

Số : 20 /2014/QĐ-UBND

Bà Rịa, ngày 09 tháng 5 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành quy định việc bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước
cho người đang thuê trên địa bàn tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân ngày 03/12/2004;

Căn cứ Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ quy định về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước ;

Căn cứ thông tư số 14/2013/TT-BXD ngày 19/09/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ quy định về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng, tại tờ trình số 569/TT-SXD ngày 15/4/2014 về việc ban hành quy định việc bán nhà cũ thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu,

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 Bà Rịa-Vũng Tàu”.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế các quyết định sau:

1. Quyết định số 32/QĐ-UBT ngày 17/01/1995 của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về việc ban hành bản quy định việc bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước tại tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu cho người đang thuê;

2. Quyết định số 13/2009/QĐ-UBND ngày 18/2/2009 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại bản quy định ban hành kèm theo Quyết định số 32/QĐ-UBT ngày 17/01/1995 của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về việc ban hành bản quy định việc bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước tại tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu cho người đang thuê;

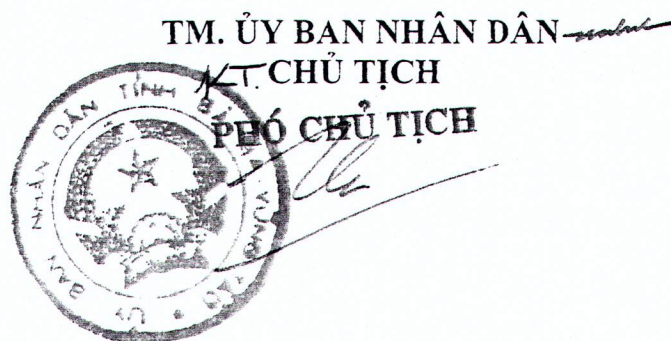
3. Quyết định số 39/2009/QĐ-UBND ngày 27/5/2009 của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về việc phê duyệt bổ sung Quyết định số 13/2009/QĐ-UBND ngày 18/2/2009 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc sửa đổi, bổ sung

một số nội dung tại bản quy định ban hành kèm theo Quyết định số 32/QĐ-UBT ngày 17/01/1995 của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về việc ban hành bản quy định việc bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước tại tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu cho người đang thuê.

Điều 3. Chánh văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch Ủy ban Mặt trận tổ quốc Việt Nam tỉnh; Chủ tịch Liên đoàn Lao động tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh, Giám đốc Trung tâm Quản lý và Phát triển nhà ở và Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận: *ly*

- Như điều 3 (thực hiện);
- Văn phòng Chính phủ;
- Website Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Cục kiểm tra văn bản – Bộ Tư pháp;
- TTr.TU, TTr.HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh và các ủy viên UBND tỉnh;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- UBMTTQ và các đoàn thể cấp tỉnh;
- Sở Tư pháp (theo dõi);
- Đài PTTH tỉnh, Báo BR-VT;
- Trung tâm Công báo tỉnh;
- Lưu: VT, TH. 35



Trần Ngọc Thới

QUY ĐỊNH

**Về bán nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê
trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 20 /2014/QĐ-UBND ngày 09 / 5 /2014)

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Quy định này hướng dẫn thực hiện bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê trên địa bàn tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu theo quy định tại Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ (sau đây gọi tắt là Nghị định số 34/2013/NĐ-CP) về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và Thông tư số 14/2013/TT-BXD ngày 19/9/2013 của Bộ Xây dựng (sau đây gọi tắt là Thông tư số 14/2013/TT-BXD) hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP.

