

## HỘI ĐỒNG CHÍNH PHỦ

Số: 111/CP

## CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 14 tháng 04 năm 1977

## QUYẾT ĐỊNH

CỦA HỘI ĐỒNG CHÍNH PHỦ SỐ 111/CP NGÀY 14 THÁNG 4 NĂM 1977  
VỀ VIỆC BAN HÀNH CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ VÀ CẢI TẠO XÃ HỘI  
CHỦ NGHĨA ĐỐI VỚI NHÀ, ĐẤT CHO THUÊ Ở CÁC ĐÔ THỊ  
CỦA CÁC TỈNH PHÍA NAM

## HỘI ĐỒNG CHÍNH PHỦ

Tiếp theo bản tuyên bố của Chính phủ về chính sách đối với công thương nghiệp tư bản tư doanh ở miền Nam hiện nay;

Để tăng cường quản lý nhà đất và đẩy mạnh cải tạo xã hội chủ nghĩa đối với công thương nghiệp tư nhân ở các tỉnh phía Nam;

Theo đề nghị của đồng chí Bộ trưởng Bộ Xây dựng và của đồng chí Trưởng Ban Cải tạo Công thương nghiệp tư doanh Trung ương trong phiên họp Hội đồng Chính phủ ngày 25/2/1977;

## QUYẾT ĐỊNH

**Điều 1.-** Nay ban hành kèm theo quyết định này bản chính sách quản lý và cải tạo xã hội chủ nghĩa đối với nhà đất cho thuê ở các đô thị các tỉnh phía Nam.

**Điều 2.-** Các đồng chí Thủ trưởng các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan trực thuộc Hội đồng Chính phủ và các đồng chí chủ tịch UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ở phía Nam có trách nhiệm thi hành quyết định này, các đồng chí Bộ trưởng các Bộ Xây dựng, Nội vụ, Ngoại giao và các đồng chí Trưởng ban Cải tạo Công thương nghiệp tư doanh Trung ương có trách nhiệm hướng dẫn các ngành, các cấp thi hành quyết định này, tùy theo chức năng quản lý và những vấn đề có liên quan đến ngành mình.

## CHÍNH SÁCH

QUẢN LÝ VÀ CẢI TẠO XÃ HỘI CHỦ NGHĨA ĐỐI VỚI NHÀ, ĐẤT  
CHO THUÊ Ở CÁC ĐÔ THỊ CÁC TỈNH PHÍA NAM

(Ban hành theo Quyết định của Hội đồng Chính phủ số 111/CP ngày 14/4/1977)

## MỤC ĐÍCH YÊU CẦU

Việc quản lý và cải tạo xã hội chủ nghĩa đối với nhà, đất cho thuê ở các đô thị, các tỉnh phía Nam cần đạt được mục đích, yêu cầu sau đây:

- Xoá bỏ kinh doanh bóc lột về nhà đất; thực hiện thống nhất quản lý của Nhà nước về nhà đất ở đô thị.
- Cải tạo đến đâu, quản lý tốt đến đó, đồng thời tiến hành quy hoạch, bố trí, sắp xếp điều chỉnh lại những khu vực sản xuất, khu vực hành chính, sự nghiệp, khu vực ở và các cơ sở phúc lợi công cộng... sao cho công bằng; hợp lý và có lợi nhất, trên tinh thần tận dụng cơ sở sẵn có, kết hợp với xây dựng mới; từng bước giải quyết chỗ làm việc cho cơ quan Nhà nước và chỗ ở cho công nhân, nhân viên và nhân dân lao động chưa có chỗ ở hoặc ở quá chật, cải thiện từng bước điều kiện nhà ở của nhân dân góp phần ổn định và phát triển sản xuất.
- Tăng cường việc bảo quản, sửa chữa nhà cửa và từng bước cải tạo và xây dựng thành thị theo hướng xã hội chủ nghĩa.

I. CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NHÀ ĐẤT,  
CHO THUÊ:

- Nhà nước quốc hữu hoá toàn bộ nhà cho thuê, không kể diện tích cho thuê nhiều hay ít của tư sản mại bán, của địa chủ, của tư sản gian thương lớn, của những người phạm tội nặng về chính trị và kinh tế của các tổ chức phản động.
- Nhà nước trực tiếp quản lý toàn bộ nhà cho thuê của các chủ là cá nhân, công ty, đoàn hội, tôn giáo v.v... trừ trường hợp nhân dân lao động có ít diện tích cho nhau thuê để ở hoặc cho ở nhờ.

Tùy theo chất lượng, công dụng của từng ngôi nhà, tùy theo diện tích cho thuê nhiều hay ít, tùy theo thu nhập của chủ nhà cao hay thấp, Nhà nước để cho những chủ nhà là cá nhân được hưởng một phần tiền thuê nhà. Phần chủ nhà được hưởng sẽ do Bộ Xây dựng quy định cụ thể, nhiều nhất không quá 25% tiền thuê nhà.

Riêng đối với những chủ nhà là cá nhân có ít nhà cho thuê để ở, diện tích cho thuê dưới 150 m<sup>2</sup> ở các tỉnh, dưới 200 m<sup>2</sup> ở thành phố Hồ Chí Minh, hoặc thu tiền cho thuê nhà (không kể tiền đặt cọc) hàng năm dưới 600 đồng ở các tỉnh và 800 đồng ở thành phố Hồ Chí Minh thì trước mắt chủ nhà vẫn được tạm thời cho thuê nhưng phải chấp hành đầy đủ những quy định thống nhất về đăng ký, hợp đồng giá cho thuê, điều lệ bảo quản sửa chữa, quyền lưu trú của người thuê.

3. Nhà nước trực tiếp quản lý tất cả các biệt thự cho thuê (không kể diện tích nhiều hay ít) và toàn bộ diện tích nhà cho thuê không phải để ở mà để làm cửa hàng, bệnh viện, trường học (không kể diện tích cho thuê nhiều hay ít). Nhà nước trực tiếp quản lý tất cả các cư xá công và tư, không kể là cư xá cho thuê hay ở không mất tiền. Đối với những căn hộ mà người ở đã mua đứt và có giấy tờ hợp lệ thì coi như của riêng, nếu không phải là đối tượng bị tịch thu trưng thu thì người đã mua nhà được Nhà nước thừa nhận quyền sở hữu.

4. Đối với thân sĩ trí thức, gia đình có công với cách mạng có nhà cho thuê thì vận động họ hiến. Công nhân, viên chức Nhà nước và Đảng viên có nhà cho thuê hoặc đang quản lý nhà cho thuê thì giao những nhà đó cho Nhà nước quản lý.

5. Những chủ có nhà cho thuê mà không có chỗ ở được giữ lại một diện tích để ở tương đương với bình quân diện tích chung ngoài xã hội hoặc có thể rộng hơn một ít tùy theo cấu trúc của ngôi nhà.

6. Nhà nước trực tiếp quản lý toàn bộ đất cho thuê không phân biệt diện tích nhiều hay ít và nói chung không bồi hoàn, trừ trường hợp đặc biệt.

7. Người đang thuê đất được phép sử dụng mà không được mua bán, chuyển dịch và phải tuân theo những quy định về quản lý nhà đất ở đô thị.

## II. ĐỐI VỚI NHÀ, ĐẤT VẮNG CHỦ

1. Tất cả những nhà, đất và tài sản vắng chủ của người Việt nam và ngoại kiều đều do Nhà nước trực tiếp quản lý. Khi người chủ về, Nhà nước sẽ giải quyết với họ. Không ai được chiếm dụng, tự ý chuyển nhượng, mua bán nhà cửa, tài sản vắng chủ khi không được phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

2. Nhà nước quản lý sử dụng những nhà, đất và tài sản vắng chủ cho thuê theo chính sách cải tạo nhà cho thuê.

3. Nhà nước quản lý sử dụng những nhà, đất và tài sản vắng chủ của những người đã ra nước ngoài làm ăn buôn bán, hành nghề từ trước ngày giải phóng, khi họ trở về sẽ tùy từng trường hợp mà nghiên cứu giải quyết sau.

