

Số: 755/2005/NQ-UBTVQH11

Hà Nội, ngày 02 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 7 NĂM 1991

ỦY BAN THƯỜNG VỤ QUỐC HỘI

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 1:

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 2:

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 trung 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 trung 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 3:

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 6m²/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 dụng ổn định hoặc đã chuyển quyền sở hữu cho người khác theo quy định của pháp luật.

Trường hợp ngân sách địa phương quy định tại khoản này không đủ để thanh toán thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải xác định cụ thể số kinh phí để đề nghị ngân sách trung ương hỗ trợ;

3. Chủ đầu tư các dự án thực hiện thanh toán đối với các trường hợp nhà đất phải giải tỏa để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế hoặc chỉnh trang đô thị;

4. Tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức kinh tế thực hiện thanh toán đối với trường hợp nhà đất mà Nhà nước đã trưng mua và nhà ở thuộc diện được giao lại nhưng hiện do các tổ chức này quản lý, sử dụng.

Trong trường hợp tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp quy định tại khoản này không đủ kinh phí để thanh toán thì phải lập báo cáo cụ thể số kinh phí để đề nghị ngân sách trung ương hỗ trợ nếu là tổ chức của trung ương, đề nghị ngân sách địa phương hỗ trợ nếu là tổ chức của địa phương;

5. Bộ Xây dựng tổng hợp nhu cầu kinh phí thanh toán quy định tại Nghị quyết này để Chính phủ trình Quốc hội xem xét, quyết định tại kỳ họp phân bổ ngân sách hàng năm của Quốc hội.

Điều 12. Hồ sơ đề nghị nhận lại nhà ở hoặc nhận tiền thanh toán được quy định như sau:

1. Người thuộc diện được giao lại nhà ở quy định tại khoản 1 Điều 7 của Nghị quyết này phải có đơn đề nghị giao lại nhà ở kèm theo bản sao có công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền đối với giấy tờ gốc về nhà ở thuộc diện được giao lại và giấy tờ chứng minh Nhà nước đã trưng dụng có thời hạn nhà ở của mình;

2. Người thuộc diện được thanh toán tiền quy định tại Điều 6 của Nghị quyết này phải có đơn đề nghị thanh toán kèm theo bản sao có công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền đối với giấy tờ chứng minh Nhà nước đã trưng mua nhà đất nhưng chưa thanh toán tiền hoặc đã thanh toán một phần.

Người có nhà ở thuộc diện được giao lại nhưng nhà ở đó thuộc diện quy định tại Điều 9 của Nghị quyết này thì hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều này được chuyển sang để áp dụng cho việc thanh toán tiền theo quy định tại Điều 14 của Nghị quyết này.

Điều 13. Trình tự, thủ tục giao lại nhà ở đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 7 của Nghị quyết này được thực hiện như sau:

1. Người thuộc diện được giao lại nhà ở nộp hồ sơ đề nghị giao lại nhà ở quy định tại khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết này tại cơ quan quản lý nhà ở thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (sau đây gọi chung là cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh). Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ đề nghị giao lại nhà ở, hiện trạng nhà ở thuộc diện được giao lại và điều kiện được giao lại quy định tại Nghị quyết này trong thời hạn 90 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ đề nghị giao lại nhà ở;

2. Trên cơ sở kết quả kiểm tra hồ sơ, hiện trạng nhà ở với sự thống nhất giữa các bên có liên quan về kết quả kiểm tra đó, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ra quyết định giao lại nhà ở. Trường hợp có đủ điều kiện giao lại thì Chủ tịch Ủy ban nhân

dân cấp tỉnh ra quyết định giao lại nhà ở trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được tờ trình của cơ quan quản lý nhà cấp tỉnh.

Trong trường hợp không đủ điều kiện để giao lại nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải có văn bản trả lời để đương sự biết rõ lý do;

3. Cơ quan quản lý nhà cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức bàn giao nhà ở cho người thuộc diện được giao lại trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ra quyết định giao lại nhà ở. Trong trường hợp người nhận lại nhà ở là các đồng thừa kế thì trong biên bản bàn giao nhà ở phải có chữ ký của các đồng thừa kế đó, trừ trường hợp các đồng thừa kế có văn bản thỏa thuận cử đại diện để nhận bàn giao nhà ở đó. Trước khi bàn giao nhà ở, cơ quan bàn giao phải thu hồi bản gốc giấy tờ chứng minh Nhà nước đã trưng dụng có thời hạn đối với nhà ở đó để lưu hồ sơ.