**Chương II
QUY ĐỊNH VỀ BÁN NHÀ Ở CŨ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC**

Điều 2. Nhà ở cũ không thuộc diện được bán

1. Nhà ở công vụ, nhà ở sinh viên, nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước;
2. Nhà ở nằm trong khu vực quy hoạch xây dựng nhà ở công vụ, quy hoạch xây dựng công trình trọng điểm của Nhà nước;
3. Nhà ở đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền để cải tạo, xây dựng lại thành nhà ở mới hoặc để xây dựng các công trình khác;
4. Nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng đang bố trí làm nhà ở và thuộc diện phải thực hiện xử lý, sắp xếp lại nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ;
5. Nhà ở nằm trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng làm nhà ở công vụ, công sở, trụ sở làm việc đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; nhà ở gắn với di tích lịch sử - văn hóa được cơ quan có thẩm quyền xếp hạng theo quy định của Pháp luật về di sản văn hóa;
6. Nhà chung cư bị hư hỏng nghiêm trọng, xuống cấp có nguy cơ sập đổ đã có kết luận của cơ quan có thẩm quyền về kiểm định chất lượng công trình xây dựng; 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 34/2013/NĐ-CP 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 và căn hộ này không nằm trong nhà chung cư bị hư hỏng quy định tại khoản này;

7. Nhà biệt thự nằm trong danh mục biệt thự không thuộc diện được bán;
8. Nhà ở được bố trí sử dụng từ trước ngày 19/01/2007 nhưng kể từ ngày Nghị định số 34/2013/NĐ-CP có hiệu lực thi hành mà người được bố trí thuê chuyển đổi sang nhà ở khác hoặc người thuê chết mà khi chết không có ai đang cùng chung sống hoặc thuộc diện bị chấm dứt hợp đồng;
9. Nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng đã bố trí cho thuê từ sau ngày 19/01/2007;
10. Nhà ở có tranh chấp, khiếu kiện chưa được giải quyết xong khiếu nại, khiếu kiện của cơ quan có thẩm quyền.

Điều 3. Quy định điều kiện về nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước được bán

1. Không thuộc diện qui định tại Điều 2 quy định này;
2. Nhà ở không có tranh chấp, khiếu kiện hoặc có tranh chấp khiếu nại nhưng đã được giải quyết xong khiếu nại, khiếu kiện của cơ quan có thẩm quyền;
3. Người đang thuê nhà ở cũ phải có hợp đồng thuê nhà ở cũ với Trung tâm Quản lý và Phát triển nhà ở còn hiệu lực;
4. Đối với nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng đã được bố trí sử dụng làm nhà ở trước ngày 19/01/2007 thì phải tách biệt khỏi khuôn viên trụ sở, cơ quan, phải có lối đi riêng, không che chắn mặt tiền trụ sở, cơ quan, không ảnh hưởng đến không gian, cảnh quan xung quanh, phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất ở tại địa phương và cơ quan, đơn vị không có nhu cầu sử dụng;
5. Các loại nhà trên đây phải nằm trong khu vực qui hoạch là khu dân cư, chưa có qui hoạch chi tiết hoặc trong khu vực qui hoạch dự án mà chưa triển khai thực hiện.

Điều 4. Đối tượng được mua nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước

1. Đối tượng được mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước là người có tên trong hợp đồng thuê nhà ở cũ (hợp đồng thuê nhà ở cũ được ký kết với Trung tâm Quản lý và Phát triển nhà ở);
2. Người thuê nhà ở cũ có đơn đề nghị mua nhà ở cũ;
3. Nộp tiền thuê nhà ở cũ đầy đủ đến thời điểm nộp đơn xin mua nhà ở cũ;
4. Người mua nhà ở cũ phải cam kết chưa có nhà riêng, chưa được Nhà nước cấp đất, cấp nhà ở nơi khác (bao gồm người đại diện đứng tên hợp đồng thuê nhà ở và các thành viên có tên trong hợp đồng thuê nhà ở đủ 18 tuổi trở lên). Nội dung cam kết lập thành văn bản có chứng thực tại nơi cư trú và chịu trách nhiệm trước Pháp luật về nội dung cam kết trên.

