cán bộ công nhân viên (kể cả lực lượng vũ trang) hoặc thuộc diện chính sách mà Nhà nước phải chăm lo thì có thể áp dụng giá ưu đãi. Mức ưu đãi cụ thể do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố, đặc khu trực thuộc trung ương quy định căn cứ vào tình hình thực tế của địa phương, nhưng mức giảm tối đa được quy định như sau:

- Đối với những người đang ở thuê diện tích bằng hoặc thấp hơn tiêu chuẩn quy định thì mức giảm tối đa không vượt quá 50% giá trị diện tích đang thuê.
- Đối với những người đang ở thuê diện tích lớn hơn tiêu chuẩn quy định thì mức giảm tối đa cũng không vượt quá 50% phần tiêu chuẩn diện tích được hưởng.

Tiêu chuẩn diện tích trong tiêu chuẩn được tính căn cứ vào "Bảng tiêu chuẩn diện tích ở và làm việc" ban hành kèm theo Quyết định số 150-CP ngày 10-6-1977 của Hội đồng Chính phủ và Thông tư số 39-BXD/XDCB-DT ngày 29-2-1989 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện quyết định 162-HĐBT ngày 18-10-1988 của Hội đồng Bộ trưởng "về một số chính sách dân số và kế hoạch hoá gia đình".

5- Thủ tục trả tiền mua nhà:

- Việc bán nhà phải được thực hiện thông qua hợp đồng mua bán nhà.
- Tiền mua nhà được trả bằng tiền Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hoặc bằng ngoại tệ được quy đổi theo giá trị tiền Việt Nam.