

Số: **83** /2017/QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày **26** tháng 9 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định việc bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước
cho người đang thuê trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 124/2016/TT-BTC ngày 03 tháng 8 năm 2016 của Bộ Tài chính Hướng dẫn về quản lý số tiền thu được bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; thanh toán tiền chênh lệch khi thuê nhà ở công vụ theo quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 255/TTr-SXD ngày 23 tháng 02 năm 2017.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định việc bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 10 năm 2017 và thay thế Quyết định số 2656/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 1995 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đề án bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê nhà ở tại tỉnh Thừa Thiên Huế và các quy định trái với Quyết định này.

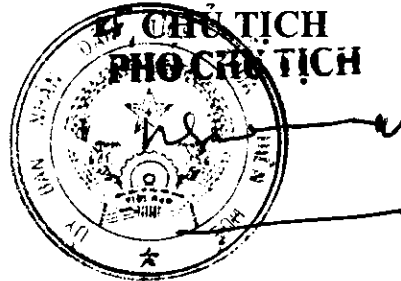
Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Sở Lao động, Thương binh và Xã hội; Cục trưởng Cục thuế; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã và thành

phố Huế; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất các huyện, thị xã và thành phố Huế; Thủ trưởng các cơ quan có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Cục Kiểm tra VBQPPL – Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Công TTĐT tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- VP; Lãnh đạo VP và các CV;
- Lưu VT, TH, DN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN



Nguyễn Văn Phương

www.LuatVietnam.vn

QUY ĐỊNH

**Bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước
cho người đang thuê trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế**
(Ban hành kèm theo Quyết định số **83** /2017/QĐ-UBND
ngày **26** tháng 9 năm 2017 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế)

Chương I**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quy định này hướng dẫn thực hiện một số nội dung liên quan đến việc bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế theo quy định của Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014; Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở và Thông tư số 124/2016/TT-BTC ngày 03 tháng 8 năm 2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn về quản lý số tiền thu được từ cho thuê, cho thuê mua và bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; thanh toán tiền chênh lệch khi thuê nhà ở công vụ và quản lý tiền thu được từ cho thuê nhà ở công vụ theo quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

Điều 2. Đối tượng, điều kiện được mua và bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

1. Người mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước theo Quy định này là người đang thực tế sử dụng nhà ở và có nhu cầu tiếp tục thuê nhà ở đó, bao gồm đối tượng được bố trí sử dụng nhà ở từ trước ngày 27 tháng 11 năm 1992 (ngày ban hành Quyết định số 118/TTg của Thủ tướng Chính phủ về giá cho thuê nhà ở và đưa tiền nhà ở vào tiền lương) và các đối tượng được bố trí nhà ở theo quy định tại khoản 1 Điều 61 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ, trừ trường hợp chiếm dụng nhà ở trái pháp luật. Cụ thể như sau:

a) Trường hợp nhà ở được cơ quan có thẩm quyền cho phép đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước từ trước ngày 27 tháng 11 năm 1992 nhưng từ 27 tháng 11 năm 1992 mới hoàn thành xây dựng và đưa vào sử dụng để phân phối cho cán bộ, công nhân viên thuê theo Quyết định số 118/TTg của Thủ tướng Chính phủ về giá cho thuê nhà ở và đưa tiền nhà vào tiền lương;

b) Trường hợp người đang thuê nhà ở trước ngày 27 tháng 11 năm 1992 nhưng thuộc diện phải điều chuyển công tác và Nhà nước yêu cầu phải trả lại nhà ở đang thuê, sau đó được cơ quan nhà nước bố trí cho thuê nhà ở khác sau ngày 27 tháng 11 năm 1992;

c) Trường hợp nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng trong khoảng thời gian từ ngày 27 tháng 11 năm 1992 đến trước ngày 05 tháng 7 năm 1994;

d) Trường hợp nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng trong khoảng thời gian từ ngày 05 tháng 7 năm 1994 đến trước ngày 19 tháng 01 năm 2007.

2. Người mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Có hợp đồng thuê nhà ở ký với Trung tâm Phát triển quỹ đất – Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện, có tên trong hợp đồng thuê nhà ở này (bao gồm người đại diện đứng tên hợp đồng thuê nhà ở và các thành viên có tên trong hợp đồng thuê nhà từ đủ 18 tuổi trở lên); trường hợp có nhiều thành viên cùng đứng tên trong hợp đồng thuê nhà ở thì các thành viên này phải thỏa thuận cử người đại diện đứng tên ký hợp đồng mua bán nhà ở với cơ quan quản lý nhà ở;

b) Đã đóng đầy đủ tiền thuê nhà ở theo quy định trong hợp đồng thuê nhà ở và đóng đầy đủ các chi phí quản lý vận hành nhà ở tính đến thời điểm ký hợp đồng mua bán nhà ở;

c) Phải có đơn đề nghị mua nhà ở cũ đang thuê.

3. Điều kiện bán nhà ở, nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng trước ngày 05 tháng 7 năm 1994 được quy định như sau:

a) Nhà ở phải không thuộc diện quy định tại Điều 3 của Quy định này;

b) Nhà ở phải không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu kiện;

c) Trường hợp nhà ở cũ thuộc diện phải xác lập sở hữu toàn dân theo Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003 của Quốc hội 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 và Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02 tháng 4 năm 2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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, Sở Xây dựng phải hoàn tất thủ tục xác lập sở hữu toàn dân và thực hiện ký hợp đồng thuê nhà ở theo quy định trước khi thực hiện bán nhà ở này;

d) Trường hợp bán nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng để ở từ trước ngày 05 tháng 7 năm 1994 thì nhà ở này phải đảm bảo các điều kiện: Khu đất đã bố trí làm nhà ở đó có khuôn viên độc lập hoặc có thể tách biệt khỏi khuôn viên trụ sở, cơ quan; nhà ở có lối đi riêng, không che chắn mặt tiền trụ sở, cơ quan, không ảnh hưởng đến không gian, cảnh quan xung quanh; cơ quan, đơn vị không có nhu cầu sử dụng và nhà ở này phù hợp với quy hoạch sử dụng đất ở tại địa phương đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Cơ quan, đơn vị không có nhu cầu sử dụng diện tích nhà ở này phải chuyển giao cho Ủy ban nhân dân tỉnh quản lý để thực hiện bán theo quy định tại Quy định này, trừ trường hợp nhà ở do Bộ Quốc phòng đang quản lý.