Điều 5. Hồ sơ đề nghị mua nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước

1. Đơn đề nghị mua nhà ở cũ theo qui định;
2. Bản sao chứng minh nhân dân của người đề nghị mua nhà ở cũ; trường hợp là vợ chồng thì phải có thêm bản sao có chứng thực sổ hộ khẩu gia đình hoặc giấy đăng ký kết hôn;
3. Hợp đồng thuê nhà ở cũ với Trung tâm Quản lý và Phát triển nhà ở còn hiệu lực;

4. Biên lai nộp tiền thuê nhà ở cũ tháng cuối tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị mua nhà ở cũ;

5. Cam kết chưa có nhà riêng, chưa được Nhà nước cấp đất, cấp nhà ở nơi khác (bao gồm người đại diện đứng tên hợp đồng thuê nhà ở và các thành viên có tên trong hợp đồng thuê nhà ở đủ 18 tuổi trở lên);

6. Một trong các loại giấy tờ như: Quyết định phân phối nhà, Giấy phân nhà, hợp đồng thuê nhà...chứng minh thời gian bắt đầu ở tại căn nhà xin mua nhà ở cũ.

Điều 6. Trình tự, thủ tục bán nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước

1. Người có đơn đề nghị mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước nộp 02 bộ hồ sơ mua nhà tại Trung tâm Quản lý và Phát triển nhà ở (là đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước), trong đó: 01 bộ Trung tâm Quản lý và Phát triển nhà ở, 01 bộ Sở Xây dựng; Trung tâm Quản lý và Phát triển nhà ở kiểm tra, tiếp nhận và ghi giấy biên nhận hồ sơ; trường hợp hồ sơ còn thiếu giấy tờ thì hướng dẫn ngay để người mua nhà bổ sung hồ sơ; nếu người nộp hồ sơ không đủ điều kiện được mua nhà ở cũ thì Trung tâm Quản lý và Phát triển nhà ở có văn bản trả lời rõ lý do để người nộp hồ sơ biết;

2. Sau khi tiếp nhận hồ sơ của Trung tâm Quản lý và Phát triển nhà ở, Tổ nghiệp vụ bán nhà thuộc sở hữu nhà nước (là bộ phận chuyên môn giúp việc cho Hội đồng xác định giá bán nhà ở) tổ chức kiểm tra, thiết lập hồ sơ mua bán nhà ở; lập bản vẽ bán nhà, phiếu đề xuất, bảng giá bán nhà ở cũ (giá nhà và giá chuyển quyền sử dụng đất); dự thảo Quyết định phê duyệt giá bán nhà ở cũ; lập danh sách kèm theo hồ sơ bán nhà ở cũ đề nghị Sở Xây dựng xem xét trình Hội đồng xác định giá bán nhà ở;

3. Sở Xây dựng kiểm tra hồ sơ, đối tượng, điều kiện được mua nhà ở cũ sau đó trình Hội đồng xác định giá bán nhà ở phê duyệt;

4. Sau khi Hội đồng xác định giá nhà ở phê duyệt giá bán nhà ở và giá chuyển quyền sử dụng đất ở, Sở Xây dựng lập danh sách đối tượng được mua nhà ở kèm theo văn bản duyệt giá bán nhà ở của Hội đồng xác định giá bán nhà ở để trình UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xem xét, quyết định. Trường hợp không đủ điều kiện mua nhà ở thì Sở Xây dựng có văn bản trả lời người nộp hồ sơ hoặc thông báo để Trung tâm Quản lý và Phát triển nhà ở trả lại hồ sơ và thông báo cho người nộp hồ sơ biết;

5. Sau khi có quyết định bán nhà ở cũ, Trung tâm Quản lý và Phát triển nhà ở ký hợp đồng mua bán nhà ở cũ và hướng dẫn, lập các thủ tục nộp tiền mua nhà ở cũ vào kho bạc Nhà nước tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;

6. Sau khi người mua nhà ở đã nộp đủ nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước (có biên lai thu tiền) theo quy định, Trung tâm Quản lý và Phát triển nhà ở có trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ mua bán nhà ở và chuyển hồ sơ này cho UBND các thành phố, huyện để thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho người mua theo quy định của pháp luật về cấp Giấy chứng nhận;

7. Thời gian thực hiện việc bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước không quá 45 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