Riêng đối với những người sau đây, khi họ trở về, Nhà nước sẽ xét từng trường hợp cụ thể mà trả lại nhà cửa, tài sản cho họ:

a. Những người làm ăn lương thiện đi chữa bệnh, đi thăm viếng bà con, đi học ở nước ngoài.

b. Những người đi tham gia cách mạng, tham gia kháng chiến.

c. Những người là nhân dân lao động vì hoang mang sợ hãi bỏ chạy đi các nơi trước và trong những ngày giải phóng.

4. Những nhà, đất và tài sản mà trước khi vắng chủ nhà đã ủy quyền hợp pháp cho những người là con đẻ, vợ hoặc chồng hợp pháp của mình quản lý thì những người ấy được tiếp tục quản lý và phải chấp hành những chính sách quản lý nhà, đất của Nhà nước; trường hợp chưa kịp ủy quyền hợp pháp thì Nhà nước cho phép những người là cha mẹ, con đẻ, vợ hoặc chồng hợp pháp của họ trước đây đã ở trong những nhà ấy, nay được tiếp tục ở nhưng không được bán, chuyển dịch bất động sản.

Đối với thân nhân không phải là cha mẹ, vợ chồng, con của các chủ vắng mặt mà trước đây cùng ở chung với chủ nhà, nếu nay còn ở lại thì sẽ được thu xếp cho ở một chỗ trong nhà hoặc xếp ở nơi khác.

5. Những trường hợp xin thừa kế, xin hiến nhà, đất và tài sản vắng chủ sẽ được nghiên cứu giải quyết từng trường hợp cụ thể theo chính sách.

6. Ủy ban nhân dân thành phố, tỉnh thống nhất quản lý những nhà đất và tài sản vắng chủ tại địa phương.

Cơ quan quản lý nhà đất và cơ quan tài chính chịu trách nhiệm quản lý, sử dụng, kiểm kê định giá, xử lý và thanh toán với chủ nhà khi họ trở về theo đúng các chính sách chế độ và thống nhất quản lý nhà đất và tài sản vắng chủ của Nhà nước.

## III. ĐỐI VỚI NHÀ, ĐẤT CỦA CÁC ĐOÀN, HỘI TÔN GIÁO

Để bảo đảm thống nhất quản lý nhà cửa, bảo đảm tôn trọng tự do tín ngưỡng và căn cứ vào các chế độ, chính sách khác của Nhà nước, việc quản lý của các đoàn, hội tôn giáo ở các tỉnh phía Nam được quy định như sau:

1. Nhà nước bảo hộ mọi nhà thờ, chùa chiền, miếu mạo, thánh thất được thực sự và thuần túy dùng vào việc thờ cúng hành đạo.

2. Nhà nước tịch thu toàn bộ nhà đất của các Đoàn Hội các tổ chức không được Nhà nước thừa nhận và cho phép hoạt động.

3. Nhà, đất của các đoàn, hội, các tổ chức khác và của các tôn giáo hiện đang cho thuê được giải quyết theo chính sách chung về nhà, đất cho thuê. Riêng đối với các nhà tập trung của các tổ chức, các tôn giáo đã cho hội viên, giáo dân của mình nhờ, hoặc ở thuê với giá rất rẻ mà không nằm trong phạm vi nơi thờ cúng, hành đạo thì Nhà nước có thể xét cấp hẳn cho người đang sử dụng.

4. Những nhà cửa đất đai khác còn bỏ trống hoặc dùng vào mục đích không phải thờ cúng, hành đạo, thì Nhà nước vận động thuyết phục giáo dân giao cho Nhà nước dùng vào việc phục vụ lợi ích chung.

## IV. ĐỐI VỚI NHÀ, ĐẤT CỦA CÁC TỔ CHỨC VÀ CÁ NHÂN THUỘC BỘ MÁY CẠI TRỊ CỦA NGUYỄN QUÂN NGUYỄN QUYỀN VÀ ĐẢNG PHÁI PHẢN ĐỘNG

1. Mọi loại nhà cửa, đất đai trước ngày Giải phóng do chính quyền Mỹ ngụy quản lý hoặc dành cho những tổ chức hay cá nhân, thuộc ngụy quân ngụy quyền và các tổ chức đảng phái phản động sử dụng, nay đều là tài sản công cộng, do Nhà nước trực tiếp quản lý.