4. Trường hợp bán nhà ở, nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng từ ngày 05 tháng 7 năm 1994 đến trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 thì thực hiện theo quy định tại Điều 70 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ. Cụ thể như sau:

- Trường hợp nhà ở, nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng bố trí cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng để ở trong khoảng thời gian từ ngày 05 tháng 7 năm 1994 đến trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 (bao gồm cả nhà ở thuộc diện xác lập sở hữu toàn dân quy định tại Điểm c Khoản 3 Điều 2 của Quy định này) thì thực hiện bán theo quy định sau đây:

a) Người mua nhà ở phải đáp ứng các điều kiện quy định tại Khoản 2 Điều 2 và nhà ở phải đáp ứng điều kiện quy định tại Khoản 3 Điều 2 của Quy định này;

b) Giá bán nhà ở bao gồm tiền nhà và tiền sử dụng đất;

c) Tiền nhà được xác định theo tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở nhân (x) với giá chuẩn nhà ở xây dựng mới của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm ký hợp đồng mua bán và nhân (x) với diện tích sử dụng nhà ở;

d) Tiền sử dụng đất khi chuyển quyền sử dụng đất được tính bằng 100% giá đất ở theo bảng giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm ký hợp đồng mua bán (bao gồm cả tiền sử dụng đất tính theo hệ số k nếu nhà ở thuộc diện quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều 65 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ) và không phân biệt diện tích trong hạn mức đất ở hoặc ngoài hạn mức đất ở.

- Đối với nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng đã được bố trí làm nhà ở từ ngày 05 tháng 7 năm 1994 đến trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 mà không có đủ điều kiện bán theo quy định tại Điểm a, b, c, d Khoản 4 Điều này thì giải quyết theo quy định của pháp luật về quản lý tài sản nhà đất thuộc sở hữu nhà nước.

5. Trường hợp nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng để ở từ trước ngày 05 tháng 7 năm 1994 mà không đủ điều kiện quy định

tại Điểm d Khoản 3 Điều này và trường hợp bố trí sử dụng nhà ở từ ngày 19 tháng 01 năm 2007 thì thực hiện giải quyết theo quy định của pháp luật về quản lý tài sản nhà đất thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 3. Các loại nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước không được bán

1. Không thực hiện bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước thuộc diện quy định sau đây:

a) Nhà ở nằm trong khu vực quy hoạch xây dựng nhà ở công vụ, quy hoạch xây dựng công trình trọng điểm quốc gia hoặc công trình trọng điểm cấp tỉnh;

b) Nhà ở đã có quyết định thu hồi đất, thu hồi nhà của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

c) Nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng đang bố trí làm nhà ở và thuộc diện đang thực hiện xử lý, sắp xếp lại nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước;

d) Nhà ở gắn liền với di tích lịch sử, văn hóa đã được xếp hạng theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; nhà ở nằm trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng làm nhà ở công vụ, công sở, trụ sở làm việc, trường học, bệnh viện, công viên, công trình phục vụ mục đích công cộng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

đ) Nhà chung cư bị hư hỏng, có nguy cơ sập đổ, không bảo đảm an toàn cho người sử dụng đã có kết luận kiểm định chất lượng của Sở Xây dựng nơi có nhà chung cư; căn hộ chung cư không khép kín chưa được Nhà nước cải tạo lại, trừ trường hợp người thuê đã tự cải tạo trước ngày Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ có hiệu lực thi hành và việc sử dụng độc lập, tự nguyện, có sự đồng thuận thông qua cam kết bằng văn bản đề nghị được mua;

e) Nhà biệt thự nằm trong danh mục không thuộc diện được bán mà Ủy ban nhân dân tỉnh đã báo cáo và đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận trước ngày Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ có hiệu lực thi hành.

Đối với biệt thự mà địa phương thống kê, rà soát sau khi báo cáo Thủ tướng Chính phủ thì các biệt thự này cũng được quản lý theo các tiêu chí mà Ủy ban nhân dân tỉnh đã quy định và đã báo cáo Thủ tướng Chính phủ trước ngày Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ có hiệu lực thi hành.

2. Đối với nhà ở thuộc diện không được bán quy định tại Khoản 1 Điều này, khi Nhà nước thực hiện xử lý nhà ở này thì căn cứ vào từng trường hợp cụ thể, người đang thuê được giải quyết theo chính sách hiện hành về nhà ở, đất ở.

Điều 4. Cơ quan tổ chức bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

1. Ủy ban nhân dân tỉnh là đại diện chủ sở hữu nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước.

2. Sở Xây dựng là cơ quan quản lý nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước có trách nhiệm thành lập Hội đồng xác định giá bán nhà ở cũ thuộc diện được bán cho người đang thuê.

3. Trung tâm Phát triển quỹ đất – Sở Tài nguyên và Môi trường là đơn vị quản lý vận hành nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước của tỉnh quản lý.

4. Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện là đơn vị quản lý vận hành nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước của cấp huyện quản lý.

Chương II

HỒ SƠ, TRÌNH TỰ, THỦ TỤC BÁN NHÀ Ở CŨ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Điều 5. Trình tự, hồ sơ, thủ tục bán nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước

1. Hồ sơ đề nghị mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

Thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 69 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ (Phụ lục I kèm theo Quy định này).

2. Trình tự, thủ tục bán nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước

Thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 69 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ và Điều 24 Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ.

3. Các bước thực hiện thủ tục bán nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước theo Phụ lục I của Quy định này.

Điều 6. Hội đồng xác định giá bán nhà ở và giá chuyển quyền sử dụng đất ở khi thực hiện bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

Sở Xây dựng thành lập Hội đồng xác định giá bán nhà ở, bao gồm:

- Đại diện Sở Xây dựng - Chủ tịch Hội đồng;
- Đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường - Phó Chủ tịch Hội đồng;
- Đại diện Sở Tài Chính - thành viên;
- Đại diện Sở Kế hoạch và Đầu tư - thành viên;
- Đại diện Cục Thuế - thành viên;
- Đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh - thành viên;
- Đại diện Liên Đoàn lao động tỉnh - thành viên.

Điều 7. Phương pháp xác định giá trị còn lại và hệ số điều chỉnh giá trị sử dụng khi thực hiện bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

Thực hiện theo Quy định tại Điều 26 Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn thực hiện một số nội dung

của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ.