Điều 7. Giá bán nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước

1. Đối với nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng đã bố trí sử dụng để ở từ trước ngày 27/11/1992 (kể cả trường hợp nhà ở này đã được cải tạo, xây dựng lại bằng nguồn vốn từ ngân sách Nhà nước và các hộ đang thuê nhà ở đó tiếp tục được bố trí thuê sau ngày 27/11/1992) thì áp dụng giá bán nhà ở cũ quy định như sau:

a) Tiền nhà được tính theo bảng giá nhà và vật kiến trúc do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm tính toán giá bán nhà: Diện tích sử dụng nhà ở nhân (x) chất lượng còn lại của nhà ở nhân (x) giá chuẩn xây dựng mới nhà ở; Đối với nhà ở cấp IV mà người thuê đã phá dỡ, xây dựng lại trước ngày Nghị định số 34/2013/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì giá trị còn lại của nhà được tính bằng 0 (bằng không);

b) Tiền sử dụng đất được tính theo bảng giá đất ở do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm tính toán giá bán nhà và căn cứ vào vị trí của đất ở, tầng nhà như sau:

- Đối với nhà ở nhiều tầng có nhiều hộ ở thì tính bằng 10% giá đất ở khi chuyển quyền sử dụng đất ở và phân bổ cho các tầng theo các hệ số tầng tương ứng;

- Đối với nhà ở một tầng và nhà ở nhiều tầng có một hộ ở, nhà biệt thự có một hộ hoặc có nhiều hộ ở thì tính bằng 40% giá đất ở khi chuyển quyền sử dụng đối với phần diện tích đất trong hạn mức đất ở; đối với phần diện tích đất vượt hạn mức đất ở thì tính bằng 100% giá đất ở.

c) Trường hợp nhà ở cũ khi xây dựng có một phần tiền góp của cá nhân và của tập thể mà không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì tiền mua nhà ở được tính như sau:

- Đối với tiền nhà thì thực hiện theo quy định tại Điểm a khoản này nhưng người mua được trừ số tiền đã góp xây dựng nhà ở trước đây (tính trên tỷ lệ % số tiền đã góp so với giá trị quyết toán khi xây dựng công trình nhà ở);

- Đối với tiền sử dụng đất thì thực hiện theo quy định tại Điểm b Điều này.

2. Đối với nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng đã bố trí để ở từ ngày 27/11/1992 đến trước ngày 19/01/2007 (kể cả trường hợp nhà ở này đã được cải tạo, xây dựng lại bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước và các hộ đang thuê được tiếp tục bố trí thuê sau ngày 19/01/2007) thì áp dụng giá bán nhà ở như sau:

a) Trường hợp nhà ở được bố trí sử dụng trong khoảng thời gian từ ngày 27/11/1992 đến trước ngày 05/7/1994 thì thực hiện bán cho người đang thuê theo quy định sau đây:

- Tiền nhà được tính theo bảng giá nhà và vật kiến trúc do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm tính toán giá bán nhà: Diện tích sử dụng nhà ở nhân (x) chất lượng còn lại của nhà ở nhân (x) giá chuẩn xây dựng mới nhà ở; Đối với nhà ở cấp IV mà người thuê đã phá dỡ, xây dựng lại trước ngày Nghị định số 34/2013/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì giá trị còn lại của nhà được tính bằng 0 (bằng không);

- Tiền sử dụng đất được tính theo bảng giá đất ở do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm tính toán giá bán nhà và căn cứ vào vị trí của đất ở, tầng nhà như sau:

+ Đối với nhà ở nhiều tầng có nhiều hộ ở thì tính bằng 10% giá đất ở khi chuyển quyền sử dụng đất ở và phân bổ cho các tầng theo các hệ số tầng tương ứng;

+ Đối với nhà ở một tầng và nhà ở nhiều tầng có một hộ ở, nhà biệt thự có một hộ hoặc có nhiều hộ ở thì tính bằng 40% giá đất ở khi chuyển quyền sử dụng đối với phần diện tích đất trong hạn mức đất ở; đối với phần diện tích đất vượt hạn mức đất ở thì tính bằng 100% giá đất ở.

b) Trường hợp nhà ở được bố trí sử dụng trong khoảng thời gian từ ngày 05/7/1994 đến trước ngày 19/01/2007 thì thực hiện bán cho người đang thuê theo quy định sau đây:

- Tiền nhà được tính theo bảng giá nhà và vật kiến trúc do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm tính toán giá bán nhà : Diện tích sử dụng nhà ở nhân (x) chất lượng còn lại của nhà ở nhân (x) giá chuẩn xây dựng mới nhà ở;

- Tiền sử dụng đất được tính bằng 100% giá đất ở theo bảng giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm tính toán giá bán nhà ở (không phân biệt diện tích trong hạn mức đất ở hay ngoài hạn mức đất ở).

