

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

CHỈ THỊ của Thủ tướng Chính phủ số 346-TTg ngày 5-7-1994 về việc tổ chức thực hiện các Nghị định của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị và mua bán và kinh doanh nhà ở.

Để thực hiện Pháp lệnh Nhà ở năm 1991 và Luật Đất đai năm 1993, Chính phủ ban hành Nghị định về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị và Nghị định về mua bán và kinh doanh nhà ở.

Nhằm bảo đảm việc tổ chức thực hiện các chính sách của Nhà nước về nhà ở, đất ở được chặt chẽ, chính xác, đạt hiệu quả cao, đáp ứng nguyện vọng chính đáng của cán bộ và nhân dân, và sớm đưa công tác quản lý nhà ở, đất ở vào nề nếp theo đúng pháp luật, Thủ tướng Chính phủ chỉ thị:

1. Thành lập Ban Chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và đất ở (dưới đây gọi là Ban Chỉ đạo Trung ương) do Phó Thủ tướng Chính phủ làm Trưởng ban, Bộ trưởng Bộ Xây dựng làm Phó Trưởng ban và đại diện các Bộ Tư pháp, Tài chính, Tổng cục Địa chính, Ban Vật giá Chính phủ là Ủy viên, và mời một Phó Chủ tịch Đoàn Chủ tịch Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và một Phó Chủ tịch Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam làm Ủy viên.

Ban Chỉ đạo Trung ương có trách nhiệm trực tiếp giúp Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo Ủy ban Nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, các Bộ, Ủy ban Nhà nước và các cơ quan thuộc Chính phủ thực hiện tốt các chính sách trên.

Đối với một số địa phương trọng điểm như thành phố Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, Hải Phòng, tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng,... Ban Chỉ đạo Trung ương phải lập nhóm công tác thường xuyên theo dõi và phối hợp với Ban Chỉ đạo của tỉnh, thành phố phát hiện các vấn đề mới nảy sinh và kịp thời báo cáo với Thủ tướng Chính phủ.

Định kỳ 6 tháng, Ban Chỉ đạo Trung ương báo cáo Thủ tướng Chính phủ kết quả thực hiện trên phạm vi cả nước và kế hoạch 6 tháng tiếp theo.

2. Ban Chỉ đạo Trung ương phải sớm triệu tập hội nghị gồm các Phó Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phụ trách công tác nhà đất, các Giám đốc Sở Nhà đất, Xây dựng, Tài chính - Vật giá, Địa chính, Kiến trúc sư trưởng thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh để quán triệt chủ trương và chính sách về nhà ở, đất ở của Nhà nước.

3. Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ có liên quan khẩn trương ban hành các văn bản hướng dẫn cần thiết để thực hiện thống nhất trong cả nước như phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà; phương pháp xác định cấp, hạng nhà; phương pháp đo, vẽ diện tích nhà ở, đất ở; giá chuẩn tối thiểu nhà xây dựng mới, nhà cho thuê; khung giá đất ở trong từng thời kỳ; Điều lệ nhà ở chung; các khoản lệ phí và khoản thu trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; thuế kinh doanh nhà; quản lý và sử dụng nguồn tiền thu được từ việc bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước v.v...

4. Thành lập Ban Chỉ đạo cấp tỉnh về chính sách nhà ở và đất ở do Phó Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh, thành phố phụ trách công tác nhà đất làm Trưởng ban, Giám đốc Sở Nhà đất (Sở Xây dựng, nơi không có Sở Nhà đất) làm Phó Trưởng ban và thành viên là đại diện các Sở Tài chính - Vật giá, Tư pháp, Địa chính, Kiến trúc sư trưởng, Mặt trận Tổ quốc, Liên đoàn Lao động của tỉnh (thành phố).

Ban Chỉ đạo cấp tỉnh chịu trách nhiệm trực tiếp giúp Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh, thành phố tổ chức hội nghị lãnh đạo các ngành, các cấp trực thuộc để quán triệt và tổ chức thực hiện các chính sách về nhà ở, đất ở của Chính phủ trên địa bàn tỉnh; tổ chức các lớp tập huấn nghiệp vụ để các ngành, các cấp thực hiện. Kinh phí tập huấn và triển khai tại địa phương do ngân sách địa phương ứng trước và được hoàn lại từ các nguồn thu do bán nhà, cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa phương.

5. Trong chỉ đạo thực hiện chính sách nhà ở và đất ở, cần chú ý các nội dung sau:

a) Đối với việc bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước, nguyên tắc chung là không tiến hành ở ạt, mà

tiến hành từng bước vững chắc. Tổ chức bán trước các loại nhà cấp III, cấp IV, nhà ở các khu tập thể ngoại thành, ven nội để rút kinh nghiệm, sau đó mới bán các nhà cấp I, cấp II, biệt thự trong các khu nội thành, dọc đường phố, các khu trung tâm thuận tiện cho các hoạt động dịch vụ kinh doanh.