Điều 8. Giá bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

Thực hiện theo quy định tại Điều 65 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ và Điều 25 Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ.

Điều 9. Giải quyết bán nhà ở và nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng đã bố trí để ở từ ngày 05 tháng 7 năm 1994 đến trước ngày 19 tháng 01 năm 2007

Thực hiện theo khoản 4, Điều 2 quy định này và Điều 70 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ.

Điều 10. Giải quyết bán phần diện tích nhà sử dụng chung và chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích đất liền kề với nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

Thực hiện theo quy định tại Điều 71 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ và Điều 28 Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ.

Điều 11. Xử lý chuyển tiếp đối với các trường hợp bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

Thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 81 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ.

Điều 12. Hợp đồng mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

1. Hợp đồng mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước được lập theo mẫu quy định.

2. Các bên phải thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ trong mua bán nhà ở theo thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng mua bán nhà ở cũ.

Điều 13. Thể thức thanh toán tiền mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

1. Thanh toán bằng tiền đồng Việt Nam.

2. Thời hạn thanh toán:

a) Bên mua có trách nhiệm trả tiền một lần ngay sau khi ký Hợp đồng mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước. Bên bán có trách nhiệm giao cho Bên mua Phiếu báo thanh toán tiền mua nhà ở sau khi ký hợp đồng mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước;



b) Sau khi nhận được Phiếu báo thanh toán tiền mua nhà ở, Bên mua có trách nhiệm thanh toán đầy đủ tiền mua nhà ở đúng thời hạn và địa điểm ghi tại Phiếu báo thanh toán tiền mua nhà ở.

Chương III

QUY ĐỊNH MIỄN GIẢM TIỀN MUA NHÀ Ở CŨ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Điều 14. Nguyên tắc miễn, giảm tiền mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

Thực hiện theo quy định tại Điều 66 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ.

Điều 15. Đối tượng được miễn, giảm tiền mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

Thực hiện theo quy định tại Điều 67 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ.

Điều 16. Mức miễn, giảm tiền mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

Thực hiện theo quy định tại Điều 68 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ và Khoản 3 Điều 27 Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ.

Điều 17. Giấy tờ chứng minh đối tượng được miễn, giảm tiền mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

Thực hiện theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 27 Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ.

Điều 18. Sử dụng tiền bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

1. Tiền thu được từ việc bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước sau khi khấu trừ các chi phí để tổ chức thực hiện việc bán nhà ở, Trung tâm Phát triển quỹ đất - Sở Tài nguyên và Môi trường; Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện phải nộp vào ngân sách nhà nước theo phân cấp ngân sách hiện hành theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 44 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và Thông tư số 124/2016/TT-BTC ngày 03 tháng 8 năm 2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn về quản lý số tiền thu được từ cho thuê, cho thuê mua và bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; thanh toán tiền chênh lệch khi thuê nhà ở công vụ và quản lý tiền thu được từ cho thuê nhà ở công vụ theo quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP

ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

2. Hàng năm các khoản chi phí quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện quyết toán, số tiền còn lại nộp vào ngân sách nhà nước theo phân cấp theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 19. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

1. Chịu trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức việc bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước theo đúng trình tự thủ tục của Quy định này.

2. Tiếp nhận hồ sơ mua bán nhà ở do Trung tâm Phát triển quỹ đất - Sở Tài nguyên và Môi trường và Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện chuyển giao.

3. Thành lập và tổ chức họp Hội đồng xác định giá để xét duyệt giá bán nhà, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất; xét miễn giảm tiền mua nhà và tiền sử dụng đất cho từng trường hợp.

4. Lập Tờ trình báo cáo đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, ban hành Quyết định bán nhà ở cũ (trong đó nêu rõ đối tượng được mua nhà ở, địa chỉ nhà ở được bán, giá bán nhà ở và giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất).

5. Lập Dự toán, quyết toán các khoản chi cho Hội đồng xác định giá bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước theo quy định pháp luật ngân sách nhà nước.

6. Quản lý, kiểm tra việc bán nhà ở cũ theo quy định.

7. Tổng hợp, báo cáo tình hình quản lý bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước theo quy định.

Điều 20. Trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường

1. Theo dõi, chỉ đạo công tác tổ chức bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước đối với Trung tâm Phát triển quỹ đất.

2. Chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất thực hiện: Đo đạc, xác định diện tích. Khuôn viên của thửa đất, diện tích nhà; lập hồ sơ kỹ thuật bản vẽ, biên bản xác định ranh giới để cung cấp cho Hội đồng xác định giá bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước.

3. Xác nhận về chính sách đất ở cho người mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh.

4. Đôn đốc, theo dõi, kiểm tra công tác lập dự toán, quyết toán thu chi đối với hoạt động bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước của Trung tâm Phát triển quỹ đất - Sở Tài nguyên và Môi trường.

Điều 21. Trách nhiệm của Sở Tài chính

1. Sở Tài chính có trách nhiệm thẩm định, tổng hợp báo cáo UBND tỉnh về việc quản lý tiền thu được từ nguồn bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước theo Thông tư số 124/2016/TT-BTC ngày 03 tháng 8 năm 2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn về quản lý số tiền thu được từ bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ.

2. Sở Tài chính hướng dẫn, kiểm tra hoạt động thu, chi tài chính việc bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước của Trung tâm Phát triển quỹ đất - Sở Tài nguyên và Môi trường và Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện.

Điều 22. Trách nhiệm của Trung tâm Phát triển quỹ đất - Sở Tài nguyên và Môi trường và Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện

1. Tổ chức tiếp nhận hồ sơ xin mua nhà ở đối với những trường hợp đủ điều kiện và cấp biên nhận cho người xin mua nhà ở. Kiểm tra thực tế đo đạc xác định diện tích nhà - đất, mở sổ theo dõi.

2. Tổng hợp hồ sơ xin mua nhà ở đầy đủ theo Phụ lục I và chuyển đến Sở Xây dựng để trình Hội đồng xác định giá bán nhà ở và quyền sử dụng đất.

3. Tiến hành cắm mốc ranh giới sau khi các hộ đã thanh lý hợp đồng mua nhà ở.

4. Ký kết hợp đồng mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước.

5. Thực hiện việc quản lý tiền thu được từ nguồn bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại Thông tư số 124/2016/TT-BTC ngày 03 tháng 8 năm 2016 của Bộ Tài chính.

