

BỘ TÀI CHÍNH
Số: 69-TC/ĐT

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 17 tháng 8 năm 1994

THÔNG TƯ
CỦA BỘ TÀI CHÍNH

Hướng dẫn việc thu nộp và sử dụng

tiền án nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê

Căn cứ vào Nghị định số 61/CP ngày 5-7-1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở, Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện việc thu nộp, sử dụng tiền bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê như sau:

I. QUY ĐỊNH CHUNG

- Việc chuyển giao nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước do các cơ quan hành chính sự nghiệp, lực lượng vũ trang, đoàn thể nhân dân, tổ chức chính trị - xã hội, các doanh nghiệp Nhà nước hiện đang quản lý cho các công ty kinh doanh nhà ở phải thực hiện theo chế độ bàn giao tài sản và giao vốn, bảo toàn vốn theo quy định hiện hành của Nhà nước.
- Các Giám đốc Công ty kinh doanh nhà cấp tỉnh, thành phố thuộc Trung ương, Chủ tịch hoặc Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố thuộc tỉnh, thị xã, quận, huyện nơi chưa có Công ty kinh doanh nhà (sau đây gọi là bên bán nhà ở), hiện đang quản lý hoặc được nhân chuyển giao quản lý quỹ nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước (nói tại điểm 2, Điều 8, Nghị định 61-CP), khi bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước phải thực hiện việc thu nộp tiền bán nhà ở theo quy định tại Thông tư này.
- Người được mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước là người đang thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước.
- Tiền bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước được xác định trên cơ sở:
Quyết định bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Hợp đồng mua bán nhà ở đã được các bên mua bán nhà ở ký kết.

Tiền bán nhà ở bao gồm: Tiền bán nhà ở (căn cứ vào giá trị còn lại của nhà ở) và tiền đất ở khi chuyển quyền sử dụng.

5. Quỹ nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước bán cho người đang thuê bao gồm:

Nhà ở tạo lập bằng vốn Ngân hàng Nhà nước (Trung ương, địa phương) dưới các hình thức: đầu tư xây dựng mới và giao cho ngành nhà đất địa phương quản lý; Đầu tư trực tiếp cho các cơ quan hành chính sự nghiệp, lực lượng vũ trang, tổ chức Đảng, đoàn thể quần chúng (gọi chung là đơn vị sự nghiệp kinh tế) để phân phối nhà ở cho CBCNV; Đầu tư xây dựng mới nhà ở cho CBCNV doanh nghiệp Nhà nước; Mua nhà ở để phân phối cho CBCNV.

Nhà ở tạo lập bằng nguồn vốn của các đơn vị hành chính sự nghiệp, doanh nghiệp Nhà nước có nguồn gốc từ vốn ngân sách Nhà nước.

Nhà ở có nguồn gốc sở hữu khác đã được chuyển sang sở hữu Nhà nước.

Nhà ở tạo lập bằng nguồn vốn Ngân sách Nhà nước và một phần tiền góp của cá nhân, tổ chức.

6. Các bên bán nhà ở, bên chuyển giao nhà ở (nói tại điểm 2, Điều 8, Nghị định số 61-CP) phải phối hợp với cơ quan quản lý tài chính trực tiếp để theo dõi, xác nhận quỹ nhà ở, đất đai sử dụng, vốn nhà ở và vốn đất ở khi thực hiện bán nhà ở và chuyển giao nhà ở theo chế độ quản lý tài sản cố định, quản lý đất đai hiện hành.

7. Toàn bộ tiền thu về bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước, phải nộp vào ngân sách Nhà nước, qua Kho bạc Nhà nước. Tiền thu về bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước bao gồm: tiền bán nhà ở, tiền đất ở khi chuyển quyền sử dụng, tiền phạt do người mua vi phạm hợp đồng.

8. Chế độ ưu đãi về nhà ở và đất ở đối với những người có công được thực hiện theo chính sách người có công.

II. THU NỘP TIỀN BÁN NHÀ Ở THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

1. Thanh toán tiền mua nhà ở.

a) Bên bán nhà ở căn cứ vào hợp đồng mua bán nhà ở đã ký kết với bên mua, lập chứng từ thu tiền bán nhà ở (hoá đơn thu tiền theo quy định của Bộ Tài chính). Tùy theo phương thức thanh

toán tiền mua nhà ở, đã được ghi trong hợp đồng mua bán nhà ở, chứng từ thu tiền bán nhà ở, thể hiện các nội dung thanh toán như sau:

Thanh toán một lần sau khi ký kết hợp đồng thì được giảm giá bán là 10%.