Nhà ở thuộc diện được bán nhưng đang do các Bộ, ngành Trung ương tự quản lý thì phải chuyển giao cho địa phương để tổ chức bán theo quy chế thống nhất. Các cơ quan không được tự tổ chức bán, tự định giá, tự thu tiền để chi tiêu nội bộ cơ quan, làm thất thu Ngân sách Nhà nước.

b) Về cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở: Việc tổ chức kê khai đăng ký nhà ở và đất ở phải được làm dứt điểm trong từng phường, từng quận, trong từng thành phố, thị xã.

Trong khu vực đã kê khai đăng ký, phải tổ chức cấp giấy chứng nhận trước cho các trường hợp mua nhà của Nhà nước đã trả hết tiền, các trường hợp đã có đầy đủ giấy tờ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở, rồi mới đến các trường hợp khác. Từ nay trở đi, việc cấp đất ở và giấy phép xây dựng nhà ở mới phải tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của Luật Đất đai và quy tắc về xây dựng cơ bản. Khi xây dựng xong phải đăng ký và Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh xét cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà. Cần chấm dứt tình trạng chiếm đất, xây nhà trái phép và không đăng ký, gây khó khăn cho công tác quản lý nhà, đất đô thị. Các trường hợp cố tình vi phạm phải xử lý nghiêm theo pháp luật.

Cơ quan địa chính và cơ quan quản lý nhà đất phải phối hợp chặt chẽ trong việc chuẩn bị hồ sơ để trình Ủy ban Nhân dân tỉnh xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa phương. Việc đo, vẽ nhà ở, đất ở phải tiến hành đồng thời, trong đó, cơ quan địa chính đo, vẽ đất và trích lục thửa đất; cơ quan quản lý nhà ở, vẽ nhà và thể hiện mặt bằng nhà trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

c) Để bảo đảm việc bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước, việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở phù hợp với quy hoạch phát triển đô thị, Chủ tịch Ủy ban Nhân dân các tỉnh, thành phố phải chỉ đạo cơ quan chức năng

khẩn trương lập các quy hoạch chi tiết trên cơ sở quy hoạch chung được duyệt. Công bố công khai các quy hoạch chi tiết, nhất là quy hoạch các khu đất ở để nhân dân biết.

d) Tổ chức tuyên truyền rộng rãi ý nghĩa, mục đích của chính sách nhà ở và đất ở của Nhà nước trên các phương tiện thông tin đại chúng. Niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban Nhân dân phường và nơi công cộng các văn bản quy định và hướng dẫn thực hiện chính sách nhà ở và đất ở của Nhà nước để cán bộ, nhân dân hiểu, đồng tình và tích cực hưởng ứng thực hiện.

Trong quá trình thực hiện, các tỉnh phải thường xuyên rút kinh nghiệm và định kỳ báo cáo kết quả với Thủ tướng Chính phủ. Đối với những vấn đề không rõ, phải phản ánh kịp thời với Ban Chỉ đạo Trung ương để hướng dẫn thực hiện, tuyệt đối không được tự đề ra các quy định trái với văn bản của Nhà nước đã ban hành.

6. Đồng thời với việc thực hiện chính sách về nhà ở, đất ở lần này, Chính phủ đã và đang trình Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành Pháp lệnh Người có công. Các địa phương cần nắm chắc tình hình nhà ở của các đối tượng chính sách, đặc biệt là những người có nhiều công lao đối với cách mạng để có biện pháp giải quyết hoặc kiến nghị Chính phủ xem xét quyết định.

Có kế hoạch phát triển các loại nhà tình nghĩa, góp phần giải quyết nhà ở đối với diện chính sách mà toàn dân có trách nhiệm chăm lo.

7. Nhà ở, đất ở là vấn đề gắn liền với nhu cầu và quyền lợi chính đáng của mọi công dân. Tình hình nhà ở, đất ở hiện nay còn nhiều tồn tại, phức tạp, đòi hỏi phải khẩn trương có những chính sách và biện pháp giải quyết cấp bách, để vừa lập lại trật tự trong việc quản lý xây dựng và sử dụng nhà ở, đất ở theo đúng quy hoạch, vừa tạo thêm nguồn thu cho ngân sách nhằm phát triển nhà ở mới cho xã hội, việc tổ chức thực hiện chính sách nhà ở, đất ở lần này đòi hỏi phải bảo đảm chặt chẽ, chống tiêu cực và đạt hiệu quả cao nhất.

Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện Chỉ thị này.

Thủ tướng Chính phủ
VÕ VĂN KIỆT