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

7. Mở sổ theo dõi việc thực hiện các hợp đồng mua bán nhà ở, phương thức thanh toán tiền bán nhà ở, tiền phạt vi phạm hợp đồng và các nghiệp vụ khác.

8. Lưu trữ các hồ sơ nhà đất và chứng từ mua bán nhà ở.

Điều 23. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã và thành phố Huế

1. UBND các huyện, thị xã và thành phố Huế chỉ đạo các cơ quan liên quan; UBND xã, phường, thị trấn xác nhận về chính sách nhà ở, đất ở cho người mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn.

2. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất khi người mua nhà đã hoàn thành việc thanh lý hợp đồng mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước và trực tiếp trao Giấy chứng nhận cho người mua nhà, đồng thời sao gửi 01 bản Giấy chứng nhận cho Sở Xây dựng để theo dõi, quản lý.

3. UBND các huyện, thị xã và thành phố Huế theo dõi và chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện thực hiện việc bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước (thuộc quỹ nhà ở cũ cấp huyện quản lý) theo quy định.

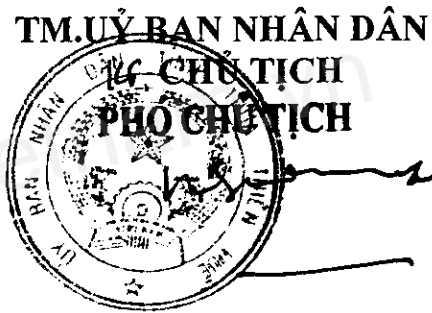
Điều 24. Trách nhiệm của người mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

1. Là người có hợp đồng thuê nhà ở và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên thuê nhà theo quy định.

2. Người thuê nhà ở phải có đủ năng lực hành vi dân sự và tự nguyện làm đơn xin mua nhà ở.

3. Thực hiện đầy đủ và đúng với các nội dung của Hợp đồng mua bán nhà ở; nộp tiền mua nhà ở tại Kho bạc nhà nước; lưu giữ các chứng từ văn bản có liên quan đến việc mua bán nhà ở.

4. Tiếp nhận hồ sơ mua nhà để nộp cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua theo quy định của pháp luật về cấp Giấy chứng nhận./.



Nguyễn Văn Phương

Phụ lục I

TRÌNH TỰ, HỒ SƠ, THỦ TỤC BÁN NHÀ Ở CŨ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC
 (kèm theo Quyết định số **83** /2017/QĐ-UBND ngày **26** tháng 9 năm 2017)



Sắc lệnh thực hiện:

Bước 1 Trung tâm Phát triển quỹ đất - Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện tiếp nhận hồ sơ của người đủ điều kiện có nhu cầu mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

Bước 2 Trung tâm Phát triển quỹ đất - Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện tiến hành xác lập hồ sơ bán nhà: Đo vẽ, phân chia ranh giới; xác định chất lượng còn lại; tính toán giá bán nhà (giá trị tiền nhà và giá trị tiền sử dụng đất); lập báo cáo và kèm hồ sơ gửi Sở Xây dựng

Bước 3 Hội đồng xác định giá bán nhà ở thống nhất giá bán nhà ở. Sở Xây dựng lập hồ sơ mua nhà và trình UBND tỉnh Quyết định gồm danh sách kèm theo bảng giá và bản vẽ sơ đồ vị trí, phân chia ranh giới

Bước 4 Sau khi có Quyết định phê duyệt của UBND tỉnh, Trung tâm Phát triển quỹ đất - Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện ký kết hợp đồng mua bán nhà ở và thanh lý hợp đồng mua nhà sau khi người mua nhà nộp đủ tiền vào kho bạc Nhà nước

Bước 5 Trung tâm Phát triển quỹ đất - Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện giao hồ sơ thanh lý bán nhà cho người mua nhà: Hợp đồng, biên bản thanh lý hợp đồng, bản vẽ sơ đồ vị trí phân chia ranh giới, cấm mốc bàn giao nhà, đất tại thực địa. Việc cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai (người mua nhà liên hệ Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận)

2. Hồ sơ của người đề nghị mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước bao gồm:

- a) Đơn đề nghị mua nhà ở cũ (Mẫu 1- Phụ lục II);
- b) Bản sao Giấy chứng minh nhân dân hoặc Thẻ căn cước công dân hoặc hộ chiếu đang còn giá trị hoặc Thẻ quân nhân của người đề nghị mua nhà ở; trường hợp là vợ chồng thì phải có thêm bản sao có chứng thực hộ khẩu gia đình hoặc Giấy đăng ký kết hôn;
- c) Bản sao Hợp đồng thuê nhà ở; giấy tờ chứng minh đã nộp đủ tiền thuê nhà ở và chi phí quản lý vận hành nhà ở đến thời điểm nộp hồ sơ đề nghị mua nhà ở;

Trường hợp người có tên trong hợp đồng thuê nhà ở đã xuất cảnh ra nước ngoài thì phải có văn bản ủy quyền (có xác nhận của cơ quan công chứng hoặc chứng thực theo quy định) cho các thành viên khác đứng tên mua nhà ở; nếu có thành viên có tên trong hợp đồng thuê nhà ở đã chết thì phải có giấy chứng tử kèm theo;

Trong trường hợp có thành viên thuê nhà ở khước từ quyền mua và đứng tên trong Giấy chứng nhận thì phải có văn bản khước từ quyền mua, không đứng tên trong Giấy chứng nhận và cam kết không có tranh chấp, khiếu kiện về việc mua bán nhà ở này (mẫu khước từ quyền mua nhà theo Mẫu 3 - Phụ lục II).

- d) Giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền mua nhà ở (nếu có); Giấy xác nhận thời gian công tác (Mẫu 4 - Phụ lục II).

3. Hồ sơ của Trung tâm Phát triển quỹ đất - Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện chuyển đến Sở Xây dựng gồm có:

- a) Hồ sơ gốc của căn nhà (Quyết định chuyển giao kèm biên bản bàn giao hoặc quyết định xác lập sở hữu toàn dân, bản vẽ hiện trạng khu nhà đất);
- b) 1 bộ Hồ sơ của người đề nghị mua nhà quy định tại khoản 2 Phụ lục này;
- c) Hồ sơ bán nhà: Bản vẽ hiện trạng nhà và đất, bản vẽ phân chia ranh giới từng căn nhà được bán; Biên bản xác định chất lượng còn lại của nhà, bảng giá bán nhà ở (bao gồm giá trị nhà ở và giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất); Danh sách miễn giảm tiền mua nhà và tiền miễn giảm tiền sử dụng đất.

