

**PHẦN I. VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT****CHÍNH PHỦ****CHÍNH PHỦ****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 48/2007/NQ-CP

Hà Nội, ngày 30 tháng 8 năm 2007

**NGHỊ QUYẾT**

**về việc điều chỉnh một số nội dung chính sách bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ và giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại**

Ngày 07 tháng 9 năm 2006, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 23/2006/NQ-CP “về một số giải pháp nhằm đẩy nhanh tiến độ bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ”. Nghị quyết này đã góp phần đẩy nhanh tiến độ bán nhà ở tại các địa phương trong cả nước. Theo số liệu báo cáo của 53 tỉnh, thành phố thì tính đến hết tháng 12 năm 2006 đã bán được 9.235.277 m<sup>2</sup> sàn với 200.158 căn, đạt 58% trên tổng số quỹ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, số nhà ở

trong diện được bán còn lại là 64.471 căn, chiếm 18,6% trên tổng số.

Tuy nhiên, công tác bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê vẫn còn tồn tại một số khó khăn, vướng mắc cần phải được khắc phục, chủ yếu ở một số nội dung cụ thể như: chuyển giao quỹ nhà ở do các cơ quan tự quản; việc điều chỉnh giá bán đối với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước tại vị trí mặt đường, mặt phố, nhà biệt thự; việc thu tiền sử dụng đất khi bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đối với nhà ở cấp IV tại các khu tập thể; việc cho phép bán nhà chung cư cấu trúc kiểu căn hộ không

09636571

khép kín sau khi các hộ đã tự cải tạo bảo đảm sử dụng độc lập và điều chỉnh giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thuộc diện không bán hoặc người thuê không mua.

Để giải quyết các vướng mắc, khó khăn nêu trên nhằm đẩy nhanh và sớm kết thúc việc bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ, Chính phủ thống nhất điều chỉnh một số nội dung trong chính sách bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước như sau:

1. Kể từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) có trách nhiệm quản lý toàn bộ quỹ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thuộc diện tự quản trên địa bàn và báo cáo Thủ tướng Chính phủ về tình hình quản lý quỹ nhà ở thuộc diện tự quản chậm nhất vào ngày 01 tháng 10 năm 2007, trong đó nêu rõ những cơ quan, đơn vị không thực hiện việc bàn giao để làm rõ trách nhiệm của cơ quan, đơn vị đó; chỉ đạo cơ quan quản lý nhà ở của địa phương thực hiện quản lý trực tiếp quỹ nhà ở này. Đối với những nhà ở thuộc diện được bán thì thực hiện bán theo quy định tại Nghị

định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994, Nghị quyết số 23/2006/NQ-CP ngày 07 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ và Nghị quyết này.

Đối với những nhà không có nguồn gốc là nhà ở mà đã được các cơ quan, đơn vị bố trí làm nhà ở thì thực hiện quản lý theo quy định sau:

a) Trường hợp bố trí làm nhà ở trước ngày ban hành Quyết định số 118/TTg ngày 27 tháng 11 năm 1992 của Thủ tướng Chính phủ về giá cho thuê nhà ở và đưa tiền nhà ở vào tiền lương (sau đây gọi tắt là Quyết định số 118/TTg) mà khu đất đã bố trí làm nhà ở là một khuôn viên độc lập hoặc có thể tách biệt khỏi khuôn viên trụ sở, cơ quan; có lối đi riêng, không che chắn mặt tiền trụ sở, cơ quan; không ảnh hưởng đến không gian, cảnh quan xung quanh; cơ quan, đơn vị không có nhu cầu sử dụng và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất ở tại địa phương đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì thực hiện chuyển giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (nơi có nhà đó) quản lý; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện bán nhà đó cho người đang thuê theo quy định tại Nghị định số 61/CP;

b) Trường hợp bố trí làm nhà ở sau ngày ban hành Quyết định số 118/TTg

hoặc bố trí làm nhà ở trước ngày ban hành Quyết định số 118/TTg nhưng nhà đó không có đủ các điều kiện nêu tại điểm a Mục này thì thực hiện quản lý nhà đó theo quy định hiện hành về sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước.

2. Giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ Đề án bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua và số lượng nhà ở còn lại, tiến hành phân định rõ từng loại nhà ở, cấp hạng nhà ở, từng khu vực để quyết định phương thức bán cho phù hợp với tình hình thực tế của địa phương với các nguyên tắc cơ bản sau:

a) Đối với nhà ở riêng lẻ có khả năng sinh lợi cao tại vị trí mặt đường, mặt phố thì giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng phương thức và giá bán tại thời điểm bán trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi thực hiện. Đối với các hộ không mua thì được tiếp tục thuê theo giá thuê nhà ở hiện hành; từ ngày 01 tháng 01 năm 2008 trở về sau thì sẽ áp dụng theo giá mới như quy định tại khoản 4 Nghị quyết này.

Đối với quỹ nhà biệt thự thuộc sở hữu nhà nước còn lại tại thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh: giao Ủy ban nhân

dân hai thành phố rà soát, lập phương án quản lý thông qua Hội đồng nhân dân thành phố và báo cáo Thủ tướng Chính phủ cho ý kiến trước khi thực hiện. Thời hạn gửi báo cáo chậm nhất vào ngày 15 tháng 11 năm 2007.

b) Đối với nhà ở cấp IV tại các khu tập thể, trừ những nhà ở quy định tại điểm a Mục này thì khi bán, giá đất và giá nhà được áp dụng theo điểm a và điểm b Mục 2 Nghị quyết số 23/2006/NQ-CP ngày 07 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ. Tiền sử dụng đất trong giá bán nhà được ghi nợ không có lãi suất trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cấp cho người mua. Trong thời gian chưa trả hết tiền mua nhà, nếu người mua nhà tiến hành giao dịch đối với nhà ở đó (bán, tặng cho, đổi, thế chấp) thì phải trả hết khoản nợ tiền sử dụng đất trước khi thực hiện các giao dịch này;

c) Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất và tiền nhà khi bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị định số 61/CP thực hiện theo các chế độ ban hành trước ngày 01 tháng 01 năm 2005;

d) Việc bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê phải thực hiện công khai, minh bạch, đơn giản về thủ

tục, tạo điều kiện thuận lợi cho người mua và bảo đảm ổn định xã hội. Những trường hợp đã thực hiện bán trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thì không áp dụng hồi tố.

3. Đối với nhà chung cư có cấu trúc kiểu căn hộ không khép kín mà địa phương chưa có điều kiện cải tạo, xây dựng lại nhưng các hộ thuê đã tự cải tạo, đảm bảo việc sử dụng độc lập, tự nguyện và đồng thuận thông qua cam kết bằng văn bản đề nghị được mua thì cho phép bán theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994, Nghị quyết số 23/2006/NQ-CP ngày 07 tháng 9 năm 2006 và Nghị quyết này.

4. Từ ngày 01 tháng 01 năm 2008, giá cho thuê đối với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa cải tạo, xây dựng lại được áp dụng theo giá cho thuê mới phù hợp với từng đối tượng, cấp hạng và chất lượng nhà ở; phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở hiện hành. Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Bộ Tài chính

và các Bộ, ngành liên quan trình Thủ tướng Chính phủ khung giá cho thuê nhà ở mới trong Quý III năm 2007. Căn cứ vào khung giá này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành giá cho thuê nhà ở cụ thể phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

5. Bộ Xây dựng có trách nhiệm theo dõi, đôn đốc, kiểm tra kết quả thực hiện Nghị quyết này và báo cáo tổng kết công tác bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP, trình Thủ tướng Chính phủ vào tháng 01 năm 2008.

6. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này./.

TM. CHÍNH PHỦ  
THỦ TƯỚNG

Nguyễn Tấn Dũng