

ỦY BAN THƯỜNG VỤ
QUỐC HỘI
Số: 755/2005/NQ-
UBTVQH11

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 2 tháng 4 năm 2005

NGHỊ QUYẾT

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 07 năm 1991

ỦY BAN THƯỜNG VỤ QUỐC HỘI

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Căn cứ vào Hiến pháp nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992 đã được
sửa đổi, bổ sung theo Nghị quyết số 51/2001/QH10 ngày 25 tháng 12 năm 2001 của
Quốc hội khoá X, kỳ họp thứ 10;

Căn cứ vào Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003 của Quốc hội
khoá XI về nhà đất do Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng 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;

Theo đề nghị của Chính phủ,

QUYẾT NGHỊ

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Nghị quyết này quy định việc giải quyết đối với một số trường hợp cụ thể sau đây:

1. Nhà đất mà chủ sở hữu tuy thuộc diện thực hiện các chính sách quy định tại Điều 2 của Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003 của Quốc hội khoá XI về nhà đất do Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng 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 23/2003/QH11) nhưng đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành, cơ quan nhà nước chưa có văn bản quản lý, chưa bố trí sử dụng nhà đất đó;
2. Nhà đất mà Nhà nước đã có văn bản quản lý nhưng thực tế chưa quản lý, chưa bố trí sử dụng;
3. Nhà đất mà Nhà nước đã trưng mua nhưng chưa thanh toán tiền hoặc đã thanh toán một phần cho chủ sở hữu;
4. Nhà đất mà Nhà nước đã trưng dụng;
5. Diện tích nhà đất mà Nhà nước đã để lại khi thực hiện chính sách cải tạo nhà đất cho thuê và chính sách quản lý nhà đất của tổ chức, cá nhân.

Điều 2. Đối với các loại nhà đất mà Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng 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 nhưng không quy định tại Nghị quyết này thì thực hiện theo quy định tại Điều 1 và Điều 2 của Nghị quyết số 23/2003/QH11.

Điều 3. Trong Nghị quyết này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. *Các văn bản quản lý* được áp dụng khi giải quyết các trường hợp quy định tại Nghị quyết này bao gồm quyết định, thông báo, công văn, văn bản kê biên, kiểm kê, danh sách kiểm kê và các giấy tờ khác liên quan đến việc quản lý, bố trí sử dụng nhà đất của Ủy ban hành chính, Ủy ban quân quản, Ủy ban nhân dân cách mạng, Ủy ban nhân dân, cơ quan quản lý nhà nước các cấp, tổ chức chính trị, tổ chức kinh tế nhà nước, tổ chức xã hội.
2. *Nhà đất* quy định tại Nghị quyết này bao gồm nhà ở kể cả khuôn viên (nếu có) và các loại nhà khác.

Chương II

GIẢI QUYẾT ĐỐI VỚI TỪNG TRƯỜNG HỢP CỤ THỂ

Điều 4. Đối với nhà đất mà chủ sở hữu tuy thuộc diện thực hiện các chính sách quy định tại Điều 2 của Nghị quyết số 23/2003/QH11 nhưng đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành, cơ quan nhà nước chưa có văn bản quản lý, chưa bố trí sử dụng nhà đất đó thì Nhà nước không thực hiện việc quản lý theo quy định của các chính sách trước đây. Việc công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 5. Đối với nhà đất đã có văn bản quản lý theo quy định của các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 của cơ quan nhà nước nhưng thực tế Nhà nước chưa quản lý, chưa bố trí sử dụng nhà đất đó thì giải quyết như sau:

1. Trường hợp nhà đất mà người đang trực tiếp sử dụng có các giấy tờ chứng minh thuộc một trong các đối tượng dưới đây thì Nhà nước không tiếp tục thực hiện việc quản lý theo văn bản quản lý trước đây và người đang trực tiếp sử dụng được thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật:

- a) Người là chủ sở hữu nhà đất tại thời điểm Nhà nước có văn bản quản lý;
- b) Người được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
- c) Người mua, nhận tặng cho, chuyển đổi nhà đất ngay tình;
- d) Người thừa kế hợp pháp của một trong những người quy định tại các điểm a, b và c khoản này;
- đ) Người được các đối tượng quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này uỷ quyền quản lý hợp pháp theo quy định của pháp luật tại thời điểm uỷ quyền;

2. Trường hợp nhà đất mà người đang trực tiếp sử dụng là người thuê, mượn, ở nhờ từ trước khi Nhà nước có văn bản quản lý hoặc người đang trực tiếp sử dụng nhưng không có giấy tờ chứng minh thuộc một trong các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) hoàn thành thủ tục pháp lý xác lập sở

hữu toàn dân. Người đang trực tiếp sử dụng được tiếp tục sử dụng và phải thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định về sử dụng nhà đất thuộc sở hữu toàn dân.