4. Trình tự, thủ tục bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước được thực hiện như sau:

- a) Người mua nhà ở phải nộp (2 bộ) hồ sơ đề nghị mua nhà đầy đủ các loại theo quy định tại khoản 2 Phụ lục này tại Trung tâm Phát triển quỹ đất - Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện;
- b) Trung tâm Phát triển quỹ đất - Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện có trách nhiệm tiếp nhận, ghi giấy biên nhận hồ sơ, kiểm tra hồ sơ và lập danh sách người mua nhà ở. Trên cơ sở hồ sơ đề nghị mua nhà ở cũ do Trung tâm Phát triển quỹ đất - Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện chuyển đến, Sở Xây dựng tổ

chức họp Hội đồng xác định giá bán nhà ở để xác định giá bán nhà ở, quyền sử dụng đất. Sau khi Hội đồng xác định giá bán nhà ở xác định giá bán nhà ở, quyền sử dụng đất, Sở Xây dựng lập danh sách đối tượng được mua nhà ở kèm theo văn bản xác định giá bán nhà ở của Hội đồng xác định giá bán nhà ở trình UBND tỉnh xem xét, quyết định;

c) Căn cứ vào báo cáo của Sở Xây dựng, UBND tỉnh xem xét, ban hành quyết định bán nhà ở cũ, trong đó nêu rõ đối tượng được mua nhà ở, địa chỉ nhà ở được bán, giá bán nhà ở cũ và giá chuyển quyền sử dụng đất và gửi quyết định này cho Sở Xây dựng, Trung tâm Phát triển quỹ đất - Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện biết để phối hợp thực hiện ký kết hợp đồng mua bán nhà ở;

d) Sau khi nhận quyết định bán nhà ở cũ, Trung tâm Phát triển quỹ đất - Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện thông báo cho người mua nhà biết thời gian cụ thể để ký kết hợp đồng mua bán nhà ở (Mẫu 2 - Phụ lục II) và thanh lý hợp đồng mua nhà sau khi người mua nhà nộp đủ tiền vào kho bạc Nhà nước (Mẫu 5 - Phụ lục II);

đ) Thời gian thực hiện bán nhà ở cũ là không quá 45 ngày, kể từ ngày Trung tâm Phát triển quỹ đất - Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện nhận đủ hồ sơ hợp lệ đến khi ký hợp đồng mua bán. Thời gian này không tính vào thời gian nộp nghĩa vụ tài chính và thời gian cơ quan có thẩm quyền thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở.

Việc cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận phải gửi danh sách người mua nhà ở đã được cấp giấy và sao một (01) bản Giấy chứng nhận cho Sở Xây dựng lưu để theo dõi;

e) Trường hợp quá 90 ngày, kể từ ngày Trung tâm Phát triển quỹ đất - Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện có thông báo thời gian ký hợp đồng mua bán nhà ở mà người mua chưa thực hiện ký hợp đồng, nếu có thay đổi về giá đất ở do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành thì Sở Xây dựng phải báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt giá mới trước khi ký kết hợp đồng mua bán với người mua nhà ở.



Phụ lục II

**CÁC BIỂU MẪU SỬ DỤNG TRONG HỒ SƠ, THỦ TỤC
BÁN NHÀ Ở CŨ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC**

Kèm theo Quyết định số **83** /2017/QĐ-UBND ngày **26** tháng 9 năm 2017)

Mẫu 1: Mẫu đơn đề nghị mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

Mẫu 2: Mẫu hợp đồng mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

Mẫu 3: Mẫu đơn khước từ quyền mua nhà ở cũ và không đúng tên trong giấy chứng nhận

Mẫu 4: Mẫu giấy xác nhận thời gian công tác

Mẫu 5: Mẫu biên bản thanh lý hợp đồng mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

www.LuatVietnam.vn

Mẫu 1

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

ĐƠN ĐỀ NGHỊ MUA NHÀ Ở CŨ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Kính gửi (1):

Họ và tên người đề nghị: (2):

CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân)

sốcấp ngày...../...../.....tại

Nơi ở hiện tại:

Hộ khẩu thường trú (hoặc tạm trú) sốtại:

Và vợ (chồng) (3):

CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) sốcấp ngày...../...../.....tại.....

Hộ khẩu thường trú tại:

.....

Tôi làm đơn này đề nghị (ghi tên cơ quan quản lý nhà ở) giải quyết cho tôi mua nhà ở tại địa chỉ.....

- Hợp đồng thuê nhà ở sốký ngày...../...../.....với diện tích cụ thể sau:

- Tổng diện tích nhà ở đang sử dụng:m², trong đó:

+ Diện tích theo hợp đồng thuê nhà: DT nhà.....m²; DT đấtm²

+ Diện tích nằm ngoài hợp đồng thuê nhà: DT nhàm²; DT đất

.....m² (nếu có)

Diện tích nhà, đất ngoài hợp đồng này tôi đã sử dụng liên tục, ổn định và không có tranh chấp, khiếu kiện, hiện nay đã xây dựng, cải tạo sử dụng với hiện trạng (4)

.....

Kèm theo đơn này là các giấy tờ liên quan như sau: (5)

1.....

2.....

3.....

Hộ gia đình tôi (bao gồm các thành viên có tên trong hợp đồng thuê nhà ở từ đủ 18 tuổi trở lên) thống nhất cử ông (bà)....., CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân) sốcấp ngày/...../.....tạilà đại diện các thành viên trong hộ gia đình để ký hợp đồng mua bán nhà ở. Sau khi hoàn thành thủ tục mua bán nhà ở, đề nghị cơ quan có thẩm quyền ghi tên các thành viên sau vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, bao gồm:

Ông (bà).....số CMND.....là.....
 Ông (bà)..... số CMND.....là.....
 Ông (bà).....số CMND.....là.....

Tôi xin chấp hành đầy đủ các quy định của nhà nước về mua bán nhà ở và cam đoan những lời khai trong đơn là đúng sự thực và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã kê khai./.