3. Các trường hợp mua nhà ở quy định tại khoản 2 Điều này không được áp dụng miễn, giảm tiền mua nhà ở;

4. Đối với nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng đã được bố trí làm nhà ở mà không có đủ điều kiện bán theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này thì giải quyết theo quy định của Pháp luật về quản lý tài sản nhà đất thuộc sở hữu Nhà nước.

Điều 8. Phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở và hệ số điều chỉnh sử dụng của nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước

1. Phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước thực hiện theo quy định tại Thông tư liên bộ số 13/LB-TT ngày 18/8/1994 của Liên Bộ Xây dựng-Tài chính-Vật giá Chính phủ về hướng dẫn phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở trong bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê.

2. Việc phân loại, phân cấp nhà ở cũ làm cơ sở để xác định giá bán nhà ở thực hiện theo quy định tại Thông tư số 05-BXD/ĐT ngày 09/2/1993 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn phương pháp xác định diện tích sử dụng và phân cấp nhà ở.

3. Hệ số điều chỉnh giá trị sử dụng của nhà ở cũ được quy định như sau:

a) Hệ số điều chỉnh giá trị sử dụng của các loại nhà ở, trừ loại nhà quy định tại điểm b khoản này như sau:

- Tầng 1 và nhà 1 tầng áp dụng hệ số:	1,2
- Tầng 2 áp dụng hệ số:	1,1
- Tầng 3 áp dụng hệ số:	1,0
- Tầng 4 áp dụng hệ số:	0,9

- Tầng 5 áp dụng hệ số: 0,8
- Từ tầng 6 trở lên áp dụng hệ số: 0,7

b) Hệ số điều chỉnh giá trị sử dụng đối với nhà ở nhiều tầng nhiều hộ ở cấu trúc kiểu căn hộ quy định như sau:

- Tầng 1 áp dụng hệ số: 1,0
- Tầng 2 áp dụng hệ số: 0,8
- Tầng 3 áp dụng hệ số: 0,7
- Tầng 4 áp dụng hệ số: 0,6
- Tầng 5 áp dụng hệ số: 0,5
- Từ tầng 6 trở lên áp dụng hệ số: 0,4

c) Hệ số phân bổ các tầng khi chuyển quyền sử dụng đất quy định như sau:

Nhà	Hệ số các tầng					
	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5	Tầng 6 trở lên
2 tầng	0,7	0,3				
3 tầng	0,7	0,2	0,1			
4 tầng	0,7	0,15	0,1	0,05		
5 tầng trở lên	0,7	0,15	0,08	0,05	0,02	0,0

Điều 9. Hạn mức đất khi bán nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước

1. Mức đất ở tối đa để thực hiện chuyển quyền sử dụng đất ở khi bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước như sau: Tại thành phố Vũng Tàu là 230m²; xã Long Sơn - thành phố Vũng Tàu; thành phố Bà Rịa và các huyện trong tỉnh là 300m²;

2. Phần đất ở ngoài mức đất ở quy định tại Điều này, phải nộp 100% tiền sử dụng đất ở tại thời điểm phê duyệt giá bán nhà ở.