Thanh toán trong thời hạn một năm thì mức trả lần đầu ngay sau khi ký hợp đồng không dưới 20% tổng số tiền phải trả, được giảm giá bán là 2%.

Thanh toán nhiều lần nhưng thời hạn thanh toán không quá 10 năm. Mức trả lần đầu sau khi ký hợp đồng không dưới 20% tổng số tiền phải trả; mỗi năm thanh toán tiếp theo phải trả không dưới 8% tổng số tiền phải trả.

Số tiền còn lại được quy ra vàng 98% để làm căn cứ thanh toán các lần sau. Số lượng vàng để thanh toán cho mỗi lần sau được quy đổi thành tiền đồng Việt Nam và vàng 98% theo giá bán ra của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (VND) giá quy đổi giữa đồng Việt Nam và vàng 98% theo giá bán ra của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (công ty kinh doanh vàng bạc Nhà nước trên địa bàn) tại thời điểm thanh toán.

Ví dụ: hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước giữa ông Nguyễn Văn A (bên mua) và Công ty kinh doanh Nhà ở tỉnh N (bên bán) là 81.000.000 đ trong đó: Tiền mua nhà ở: 20.000.000 đ; Tiền đất ở khi chuyển quyền sử dụng là: 61.000.000 đ.

Thời hạn thanh toán tiền mua nhà trong 10 năm. Thanh toán lần đầu sau khi ký hợp đồng phải trả bằng 20% giá trị hợp đồng. Các lần thanh toán tiếp theo mỗi năm không dưới 8% tổng số tiền phải trả.

Ông A phải thanh toán tiền mua nhà ở như sau:

Lần thanh toán đầu tiên:

$81.000.000 \text{ đ} \times 20\% = 16.200.000 \text{ đ}.$

Số tiền còn lại là: 64.800.000 đ được quy ra vàng 98% tại thời điểm bán theo giá: 480.000 đ/chỉ vàng. Như vậy lượng vàng được quy đổi là: $64.800.000 \text{ đ} : 480.000 \text{ đ} = 135$ chỉ vàng, trong 9 năm còn lại, để thực hiện hết hợp đồng bên mua phải thanh toán, cho mỗi lần tiếp theo bằng:

135 chỉ vàng: 9 = 15 chỉ vàng.

Lần thanh toán thứ 2 (năm thứ 2) theo giá vàng 98% là 500.000 đ/chỉ, số tiền người mua thanh toán là:

$15 \text{ chỉ vàng} \times 500.000 \text{ đ/chỉ} = 7.500.000 \text{ đ}$

Lần thanh toán thứ 3 (năm thứ 3): giá vàng 98% là 450.000 đ/chỉ, người mua phải thanh toán là:

$15 \text{ chỉ vàng} \times 450.000 \text{ đ} = 6.750.000 \text{ đ}$ như vậy, số lượng vàng còn lại sau 2 lần thanh toán tiếp theo là $135 \text{ chỉ} - 30 \text{ chỉ} = 105 \text{ chỉ vàng}$.

Các lần thanh toán tiếp theo từ lần thứ 4 đến lần thứ 9 (không kể lần thanh toán đầu tiên) cũng tính toán tương tự, cho đến khi số lượng vàng quy đổi ban đầu (135 chỉ vàng) được thanh toán hết.

b) Thanh toán tiền phạt bằng 5% giá trị hợp đồng mua bán nhà ở, do người mua vi phạm hợp đồng mà không có lý do chính đáng trong các trường hợp như sau: người mua chưa trả hết tiền mua nhà, khi thời hạn hợp đồng đã kết thúc; người mua không thanh toán tiền mua nhà theo đúng thời hạn thanh toán đã ghi trong hợp đồng.

