

BỘ XÂY DỰNG
Số: 383/BXD-ĐT

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 5 tháng 10 năm 1991

THÔNG TƯ CỦA BỘ TRƯỞNG BỘ XÂY DỰNG

Hướng dẫn thi hành quyết định của

Chủ tịch Hội đồng Bộ trưởng về việc giải quyết một số vấn đề về nhà ở

Ngày 2 tháng 10 năm 1991 Hội đồng Bộ trưởng đã ban hành Quyết định số 297/CT về việc giải quyết một số vấn đề về nhà ở.

Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể như sau:

I. CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NHÀ CẢI TẠO

1. Sau ngày giải phóng miền Bắc và thống nhất đất nước, Nhà nước đã ban hành các chính sách cải tạo về nhà đất tại các thành phố, thị xã. Với kết quả đạt được sau khi thực hiện các chính sách nói trên, chúng ta đã thực hiện quản lý toàn bộ nhà cửa thuộc diện cải tạo và đã bố trí làm trụ sở cơ quan hoặc làm nhà ở cho cán bộ công nhân viên và nhân dân lao động.

Hầu hết nhà ở do Nhà nước quản lý đều đã hoàn tất các thủ tục kê khai, bàn giao và Nhà nước đã ra quyết định quản lý.

Tuy nhiên, do nhiều nguyên nhân khách quan, cũng có một số trường hợp khi cơ quan Nhà nước tiến hành quản lý, sử dụng nhà ở đã không làm các thủ tục giao nhận, không ra quyết định quản lý, cá biệt có trường hợp xử lý sai so với chính sách lúc đó.

Để ổn định hiện trạng nhà ở sau cải tạo, đưa công tác quản lý đi vào nề nếp, tại điều 1 của quyết định đã nêu rõ: "Nhà ở do Nhà nước đang quản lý, sử dụng theo chính sách cải tạo về nhà ở (Nghị định số 19-CP ngày 29-6-1960, Nghị định số 24-CP ngày 13-2-1961 của Hội

đồng Chính phủ và các văn bản hướng dẫn do cấp Bộ ban hành áp dụng cho các tỉnh phía Bắc, quyết định số 111-CP ngày 14-4-77 Quyết định số 305-CP ngày 17-11-1977 của Hội đồng Chính phủ và các văn bản hướng dẫn do cấp Bộ ban hành áp dụng cho các tỉnh phía Nam) bao gồm toàn bộ nhà ở đã có hoặc chưa có quyết định quản lý của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, nhưng đã bố trí sử dụng, là nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước".

Diện nhà nêu trong điều này bao gồm: "Tất cả các loại nhà cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, nhà hiến, nhà của các tổ chức, cá nhân thuộc bộ máy cai trị của ngụy quân, ngụy quyền và đảng phái phản động, do thực hiện chính sách cải tạo về nhà ở đã đưa vào diện Nhà nước quản lý hoặc đã bố trí cho các cơ quan Nhà nước và nhân dân sử dụng.

Về mặt thủ tục hành chính, diện nhà nói trên bao gồm cả nhà đã có quyết định và nhà chưa có quyết định quản lý của Nhà nước (vì do các nguyên nhân khách quan, thời kỳ đó nhiều nhà thuộc diện cải tạo đã giao Nhà nước, nhưng Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa ra quyết định quản lý).

Về mặt thủ tục quản lý, hầu hết diện nhà nói trên đã chuyển sang ngành nhà đất quản lý cho thuê, nhưng cũng có những nhà do cũ nát nên ngành nhà đất không trực tiếp quản lý mà giao cho các bộ đang ở tự quản lý sử dụng không phải trả tiền thuê nhà, những nhà trong diện cải tạo, nhưng trước đây các cơ quan Nhà nước thuê, mượn của tư nhân, đến khi có chính sách cải tạo đã không báo cho ngành nhà đất biết để làm thủ tục quản lý, những nhà không do chủ sở hữu mà do đại diện của chủ sở hữu làm thủ tục giao nhà cho Nhà nước...