(Ghi rõ kèm theo đơn này là bản vẽ sơ đồ, vị trí nhà ở, đất ở đề nghị mua)

**Các thành viên trong hộ gia đình có
tên trong hợp đồng thuê nhà
ký và ghi rõ họ tên (6)**

....., ngày tháng năm

Người viết đơn
(ký và ghi rõ họ tên)

Ghi chú:

- (1) Ghi tên cơ quan quản lý nhà ở.
- (2) Ghi tên người đại diện thay mặt các thành viên thuê nhà ở đứng tên ký kết hợp đồng mua bán nhà ở.
- (3) Ghi đầy đủ tên vợ, chồng (nếu có).
- (4) Ghi rõ thực trạng sử dụng của phần diện tích ngoài hợp đồng (như đã cải tạo, xây dựng thành nhà hai tầng....) (nếu có).
- (5) Ghi rõ bản sao giấy CMND hoặc thẻ căn cước công dân hoặc hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân; bản sao có chứng thực hộ khẩu gia đình hoặc giấy đăng ký kết hôn; hợp đồng thuê nhà; giấy tờ chứng minh đã nộp đủ tiền thuê nhà; giấy tờ chứng minh đối tượng miễn, giảm tiền mua nhà....
- (6) Trường hợp các thành viên trong gia đình có tên trong hợp đồng thuê nhà đã có văn bản thỏa thuận riêng về việc cử người đại diện ký hợp đồng mua bán nhà ở và danh sách những người được ghi tên vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thì không nhất thiết tất cả các thành viên trong gia đình phải ký tên vào đơn này.

Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở kèm theo đơn đề nghị mua nhà ở cũ

Ví dụ 1: Trường hợp người mua nhà ở chỉ có diện tích theo hợp đồng thuê nhà ở

Diện tích nhà ở theo hợp đồng

Xác nhận của Bên cho thuê nhà ở
(ký tên, đóng dấu)

Ví dụ 2: Trường hợp người mua nhà ở có cả diện tích theo hợp đồng thuê và có diện tích nằm ngoài hợp đồng thuê

Sơ đồ	Sơ đồ
Diện tích nhà ở theo hợp đồng thuê	Diện tích nhà ở nằm ngoài hợp đồng thuê

Xác nhận của Bên cho thuê đối với diện tích theo hợp đồng thuê

Chữ ký của các hộ liên hệ đối với diện tích nằm ngoài hợp đồng thuê nhà ở

Xác nhận của UBND cấp xã

.....
Diện tích nằm ngoài hợp đồng mà ông (bà)

..

.....
đang sử dụng tại địa chỉ số

..... hiện nay là không có tranh chấp, khiếu kiện trong sử dụng nhà ở, đất ở, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

TM. UBND
(ký tên, đóng dấu)

Ghi chú:

- Trong trường hợp người mua chỉ có diện tích nhà ở theo hợp đồng thuê nhà ở thì chỉ sử dụng bản vẽ sơ đồ nhà ở theo ví dụ 1 và chỉ cần có đóng dấu xác nhận của Bên cho thuê nhà ở.
- Trong trường hợp người mua có cả diện tích ngoài hợp đồng thuê nhà ở thì lập sơ đồ theo ví dụ 2, trong đó phải thể hiện rõ cả diện tích theo hợp đồng và diện tích ngoài hợp đồng. Bên cho thuê nhà ở đóng dấu xác nhận đối với diện tích theo hợp đồng; đối với diện tích ngoài hợp đồng thì có chữ ký xác nhận của các hộ liên kề và có xác nhận của UBND cấp xã nơi có nhà ở về diện tích nằm ngoài hợp đồng là không có tranh chấp, khiếu kiện.

www.LuatVietnam.vn

Mẫu 2

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày.....tháng.....năm.....

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở CỬ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC
Số/HĐ

Căn cứ Bộ Luật Dân sự;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2015 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

*Căn cứ đơn đề nghị mua nhà ở của Ông (Bà)
 .đề ngày... .. /... .. /... ..*

Căn cứ (1).....;

BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên bán):

- Tên đơn vị:
- Người đại diện theo pháp luật:
- Hộ khẩu thường trú:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại:.....Fax (nếu có):
- Số tài khoản: tại Ngân hàng:
- Mã số thuế:

BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên mua):

- Ông (bà):là đại diện cho các thành viên trong hộ gia đình(2).....ký ngày...../...../.....

- Số CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân):
 cấp ngày...../...../....., tại.....

- Và vợ hoặc chồng (nếu có) là:

- Số CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân):
 cấp ngày...../...../....., tại.....

- Hộ khẩu thường trú:
- Điện thoại:
- Địa chỉ liên hệ:

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước với các nội dung sau:

Điều 1. Thông tin của nhà ở mua bán:

1. Loại nhà ở (*ghi rõ căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ, nhà biệt thự*)

.....

2. Địa chỉ nhà ở:.....

.....

3. Cấp (hạng) nhà ở: vị trí nhà ở

.....

4. Tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở là:

5. Tổng diện tích sử dụng nhà ở làm². trong đó diện tích nhà chính làm²; diện tích nhà phụ làm².

6. Diện tích đất là:m², trong đó sử dụng chung làm², sử dụng riêng là:m².

7. Diện tích đất liền kề nằm ngoài Hợp đồng thuê nhà ở (nếu có):
.....m²

(*Kèm theo bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở thể hiện rõ diện tích theo Hợp đồng hoặc ngoài Hợp đồng thuê nhà ở*).

Điều 2. Giá bán nhà ở, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Giá bán nhà ở (bao gồm tiền nhà và tiền chuyển quyền sử dụng đất), trong đó:

a) Tiền nhà ở là:Việt Nam đồng

(*Bằng chữ:*)

b) Tiền chuyển quyền sử dụng đất làViệt Nam đồng

(*Bằng chữ:*).

Tổng cộng: $a + b =$ Việt Nam đồng (I)

(*Bằng chữ:*)

2. Số tiền mua nhà ở Bên mua được miễn, giảm là:

a) Tiền nhà ở là:Việt Nam đồng

(*Bằng chữ:*)

b) Tiền sử dụng đất là:Việt Nam đồng

(*Bằng chữ:*)

Tổng cộng: $a + b =$ Việt Nam đồng (II)

(*Trong đó giảm tiền nhà áp dụng quy định tại (3)*)

Miễn, giảm tiền sử dụng đất áp dụng quy định tại (4).....

.....)