2. Nhà cửa, đất đai của những người sau đây đều do Nhà nước trực tiếp quản lý:

- Sĩ quan nguy quân cấp từ thiếu tá trở lên.
- Sĩ quan cảnh sát từ cấp trung úy trở lên.
- Cán bộ thuộc bộ máy cai trị của nguy quyền đã giữ chức vụ, từ Chủ sự phòng cơ quan Trung ương, Ty phó, Quận phó trở lên.
- Các phần tử ác ôn, mật vụ, tình báo, chiêu hồi cố tình phân cách mạng.

3. Những người có nhà cho thuê và nhà thuộc diện Nhà nước trực tiếp quản lý, tùy theo chức vụ cấp bậc, quá trình hoạt động dưới thời Mỹ nguy và thái độ chính trị hiện nay của đương sự mà có thể chiếu cố dành cho một diện tích ở thích đáng, nếu chưa có chỗ ở.

## V. ĐỐI VỚI NHÀ ĐẤT CỦA NGOẠI KIỀU

Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam không thừa nhận mọi cam kết của chính quyền Mỹ nguy với các nước và các tổ chức quốc tế có cơ quan ở miền Nam Việt Nam.

Nhà nước không thừa nhận quyền sở hữu về bất động sản đã có của các nước và của ngoại kiều trên lãnh thổ Việt Nam từ trước ngày Giải phóng. Chính phủ sẽ giải quyết các vấn đề tồn tại về các loại nhà, đất này theo hướng sau đây:

1. Quốc hữu hoá không bồi hoàn toàn bộ đất đai, nhà cho thuê của chính phủ nước ngoài và ngoại kiều. Xét trường hợp cụ thể có hình thức xử lý thích đáng; không bồi hoàn, bồi hoàn tương trưng, bồi hoàn một phần tùy theo quan hệ ngoại giao giữa nước ta với nước hữu quan nếu là nhà thuộc quyền sở hữu của Nhà nước hữu quan, và tùy theo tính chất kinh doanh bóc lột của ngoại kiều nếu là nhà thuộc quyền sở hữu của ngoại kiều.

2. Tịch thu toàn bộ tài sản:

- a. Của nước trực tiếp tham gia chiến tranh xâm lược Việt Nam.
- b. Của ngoại kiều trực tiếp phục vụ cho cuộc chiến tranh xâm lược Việt Nam.
- c. Của nước ngoài đã được sử dụng vào mục đích của cuộc chiến tranh xâm lược Việt Nam.

3. Đối với nhà làm việc và nhà ở của các Chính phủ nước ngoài khác và của các tổ chức quốc tế thì giải quyết như sau:

Nếu là nhà mua hoặc tự xây cất hợp pháp, căn cứ vào quy hoạch của đô thị mà có thể cho họ giữ lại một số nhà cần thiết để làm cơ quan lãnh sự hoặc cơ quan nghiệp vụ được Nhà nước ta chấp nhận. Những nhà không dùng vào công việc trên thì phải nhượng lại.

Đối với những nhà không mua hoặc xây cất không hợp pháp thì Nhà nước quản lý không bồi hoàn.

4. Nhà của ngoại kiều:

- Đối với những ngoại kiều được ở lại nước ta làm ăn sinh sống, có nhà tự xây dựng hợp pháp thì được thừa nhận quyền sử dụng để ở.
- Đối với ngoại kiều được phép xuất cảnh:

Nếu là người lao động, thì Nhà nước cho phép bán nhà mà họ đang ở hoặc tự xây cất hợp pháp.

Nếu có cha mẹ, vợ chồng hợp pháp, con đẻ được ở lại và đã cùng ở chung một hộ thì có thể được xét cho nhận uỷ quyền quản lý.

Đối với nhà của ngoại kiều không phải là nhân dân lao động thì trước khi xuất cảnh đều phải giao lại cho Nhà nước quản lý, và tùy từng trường hợp, Nhà nước sẽ không bồi hoàn, bồi hoàn tương trưng, hoặc bồi hoàn một phần.

**HỘI ĐỒNG CHÍNH PHỦ**  
**PHÓ THỦ TƯỚNG**  
(Đã ký)

**Phạm Hùng**