Kể từ ngày 1-7-1991 các loại nhà nêu trên được thống kê đăng ký vào danh mục quỹ nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và người sử dụng nhà (cá nhân, tổ chức kinh tế, xã hội, cơ quan Nhà nước) phải ký hợp đồng thuê với cơ quan quản lý nhà. Nhà cho thuê, cho mượn dưới diện và không đưa vào cải tạo thì không thuộc phạm vi điều tiết của điều 1 quyết định số 297-CT ngày 2-10-1991 của CT.HĐBT.

Từ nay, UBND các cấp không xem xét lại việc cải tạo trước đây đúng hay sai nữa. Trong trường hợp chủ sở hữu đã có đơn thư khiếu nại từ trước ngày 1-7-1991 và hiện nay đang quá khó khăn về nhà ở thì UBND cấp tỉnh cần xem xét từng trường hợp cụ thể và căn cứ vào khả năng của địa phương để giúp đỡ họ, trước hết cho các diện có công với Cách mạng, cán bộ hoạt động kháng chiến, gia đình chính sách...

2. Sau khi nhà cải tạo cho thuê chuyển thuộc sở hữu Nhà nước thì chủ nhà không được hưởng tỷ lệ tiền thuê cố định nữa.
3. Diện tích để lại cho chủ nhà sau cải tạo là diện tích thuộc quyền sở hữu của họ. UBND cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 11 Pháp lệnh nhà ở cấp cho chủ nhà giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với diện tích đã để lại cho họ.
4. Nhà ở trong diện cải tạo nhưng cho đến ngày 1-7-1991 mà Nhà nước không tiến hành các thủ tục quản lý và thực tế cơ quan Nhà nước không quản lý hoặc sử dụng (thường gọi là cải tạo sót) thì Nhà nước vẫn công nhận quyền sở hữu của chủ nhà, và họ có quyền định đoạt nhà ở của mình theo quy định của Pháp luật.
Trong trường hợp chủ nhà đã bán nhà của mình trước ngày 1-7-1991, đã hoàn tất thủ tục sang tên, trước bạ thì nhà đó thuộc quyền sở hữu của người mua.
5. Nhà ở trong diện cải tạo ở các tỉnh phía Nam, nhưng chủ sở hữu đã bán cho người khác trước ngày ban hành quyết định số 111-CP ngày 14-4-1977 thì xét cấp cho người mua giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà họ đã mua, sau khi đã hoàn tất các thủ tục mua bán theo quy định của Pháp lệnh nhà ở.
6. Khi thực hiện chính sách cải tạo, một số cá nhân thuộc bộ máy cai trị của ngụy quân, ngụy quyền và đảng phái phản động (thường gọi tắt là diện 2/IV) sau khi giao nhà của mình cho Nhà nước quản lý đã được Nhà nước bố trí diện tích thuộc sở hữu nhà nước để ở, thì UBND cấp có thẩm quyền quy định tại điều 11 Pháp lệnh nhà ở cấp cho các cá nhân nói trên giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với diện tích đã bố trí cho họ.

II. CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NHÀ VẮNG CHỦ DO NHÀ NƯỚC ĐANG QUẢN LÝ

Nhà vắng chủ do Nhà nước đang quản lý theo Nghị định số 19-CP ngày 29-6-1960, Nghị định số 24-CP ngày 13-2-1961. Quyết định 111-CP ngày 14-4-1977 bao gồm nhiều loại khác nhau, vì được hình thành vào các thời điểm khác nhau, trong các hoàn cảnh lịch sử khác nhau. Trong nhiều năm qua, các loại nhà vắng chủ này đã bố trí cho cơ quan và nhân dân sử dụng ổn định, nhiều nhà đã bị đổ nát, bị hư hỏng nên đã được xây dựng hoặc cải tạo lại, có trường hợp nhà vắng chủ trước đây chỉ là dãy nhà cấp 4 đơn giản, nay đã được xây dựng lại thành nhà nhiều tầng, nhà trụ sở sử dụng vào mục đích công ích v.v... Để ổn định hiện trạng nhà cửa,