3. Số tiền mua nhà ở thực tế Bên mua phải trả cho Bên bán (I - II)
là:.....Việt Nam đồng;

(Bằng chữ:

4. Phương thức thanh toán: Bên mua trả bằng (ghi rõ là thanh toán bằng tiền mặt Việt Nam đồng hoặc chuyển vào tài khoản Bên bán) (5):

5. Thời hạn thanh toán:

a) Bên mua có trách nhiệm trả tiền một lần ngay sau khi ký Hợp đồng này. Bên bán có trách nhiệm giao cho Bên mua Phiếu báo thanh toán tiền mua nhà ở sau khi ký hợp đồng này;

b) Sau khi nhận được Phiếu báo thanh toán tiền mua nhà ở, Bên mua có trách nhiệm thanh toán đủ tiền mua nhà ở đúng thời hạn và địa điểm ghi tại Phiếu báo thanh toán này.

Điều 3. Thời hạn giao nhận nhà ở

1. Hai bên thống nhất thời gian giao nhận nhà ở vào ngày tháng năm kể từ ngày bên mua thanh toán đủ số tiền mua nhà ở (hoặc

2. Sau khi Bên mua thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về mua bán nhà ở và đã nhận nhà ở theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều này thì Bên bán có trách nhiệm hoàn tất hồ sơ mua bán nhà ở và chuyển sang cho cơ quan có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận) cho Bên mua.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán

1. Quyền của Bên bán:

a) Yêu cầu Bên mua thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền mua nhà ở theo quy định tại Điều 2 của hợp đồng này;

b) Bàn giao nhà ở cho Bên mua theo đúng thời gian thỏa thuận;

c) Yêu cầu Bên mua bảo quản nhà ở trong thời gian chưa hoàn tất thủ tục mua bán nhà ở;

d) Chấm dứt Hợp đồng mua bán nhà ở trong trường hợp quá ngày kể từ ngày ký kết Hợp đồng mà Bên mua không thực hiện thanh toán tiền mua nhà ở mà không có lý do chính đáng;

đ) Các quyền khác theo thỏa thuận.

2. Nghĩa vụ của Bên bán:

a) Giao nhà cho Bên mua đúng thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng này;

b) Hướng dẫn Bên mua nộp các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua bán nhà ở này;

c) Xác định đúng diện tích nhà ở mua bán và làm thủ tục chuyển hồ sơ mua bán nhà ở sang cơ quan có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua;

d) Phổ biến, hướng dẫn cho Bên mua biết quy định về quản lý sử dụng nhà ở đối với nhà ở mua bán là nhà chung cư, nhà biệt thự;

đ) Chấp hành các quyết định của cơ quan có thẩm quyền về việc giải quyết tranh chấp Hợp đồng này;

e) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua

1. Quyền của Bên mua:

a) Yêu cầu Bên bán bàn giao nhà kèm theo giấy tờ về nhà ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 Hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên bán làm thủ tục để cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận sau khi đã hoàn thành thủ tục mua bán nhà ở;

c) Các quyền khác theo thỏa thuận.

2. Nghĩa vụ của Bên mua:

a) Thanh toán đầy đủ tiền mua nhà ở và nộp các nghĩa vụ tài chính về mua bán nhà ở theo đúng quy định;

b) Chấp hành đầy đủ những quy định về quản lý sử dụng nhà ở và quyết định của cơ quan có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp liên quan đến Hợp đồng này;

c) Chấp hành các quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường và an ninh trật tự trong khu vực cư trú;

d) Trường hợp quá..... ngày kể từ ngày ký kết Hợp đồng mà Bên mua không thanh toán đủ tiền mua nhà theo yêu cầu của Phiếu báo thanh toán tiền mua nhà ở và không nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định mà không có lý do chính đáng thì sẽ bị chấm dứt Hợp đồng. Nếu Bên mua muốn tiếp tục mua nhà ở thì phải ký kết lại Hợp đồng mua bán nhà ở mới;

e) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận.

Điều 6. Cam kết của các bên

1. Hai bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung Hợp đồng đã ký. Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp các bên không thương lượng được thì có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Các cam kết khác theo thỏa thuận.

Điều 7. Hiệu lực của Hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày

2. Hợp đồng này được lập thành 04 bản, có giá trị như nhau, mỗi bên giữ 01 bản, 01 bản chuyển cơ quan cấp Giấy chứng nhận, 01 bản chuyển cho cơ quan thuế./.

BÊN MUA NHÀ Ở
(ký và ghi rõ họ tên)

BÊN BÁN NHÀ Ở
(ký tên, đóng dấu)

Ghi chú:

- (1) Ghi Quyết định bán nhà ở của cơ quan có thẩm quyền
- (2) Ghi tên người đại diện mà đã được các thành viên có văn bản thỏa thuận cử đứng tên Hợp đồng mua bán nhà ở
- (3) Ghi rõ căn cứ áp dụng giảm tiền nhà
- (4) Ghi rõ căn cứ áp dụng miễn, giảm tiền sử dụng đất
- (5) Ghi địa chỉ nộp tiền tại kho bạc

Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở kèm theo Hợp đồng mua bán
(đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở số... ..ký ngày...../...../.....)

Ví dụ 1: Trường hợp người mua nhà ở chỉ mua có diện tích theo Hợp đồng thuê nhà ở

Bản vẽ sơ đồ, vị trí mặt bằng nhà ở theo Hợp đồng thuê nhà ở

Đại diện đứng tên
Ký hợp đồng mua bán nhà ở
(ký và ghi rõ họ tên)

Bên bán nhà ở
(ký tên, đóng dấu)

Ví dụ 2: Trường hợp người mua nhà ở mua cả diện tích theo Hợp đồng thuê và diện tích nằm ngoài Hợp đồng thuê

Bản vẽ sơ đồ, vị trí mặt bằng nhà ở theo Hợp đồng thuê nhà ở và
ngoài Hợp đồng thuê nhà ở

Đại diện đứng tên
ký Hợp đồng mua bán nhà ở
(ký và ghi rõ họ tên)

Bên bán nhà ở
(ký tên, đóng dấu)

Ghi chú: Trường hợp Bên thuê chỉ mua diện tích theo Hợp đồng thì sử dụng bản vẽ theo Hợp đồng thuê nhà ở theo ví dụ 1; trường hợp Bên mua có cả diện tích nằm ngoài Hợp đồng thì lập bản vẽ sơ đồ theo ví dụ 2.

Mẫu 3

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**ĐƠN KHƯỚC TỪ QUYỀN MUA NHÀ Ở CŨ VÀ KHÔNG ĐÚNG TÊN TRONG
 GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ
 TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

Kính gửi¹: -.....
 -

Tên tôi là:.....CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân) số
, cấp ngày...../...../.....tại.....
 ...

