

**BỘ XÂY DỰNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 03 /2007/TT-BXD

Hà Nội, ngày 22 tháng 5 năm 2007

## **THÔNG TƯ**

**Hướng dẫn bổ sung việc thực hiện của Nghị định số 127/2005/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2005 của Chính phủ 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**

Căn cứ Nghị định số 36/2003/NĐ-CP ngày 04 tháng 4 năm 2003 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu, tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 127/2005/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2005 của Chính phủ 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 (sau đây gọi chung là Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11).

Bộ Xây dựng hướng dẫn bổ sung việc thực hiện Nghị định số 127/2005/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2005 của Chính phủ (sau đây gọi chung là Nghị định số 127/2005/NĐ-CP) như sau:

1. Việc xác định giá nhà làm cơ sở để thanh toán tiền trưng mua quy định tại Điều 6 của Nghị định số 127/2005/NĐ-CP được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trường hợp khi Nhà nước thực hiện trưng mua nhà ở hoặc các loại nhà khác không phải là nhà ở thì việc xác định số tiền để thanh toán được thực hiện trên cơ sở diện tích nhà lúc trưng mua và giá xây dựng mới của nhà ở cấp 2 do

Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương ban hành tại thời điểm thanh toán;

b) Trường hợp khi Nhà nước thực hiện trưng mua là nhà biệt thự thì việc xác định số tiền để thanh toán được thực hiện trên cơ sở diện tích nhà biệt thự lúc trưng mua và giá xây dựng mới của biệt thự hạng 2 do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành tại thời điểm thanh toán.

2. Thủ tục giải quyết nhà đất mà Nhà nước đã có quyết định trưng mua được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trường hợp đã có quyết định trưng mua và Nhà nước đã thanh toán tiền (bao gồm cả trường hợp chủ sở hữu đã nhận tiền hoặc trường hợp chủ sở hữu không nhận tiền và số tiền đó đã được gửi vào Ngân hàng) nhưng đến ngày Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 có hiệu lực thi hành, chủ sở hữu vẫn đang trực tiếp sử dụng nhà đất đó thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoàn tất thủ tục pháp lý xác lập sở hữu toàn dân theo quy định tại Điều 3 của Nghị định số 127/2005/NĐ-CP. Người đang trực tiếp sử dụng nhà đất đó được ký hợp đồng thuê nhà với Nhà nước; nếu nhà ở đó thuộc diện được bán thì giải quyết cho họ được mua theo quy định của Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở.

Đối với những trường hợp đã gửi tiền trưng mua vào ngân hàng thì ngân hàng đã nhận tiền gửi có trách nhiệm thanh toán cả tiền gốc và lãi theo quy định về lãi suất không kỳ hạn cho chủ sở hữu hoặc người thừa kế hợp pháp của họ.

b) Trường hợp đã có quyết định trưng mua nhưng Nhà nước chưa thanh toán tiền và đến ngày Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 có hiệu lực thi hành, Nhà nước chưa thực hiện việc quản lý, chưa bố trí sử dụng nhà đất đó thì không tiếp tục thực hiện việc trưng mua theo quy định trước đây và áp dụng các quy định tại Điều 5 của Nghị định số 127/2005/NĐ-CP để giải quyết đối với nhà đất đó.

3. Việc xác định các giao dịch mua bán, nhận tặng cho hoặc chuyển đổi nhà đất ngay tình quy định tại khoản 3 Điều 5 của Nghị định số 127/2005/NĐ-CP được áp dụng trong trường hợp các giao dịch này đã được xác lập trên thực tế (bên bán đã nhận đủ tiền và đã giao nhà cho bên mua sử dụng; bên tặng cho đã giao nhà đất cho bên nhận tặng cho sử dụng; các bên chuyển đổi đã giao nhà đất cho nhau sử dụng). Người đang trực tiếp sử dụng nhà đất có các giấy tờ chứng minh việc mua bán, chuyển đổi hoặc tặng cho nhà đất ngay tình và hiện nay nhà đất đó không có tranh chấp về sở hữu.

4. Việc giải quyết nhà đất có các giấy tờ thừa kế quy định tại khoản 4 Điều 5 của Nghị định số 127/2005/NĐ-CP được quy định như sau:

a) Trường hợp người đang trực tiếp sử dụng nhà đất có một trong các giấy tờ dưới đây thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất:

- a.1) Di chúc hợp pháp;
- a.2) Biên bản phân chia địa sản thừa kế;
- a.3) Bản án hoặc quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật.

b) Trường hợp người đang trực tiếp sử dụng nhà đất không có các giấy tờ quy định tại điểm a mục này nhưng chứng minh được là người thừa kế thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với diện tích nhà đất đang sử dụng.

4. Thông tư này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày đăng công báo. Bãi bỏ các quy định trước đây trái với Thông tư này.

Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc đề nghị gửi ý kiến về Bộ Xây dựng để sửa đổi, bổ sung theo thẩm quyền hoặc trình Thủ tướng Chính phủ quyết định./.

**Nơi nhận:**

- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Văn phòng TW và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Quốc Hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- Học viện hành chính quốc gia;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Các Sở Xây dựng; Sở Tài nguyên-Môi trường và Nhà đất Tp Hà Nội;
- Công báo; Website Chính phủ;
- Lưu VP, Vụ Pháp chế, Cục QL.N (2b).

**BỘ TRƯỞNG**

The image shows the official seal of the Ministry of Construction of Vietnam, which is circular and contains the national emblem. Overlaid on the seal is a handwritten signature in black ink. Below the signature is a horizontal line.

**Nguyễn Hồng Quân**