Điều 10. Quy định xử lý chuyển tiếp việc thực hiện bán nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước

1. Đối với trường hợp nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng đã bố trí sử dụng trước ngày 27/11/1992 mà người thuê đã nộp đơn đề nghị mua nhà ở trước ngày Nghị định số 34/2013/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì việc xử lý chuyển tiếp được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trường hợp đã có quyết định của UBND tỉnh phê duyệt giá bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước thì tiếp tục hoàn tất nghĩa vụ tài chính theo qui định tại Nghị định số 61/CP ngày 05/07/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở (sau đây gọi tắt là Nghị định số 61/CP);

b) Trường hợp người mua đã nộp đơn đề nghị mua nhà ở trước ngày Nghị định số 34/2013/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì việc bán nhà ở được thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Nghị định số 34/2013/NĐ-CP và Thông tư số 14/2013/TT-BXD nhưng áp dụng cơ chế, giá bán nhà ở cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP về mua bán và kinh doanh nhà ở, Nghị quyết số

23/2006/NQ-CP ngày 07/9/2006 của Chính phủ về một số giải pháp nhằm đẩy nhanh tiến độ bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê theo quy định tại Nghị định số 61/CP và Nghị quyết số 48/2007/NQ-CP ngày 30/8/2007 của Chính phủ về việc điều chỉnh một số nội dung chính sách bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP;

c) Trong trường hợp người nộp đơn đã nộp kèm hồ sơ đề nghị mua nhà ở thì chỉ yêu cầu người nộp đơn bổ sung các giấy tờ còn thiếu theo quy định của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP và Thông tư số 14/2013/TT-BXD.

2. Đối với trường hợp nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng đã bố trí sử dụng trước ngày 27/11/1992 mà người thuê nộp đơn đề nghị mua nhà ở sau ngày Nghị định số 34/2013/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì cơ quan quản lý nhà ở thực hiện giải quyết bán nhà ở này theo cơ chế, giá bán và thủ tục quy định tại Nghị định số 34/2013/NĐ-CP.

3. Đối với trường hợp nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng đã bố trí sử dụng từ ngày 27/11/1992 đến trước ngày 19/01/2007 (kể cả trường hợp đã nộp đơn đề nghị mua nhà ở trước và sau ngày Nghị định số 34/2013/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) thì cơ quan quản lý nhà ở thực hiện bán nhà ở này theo cơ chế, giá bán và thủ tục quy định tại Nghị định số 34/2013/NĐ-CP.

Điều 11. Giải quyết phần diện tích nhà sử dụng chung và diện tích đất liền kề với nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước

1. Đối với trường hợp nhà ở có nhiều hộ ở mà Nhà nước đã bán hết phần diện tích nhà thuộc quyền sử dụng riêng cho các hộ nhưng chưa bán phần diện tích nhà ở, đất ở sử dụng chung trong khuôn viên của nhà ở đó, nếu người đang sở hữu toàn bộ diện tích nhà ở đã mua có nhu cầu mua toàn bộ phần diện tích sử dụng chung này thì giải quyết như sau:

a) Người mua phải nộp tiền nhà và tiền sử dụng đất đối với phần diện tích sử dụng chung này;

b) Mức thu 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 do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm ký hợp đồng mua bán và nhân (x) với diện tích sử dụng;

c) Mức thu tiền sử dụng đất tính bằng 100% giá đất ở theo bảng giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm ký hợp đồng mua bán.

2. Đối với phần diện tích đất liền kề với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước mà khi thực hiện bán hóa giá nhà ở hoặc khi thực hiện bán nhà ở theo Nghị định số 61/CP của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở nhưng Nhà nước chưa giải quyết chuyển quyền sử dụng đất cho người mua đang thực tế sử dụng nhà ở đó hoặc khi Nhà nước thực hiện bán nhà ở theo quy định của Nghị định này thì giải quyết phần diện tích đất liền kề này như sau:

a) Chuyển quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất liền kề với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước nếu phần diện tích này không có tranh chấp, khiếu kiện và phù hợp quy hoạch xây dựng nhà ở;

b) Tiền sử dụng đất được tính bằng 40% giá đất ở đối với diện tích trong hạn mức đất ở, tính bằng 100% giá đất ở đối với phần diện tích vượt hạn mức đất ở trong khuôn viên nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đó (hạn mức đất ở được tính bao gồm cả diện tích đất có nhà ở đã mua và diện tích đất liền kề). Giá đất để tính tiền sử dụng đất được áp dụng theo bảng giá đất ở do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất liền kề đó.