Điều 6. Đối với nhà đất mà Nhà nước đã trưng mua nhưng chưa thanh toán tiền hoặc đã thanh toán một phần cho chủ sở hữu thì Nhà nước thực hiện thanh toán cho chủ sở hữu hoặc người thừa kế hợp pháp của họ theo quy định sau đây:

1. Trường hợp khi trưng mua Nhà nước chưa thanh toán tiền thì Nhà nước thực hiện định giá để thanh toán. Số tiền thanh toán được xác định trên cơ sở diện tích nhà lúc trưng mua và giá nhà ở xây dựng mới của nhà ở cấp 2, nếu nhà trưng mua là biệt thự thì áp dụng giá xây dựng mới của biệt thự hạng 2 do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tại thời điểm thanh toán;
2. Trường hợp khi trưng mua Nhà nước đã thanh toán một phần thì số tiền còn lại được tính theo phần trăm để thanh toán. Việc xác định giá để thanh toán được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 7. Đối với nhà đất mà Nhà nước đã trưng dụng thì giải quyết như sau:

1. Nhà ở của hộ gia đình, cá nhân không thuộc diện phải thực hiện các chính sách quy định tại Điều 2 của Nghị quyết số 23/2003/QH11 mà cơ quan nhà nước đã trưng dụng có thời hạn thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao lại nhà ở đó cho chủ sở hữu, trừ trường hợp quy định tại Điều 9 của Nghị quyết này;
2. Nhà đất mà Nhà nước đã trưng dụng nhưng không thuộc diện được giải quyết theo quy định tại khoản 1 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoàn thành thủ tục pháp lý xác lập sở hữu toàn dân đối với nhà đất đó. Tổ chức, cá nhân đang sử dụng được tiếp tục sử dụng và phải thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định về sử dụng nhà đất thuộc sở hữu toàn dân.

Điều 8. Đối với diện tích nhà đất được để lại không phân biệt người được để lại là ai, diện tích được để lại nhiều hay ít khi Nhà nước thực hiện quản lý theo quy định của chính sách cải tạo nhà đất cho thuê hoặc chính sách quản lý nhà đất của tổ chức, cá nhân thì Nhà nước không quản lý đối với diện tích nhà đất này. Người đang trực tiếp sử dụng được thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Điều 9. Đối với nhà ở thuộc diện được giao lại quy định tại khoản 1 Điều 7 và nhà đất thuộc diện được công nhận quyền sở hữu quy định tại Điều 8 của Nghị quyết này nhưng đã được sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế; đã bị phá dỡ xây dựng lại; đã được Nhà nước bố trí cho người khác sử dụng ổn định, đã được xác lập sở hữu toàn dân; đã chuyển quyền sở hữu cho người khác hoặc nhà đất đó thuộc diện phải giải tỏa theo quy hoạch để chỉnh trang đô thị thì người thuộc diện được giao lại, người được công nhận quyền sở hữu được bồi thường, hỗ trợ tái định cư theo quy định của pháp luật khi Nhà nước thu hồi đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Đối với những trường hợp Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng nhà đất theo các chính sách quy định tại Điều 2 của Nghị quyết số 23/2003/QH11 đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành, chủ sở hữu chưa có chỗ ở hoặc có chỗ ở nhưng diện tích bình quân trong hộ gia đình thấp hơn hoặc bằng $6m^2$ /người thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh bố trí để họ được thuê nhà ở hoặc được mua nhà ở trả góp.

Điều 11. Nguồn kinh phí để thực hiện Nghị quyết này được quy định như sau:

1. Ngân sách trung ương thanh toán đối với trường hợp nhà đất đang do cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp của trung ương quản lý, sử dụng hoặc nhà đất đang được sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng do các cơ quan của trung ương quản lý, sử dụng;
2. Ngân sách địa phương thanh toán đối với trường hợp nhà đất đang do cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp của địa phương quản lý, sử dụng hoặc nhà đất đang được sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng do các cơ quan của địa phương quản lý, sử dụng hoặc nhà đất mà Nhà nước đã bố trí cho người khác sử