2. Thu nộp tiền bán nhà ở:

a) Bên bán nhà ở là các Giám đốc Công ty kinh doanh nhà thuộc tỉnh, thành phố thuộc Trung ương, trường hợp bên bán nhà là Chủ tịch hoặc Phó chủ tịch UBND thành phố thuộc tỉnh, thị xã, quận, huyện thì Phòng quản lý nhà đất thuộc các cấp nói trên thực hiện việc bán nhà ở. Bên bán chịu trách nhiệm hướng dẫn, theo dõi đơn đốc quá trình thực hiện cho đến khi kết thúc các hợp đồng mua bán nhà ở như:

Lập phiếu thanh toán tiền mua nhà ở thành 3 liên: 1 liên lưu lại bên bán, 1 liên chuyển Kho bạc Nhà nước để thu tiền, 1 liên giao cho người mua để theo dõi;

Mở sổ sách theo dõi việc thực hiện các hợp đồng mua bán, phương thức thanh toán tiền bán nhà, tiền phạt vi phạm hợp đồng và các nghiệp vụ khác liên quan;

Lưu giữ các hồ sơ chứng từ mua bán nhà ở: hợp đồng, phiếu thanh toán tiền mua nhà ở, hoá đơn thu tiền... cho từng trường hợp mua bán nhà;

Lập biên bản thanh lý hợp đồng mua bán nhà ở.

b) Bên mua nhà có trách nhiệm:

Thực hiện đầy đủ và đúng các nội dung của hợp đồng mua bán nhà ở;

Nộp tiền mua nhà ở tại cơ quan kho bạc Nhà nước trên địa bàn;

Lưu giữ các chứng từ, văn bản liên quan đến việc mua bán nhà ở.

c) Cơ quan Kho bạc Nhà nước có trách nhiệm:

Căn cứ phiếu thanh toán tiền mua nhà ở do bên bán nhà lập để thu tiền bán nhà và lập hoá đơn thu tiền nộp NSNN. Chứng từ thu tiền lập thành 3 liên: 1 liên lưu giữ tại Kho bạc Nhà nước; 1 liên chuyển cho bên bán nhà ở lưu; 1 liên giao cho người mua.

Mở sổ sách theo dõi việc thu nộp tiền bán nhà ở cho từng trường hợp.

Theo dõi các nghiệp vụ khác liên quan đến việc mua bán nhà ở.

Đối với nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước có một phần tiền góp của cá nhân, tổ chức, thì bên bán nhà ở chỉ bán phần giá trị nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước, sau khi đã trừ đi phần giá trị nhà ở của tổ chức, cá nhân góp vốn. Bên mua nhà ở phải thanh toán tiền bán nhà ở của phần nhà ở thuộc quyền sở hữu Nhà nước, tiền đất đai khi chuyển quyền sử dụng. Phương thức thanh toán thu nộp tiền mua, bán nhà ở như đã nói ở phần trên.

3. Tiền bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước nộp vào NSNN được thực hiện theo Thông tư số 68 TC/NSNN ngày 15-8-1994 của Bộ Tài chính về hướng dẫn bổ sung, sửa đổi mục lục ngân sách hiện hành.

4. Chế độ báo cáo - hạch toán kế toán:

Bên bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước phải thực hiện đầy đủ chế độ báo cáo kế toán - thống kê theo chế độ quản lý tài chính hiện hành của Nhà nước, định kỳ báo cáo kết quả thực hiện đề án bán nhà ở lên Chủ tịch UBND tỉnh, thành phố thuộc Trung ương, đồng gửi Bộ Xây dựng.

Cơ quan Kho bạc Nhà nước chịu trách nhiệm tổ chức hạch toán tiền thu về bán nhà ở, báo cáo KBNN cấp trên và cơ quan tài chính đồng cấp về tình hình thu nộp tiền thu về bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước. Cục KBNN tổng hợp báo cáo Bộ Tài chính.

Tiền bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước nộp vào Ngân sách Nhà nước, được ghi vào Chương, Loại, Khoản, Hạng tương ứng với mục: "Thu tiền bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và tiền đất ở khi chuyển quyền sử dụng" của Mục lục Ngân sách hiện hành.

III. SỬ DỤNG TIỀN BÁN NHÀ Ở THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Tiền bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước được đầu tư xây dựng và hỗ trợ phát triển quỹ nhà ở theo quy định tại Điều 11 của Nghị định số 61-CP ngày 5-7-1994 của Chính phủ (sau đây gọi