Đối với diện tích đất ngoài khuôn viên nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì thực hiện thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Đối với trường hợp xây dựng nhà ở trên đất trống trong khuôn viên nhà ở thuộc sở hữu nhà nước mà phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở và không có tranh chấp thì người đang sử dụng đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; mức thu tiền sử dụng đất trong trường hợp này được tính bằng 100% giá đất ở theo bảng giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm thực hiện công nhận quyền sử dụng đất.

4. Đối với phần diện tích nhà thuộc sử dụng chung mà chủ sở hữu nhà ở không mua thì cơ quan quản lý nhà ở thực hiện quản lý theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Chương III

QUY ĐỊNH VỀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN, SỬ DỤNG TIỀN BÁN NHÀ Ở THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Điều 12. Phương thức thanh toán

1. Thanh toán tiền mua nhà ở cũ bằng tiền Việt Nam đồng do Ngân hàng nhà nước Việt Nam phát hành;

2. Thời hạn thanh toán tiền mua nhà ở cũ tối đa không quá 10 năm;

3. Thời hạn thanh toán tiền mua nhà ở cũ:

- Người mua nhà ở cũ nộp tiền mua nhà ở cũ 01 lần trong vòng 30 ngày kể từ ngày Quyết định phê duyệt giá bán nhà ở cũ có hiệu lực thì được giảm 10% giá bán nhà ở cũ;

- Người mua nhà ở cũ nộp tiền mua nhà ở cũ trong vòng 01 năm kể từ ngày Quyết định phê duyệt giá bán nhà ở cũ có hiệu lực thì được giảm 2% giá bán nhà ở cũ; Lần đầu phải nộp trong vòng 30 ngày kể từ ngày Quyết định phê duyệt giá bán nhà ở cũ có hiệu lực bằng hoặc lớn hơn 20% tổng giá trị tiền bán nhà; số tiền mua nhà ở cũ còn lại nộp trong vòng một năm thì không phải tính lãi suất cho các lần trả tiếp theo;

- Người mua nhà ở cũ trả trong vòng 10 năm kể từ ngày Quyết định phê duyệt giá bán nhà ở cũ có hiệu lực; Lần đầu nộp trong vòng 30 ngày kể từ ngày Quyết định phê duyệt giá bán nhà ở cũ có hiệu lực bằng hoặc lớn hơn 20% tổng giá trị bán nhà; Mỗi năm tiếp theo nộp bằng hoặc lớn hơn 9%; Số tiền mua nhà ở cũ còn lại được nộp cho mỗi năm tiếp theo bao gồm tiền mua nhà và lãi suất không kỳ hạn của dân cư tại Ngân hàng thương mại tại thời điểm nộp tiền;

- Trong trường hợp người mua nhà không trả hết tiền theo Quyết định phê duyệt giá bán nhà ở cũ theo qui định trong hợp đồng mua bán nhà ở cũ thì bên bán có quyền đơn phương hủy hợp đồng và lập thủ tục hoàn trả số tiền đã nộp sau khi khấu trừ 5% giá trị của hợp đồng mua bán nhà ở cũ;

- Trường hợp người đại diện mua nhà ở chết thì những người còn lại trong hợp đồng thuê nhà ở cũ được cử người đại diện thay thế để tiếp tục nộp hết số tiền còn lại.

Điều 13. Sử dụng tiền bán nhà

- Toàn bộ số tiền bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước nộp vào ngân sách nhà nước để duy trì và phát triển quỹ nhà ở của tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu theo qui định;

- Chi phí bán nhà được sử dụng 2% tổng giá trị tiền bán nhà ở;

- Chi phí bán nhà giao cho Trung tâm Quản lý và Phát triển nhà ở thực hiện trên cơ sở kế hoạch chi phí của Hội đồng xác định giá bán nhà ở.