Hộ khẩu thường trú tại:.....

Tôi là thành viên thuê nhà ở trong hợp đồng thuê nhà ở số...../HĐ ký ngày
/...../.....

Nay tôi làm đơn này để khước từ quyền mua đối với nhà ở đang thuê tại hợp đồng thuê
 nêu trên và nhất trí không đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền
 sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà ở tại địa chỉ nêu trên. Ông
 (bà) và những người khác có tên trong hợp đồng thuê nhà ở
 này có toàn quyền trong việc mua bán và đứng tên trong Giấy chứng nhận đối với nhà
 ở này.

Tôi xin cam đoan không khiếu nại, không tranh chấp về quyền mua, quyền sở
 hữu đối với nhà ở nêu trên và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung
 đã khai trong đơn này./.

Xác nhận của UBND Phường (xã, thị trấn) ngày thángnăm ...

 (Ký tên và đóng dấu) **Người viết đơn**
 (Ký tên)

(1) Ghi tên UBND cấp xã và cơ quan quản lý nhà ở nơi có nhà ở đang thuê.

Mẫu 4

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

GIẤY XÁC NHẬN THỜI GIAN CÔNG TÁC

(Để xét giảm tiền mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị định 99/2015/NĐ-CP
 ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ)

Cơ quan, đơn vị:.....

XÁC NHẬN

Ông (bà): Sinh năm

Số CMND:..... Cấp ngày:...../...../..... tại.....

Quê quán:

Cơ quan, đơn vị công tác:.....

Ông (bà):.....hiện cơ quan, đơn vị chúng tôi đang quản lý hồ sơ, có thời gian công tác thực tế là.....năm..... tháng.

Trong đó:

- Thời gian công tác ở dân sự là:.....năm.....tháng

(Từ ngày tháng..... năm..... đến ngày..... tháng năm.....);

- Thời gian công tác ở lực lượng vũ trang là:năm.....tháng.

(Từ ngày tháng..... năm..... đến ngày..... tháng năm.....).

Người tham gia hoạt động cách mạng từ trước Cách mạng Tháng 8 năm 1945:

- Trước ngày 31/12/1944: Ngày tham gia Cách mạng:...../...../ năm.....

(Cán bộ Lão thành cách mạng);

- Từ ngày 01/01/1945 đến trước tổng khởi nghĩa 19/8/1945: Ngày tham gia

Cách mạng:/...../năm 1945 (Cán bộ Tiền khởi nghĩa).

Huế, ngày..... tháng năm 20

THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN, ĐƠN VỊ ⁽¹⁾

(Ký tên và đóng dấu)

(1) Thủ trưởng cơ quan đơn vị trường hợp đang công tác: Cơ quan bảo hiểm nếu là người nghỉ hưu.

Mẫu 5

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

**BIÊN BẢN THANH LÝ HỢP ĐỒNG MUA NHÀ Ở CŨ
THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC**

Hôm nay, ngày..... tháng..... năm 20....., Tại Văn phòng Trung tâm Phát triển quỹ đất - Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện, chúng tôi gồm có:

1. Đại diện Bên bán nhà: Trung tâm phát triển quỹ đất - Sở Tài nguyên và Môi trường

- Ông.....
- Ông.....

2. Đại diện Bên mua nhà:

- Ông (bà):.....

Mua căn nhà ở số: Đường.....phường.....thành phố Huế (huyện)

Cùng nhau thanh lý Hợp đồng mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất số...../HD ngày tháng..... năm.....

I. Theo hợp đồng mua bán nhà:

1. Địa chỉ nhà ở mua bán:.....
2. Loại nhà ở (*ghi rõ căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ, nhà biệt thự*).....
3. Cấp (hạng) nhà ở:..... vị trí nhà ở.....
4. Tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở là:.....
5. Tổng diện tích sử dụng nhà ở là..... m², trong đó diện tích nhà chính là..... m²; diện tích nhà phụ là..... m².
6. Diện tích đất là:..... m², trong đó sử dụng chung là..... m², sử dụng riêng là:..... m².
7. Diện tích nằm ngoài hợp đồng thuê nhà ở (nếu có):..... m²

II. Phần thực hiện hợp đồng:

1. Giá bán nhà ở (bao gồm tiền nhà và tiền chuyển quyền sử dụng đất), trong đó:

a) Tiền nhà ở là:.....Việt Nam đồng

(Bằng chữ:.....)

b) Tiền chuyển quyền sử dụng đất làViệt Nam đồng

(Bảng chữ.....)

Tổng cộng: $a + b =$ Việt Nam đồng (I)

(Bảng chữ.....)

2. Số tiền mua nhà ở Bên mua được miễn, giảm là:

a) Tiền nhà ở là:.....Việt Nam đồng

(Bảng chữ

b) Tiền sử dụng đất là:.....Việt Nam đồng

(Bảng chữ

Tổng cộng: $a + b =$ Việt Nam đồng (II)

(Trong đó giảm tiền nhà áp dụng quy định tại¹

.....

Miễn, giảm tiền sử dụng đất áp dụng quy định tại².....

3. Số tiền mua nhà ở thực tế Bên mua phải trả cho Bên bán (I - II) là: Việt Nam đồng (Bảng chữ.....)

4. Theo chúng tôi số:ngày..... tháng..... năm.....của.....

III. Hồ sơ kèm theo:

1. Hợp đồng mua bán nhà ở số...../HĐ ngày tháng..... năm.....
2. Bản vẽ sơ đồ, vị trí mặt bằng nhà ở theo hợp đồng thuê nhà ở.
3. Biên lai nộp tiền mua nhà.

Bên mua nhà đã thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết và 02 bên cùng nhau thống nhất thanh lý hợp đồng để bên mua nhà có cơ sở thanh lý hợp đồng thuê nhà, nhận bàn giao nhà với Trung tâm Phát triển Quỹ đất để hoàn thành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

Biên bản này đã đọc lại để 02 bên cùng nghe và ký tên đóng dấu

Biên bản được lập thành 04 bản và lưu tại Sở Xây dựng, người mua nhà, Trung tâm Phát triển Quỹ đất và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện./.

ĐẠI DIỆN BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

(1) Ghi rõ căn cứ áp dụng giảm tiền nhà

(2) Ghi rõ căn cứ áp dụng miễn, giảm tiền sử dụng đất