Điều 14. Trình tự, thủ tục thanh toán tiền trưng mua quy định tại Điều 6 và thanh toán tiền bồi thường quy định tại Điều 9 của Nghị quyết này được thực hiện như sau:

1. Người thuộc diện được thanh toán tiền quy định tại Điều 6 của Nghị quyết này phải nộp hồ sơ đề nghị thanh toán tại cơ quan quản lý nhà cấp tỉnh. Trường hợp thuộc diện được giao lại nhưng nhà ở đó không đủ điều kiện được giao lại theo quy định tại Điều 9 của Nghị quyết này thì cơ quan quản lý nhà cấp tỉnh sử dụng hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết này để áp dụng thủ tục thanh toán tiền.

Cơ quan quản lý nhà cấp tỉnh có trách nhiệm chủ trì phối hợp với cơ quan tài chính thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh kiểm tra hồ sơ đề nghị thanh toán tiền và các điều kiện được thanh toán quy định tại Nghị quyết này và xác định cụ thể số tiền thanh toán cho từng đối tượng để trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ra quyết định thanh toán trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ đề nghị thanh toán tiền;

2. Trường hợp có đủ điều kiện thanh toán tiền thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ra quyết định thanh toán trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được tờ trình của cơ quan quản lý nhà cấp tỉnh. Trong quyết định thanh toán tiền phải ghi rõ cơ quan có trách nhiệm thanh toán; nếu không đủ điều kiện thanh toán thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải có văn bản trả lời để đương sự biết rõ lý do;

3. Cơ quan có trách nhiệm thanh toán tiền phải tổ chức thanh toán cho người thuộc diện được thanh toán trong thời hạn 90 ngày, kể từ ngày Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ra quyết định thanh toán. Việc thanh toán tiền phải lập hoá đơn tài chính theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp người nhận tiền là các đồng thừa kế của người được thanh toán thì trong hoá đơn nhận tiền phải có chữ ký của các đồng thừa kế đó, trừ trường hợp các đồng thừa kế có văn bản thỏa thuận cử đại diện để nhận tiền thanh toán;

4. Trước khi thực hiện thanh toán, cơ quan, tổ chức có trách nhiệm thanh toán phải thu hồi các giấy tờ gốc quy định tại Điều 12 của Nghị quyết này để lưu hồ sơ;

5. Chính phủ quy định cụ thể kinh phí để thực hiện việc thanh toán theo các quy định của Nghị quyết này.

Điều 15. Đối với các trường hợp nhà đất thuộc diện điều chỉnh của Nghị quyết này nhưng cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã ra quyết định giải quyết trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành thì xử lý như sau:

1. Trường hợp nhà đất đã có quyết định giải quyết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và trên thực tế đã giải quyết xong thì không áp dụng các quy định của Nghị quyết này để giải quyết lại;
2. Trường hợp nhà đất đã có quyết định giải quyết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng chưa được thực hiện thì được giải quyết lại theo quy định của Nghị quyết này.

Điều 16. Việc giải quyết khiếu nại trong quá trình thực hiện các quy định của Nghị quyết này được thực hiện như sau:

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giải quyết lần đầu đối với các trường hợp khiếu nại liên quan đến Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh trong việc thực hiện các quy định của Nghị quyết này. Trường hợp đương sự không đồng ý với quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh thì có quyền khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; quyết định của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là quyết định giải quyết khiếu nại cuối cùng;
2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết lần đầu đối với các trường hợp khiếu nại liên quan đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc thực hiện các quy định của Nghị quyết này. Trường hợp đương sự không đồng ý với quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì có quyền khiếu nại đến Bộ trưởng Bộ Xây dựng; quyết định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng là quyết định giải quyết khiếu nại cuối cùng;
3. Thời hiệu khiếu nại đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này là 60 ngày, kể từ ngày đương sự nhận được quyết định giải quyết khiếu nại;
4. Thời hạn giải quyết khiếu nại quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này là 30 ngày, kể từ ngày cơ quan giải quyết khiếu nại nhận được đầy đủ hồ sơ khiếu nại của đương sự; nếu hết thời hạn này mà Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh không giải quyết theo quy định tại khoản 1 Điều này thì đương sự có quyền khiếu nại lên Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để giải quyết; nếu hết thời hạn này mà Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh không giải quyết theo quy định tại khoản 2 Điều này thì đương sự có quyền khiếu nại lên Bộ trưởng Bộ Xây dựng để giải quyết.

Thời hạn khiếu nại của đương sự là 30 ngày, kể từ ngày đương sự nhận được quyết định giải quyết khiếu nại.

Điều 17. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày công bố.

Điều 18. Chính phủ lãnh đạo, chỉ đạo và hướng dẫn thực hiện Nghị quyết này thống nhất trong cả nước, bảo đảm công khai, minh bạch và hoàn thành chậm nhất trước ngày 01 tháng 7 năm 2009 và báo cáo Ủy ban thường vụ Quốc hội về kết quả thực hiện Nghị quyết.

Nguyễn Văn An

(Đã ký)