Chương IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

1. Sở Xây dựng phối hợp với các cơ quan chức năng rà soát, thống kê, phân loại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được giao quản lý; hoàn tất thủ tục pháp lý xác lập sở hữu toàn dân đối với nhà ở cũ thuộc diện phải xác lập sở hữu toàn dân mà chưa xác lập theo quy định; tổ chức tiếp nhận quỹ nhà ở cũ trên địa bàn để quản lý cho thuê và bán theo quy định;

2. Sở Xây dựng có trách nhiệm ban hành Quyết định thành lập Hội đồng xác định giá bán nhà ở để xác định giá bán đối với các nhà ở thuộc diện được bán trên địa bàn tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Thành phần Hội đồng xác định giá bán nhà ở bao gồm các sở : Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh, Liên đoàn Lao động tỉnh, Cục thuế tỉnh và Trung tâm Quản lý và Phát triển nhà ở; Tổ nghiệp vụ bán nhà và các thành viên giúp việc bán nhà ở cũ là Bộ phận thực hiện các công việc do Hội đồng xác định giá bán nhà ở giao.

Điều 15. Trách nhiệm của Hội đồng xác định giá bán nhà ở

1. Thẩm tra hồ sơ pháp lý liên quan đến việc bán nhà ở cũ đảm bảo đúng nhà được bán, đối tượng được mua nhà ở cũ;

2. Phê duyệt giá bán nhà ở và giá chuyển quyền sử dụng đất ở;

3. Lập kế hoạch và phê duyệt chi phí của Hội đồng xác định giá bán nhà ở.

Điều 16. Trách nhiệm của Tổ nghiệp vụ bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước


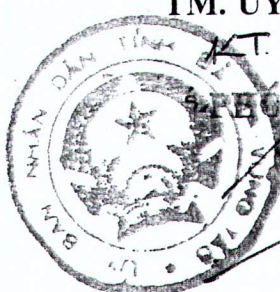

Sau khi tiếp nhận hồ sơ của Trung tâm Quản lý và Phát triển nhà ở, Tổ nghiệp vụ bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước tổ chức kiểm tra, thiết lập hồ sơ mua bán nhà ở; lập bản vẽ bán nhà, phiếu đề xuất, bảng giá bán nhà ở cũ; dự thảo Quyết định phê duyệt giá bán nhà ở cũ; Lập danh sách kèm theo hồ sơ bán nhà ở cũ đề nghị Sở Xây dựng xem xét trình Hội đồng xác định giá bán nhà ở.

Điều 17. Trách nhiệm của Trung tâm Quản lý và Phát triển nhà ở

1. Tiếp nhận đơn đề nghị mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước, hướng dẫn bổ sung hồ sơ và trả lời cho các đối tượng không đủ điều kiện được mua nhà ở cũ;
2. Lập thủ tục ký hợp đồng mua bán nhà ở cũ;
3. Lập thủ tục, theo dõi thu tiền bán nhà ở cũ và chi phí 2% tiền bán nhà ở cũ theo qui định;
4. Sau khi người mua nhà ở đã nộp đủ tiền mua nhà ở cũ (có biên lai thu tiền) thì lập thanh lý hợp đồng và có văn bản đề nghị các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua theo quy định của Pháp luật;
5. Theo dõi, xử lý việc thực hiện hợp đồng mua nhà ở cũ theo qui định của Pháp luật.

Điều 18. Trách nhiệm của các cơ quan

1. Sở Tài chính tỉnh quản lý việc thu, chi tiền bán nhà và thoái trả tiền (tiền nhà và tiền sử dụng đất) theo qui định;
 2. Sở Lao động Thương binh và Xã hội tỉnh tham mưu UBND tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu ban hành quyết định việc miễn, giảm tiền mua nhà ở cũ (tiền nhà và tiền sử dụng đất) theo qui định;
 3. Cục thuế tỉnh hướng dẫn và thu các loại phí, thuế theo qui định;
 4. Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu, thành phố Bà Rịa và Ủy ban nhân dân các huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi các đối tượng đã nộp đủ tiền mua nhà ở cũ và nghĩa vụ tài chính theo qui định;
- Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc thì gửi ý kiến về Sở Xây dựng tổng hợp trình UBND tỉnh xem xét, quyết định ./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN 
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Ngọc Thới