

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định về quy trình bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước
trên địa bàn tỉnh Bình Định**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 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 30/6/2016 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 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 47/TTr-SXD ngày 21 tháng 3 năm 2017.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về quy trình bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh Bình Định.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/4/2017 và thay thế Quyết định số 33/2015/QĐ-UBND ngày 01/10/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành Quy định về quy trình bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ trên địa bàn tỉnh.

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

phó và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Xây dựng;
- Cục KT VB- Bộ TP; (b/c)
- TT Tỉnh uỷ;
- TT HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- UB MTTQVN tỉnh;
- CT, các PCTUBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- CVP, PVPCN;
- TT Công báo;
- Lưu: VT, K14.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Phan Cao Thắng

QUY ĐỊNH

**Về quy trình bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước
trên địa bàn tỉnh Bình Định**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 14 /2017/QĐ-UBND
ngày 30 tháng 3 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh)*

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về trình tự, thủ tục bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước do Ủy ban nhân dân (sau đây gọi tắt là UBND) tỉnh Bình Định quản lý trên địa bàn tỉnh theo quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở (sau đây gọi tắt là Nghị định số 99/2015/NĐ-CP) và Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 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 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở (sau đây gọi tắt là Thông tư số 19/2016/TT-BXD).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Người mua nhà thuộc sở hữu nhà nước;
2. Cơ quan, đơn vị quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;
3. Cá nhân, tổ chức liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 3. Nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước không thuộc diện được bán; đối tượng, điều kiện được mua và điều kiện được bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

1. Nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước không thuộc diện được bán theo quy định tại Khoản 1 Điều 62 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, cụ thể như sau:

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 99/2015/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.

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

a) Người mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước phải thuộc các đối tượng được bố trí nhà ở theo quy định tại Khoản 1 Điều 57 và Khoản 1 Điều 63 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, đang thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước thuộc diện được bán theo Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

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

- Có hợp đồng thuê nhà ở ký với Trung tâm Phát triển nhà và Tư vấn xây dựng (đơn vị quản lý vận hành nhà ở) và 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 Sở Xây dựng;

- 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;

- Phải có đơn đề nghị mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước đang thuê.

3. Điều kiện bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

a) 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: Thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 63 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

b) 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 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

c) 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 63 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP 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.

Chương II

Chương II**QUY TRÌNH BÁN NHÀ Ở CŨ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC****Điều 4. Hồ sơ, trình tự, thủ tục**

1. Hồ sơ đề nghị mua nhà bao gồm:

a) Đơn đề nghị mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước được lập theo mẫu tại Phụ lục 01 kèm theo Quy trình này;

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 (trường hợp nộp bản sao không có chứng thực phải kèm theo bản chính để đối chiếu);

c) Hợp đồng thuê nhà ở được lập hợp pháp; 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;

d) Giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền mua nhà ở (nếu có): Theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 27 Thông tư số 19/2016/TT-BXD.

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

a) Người mua nhà ở nộp hồ sơ đề nghị mua nhà tại Sở Xây dựng, thành phần hồ sơ theo quy định;

b) Sở Xây dựng tiếp nhận, ghi giấy biên nhận hồ sơ, kiểm tra hồ sơ. Trường hợp hồ sơ còn thiếu thì hướng dẫn người mua nhà bổ sung hồ sơ theo đúng quy định;

Sau khi tiếp nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Xây dựng lập danh sách kèm theo hồ sơ mua nhà ở, tổ chức xem xét, kiểm tra điều kiện và hồ sơ; nếu người nộp hồ sơ không đủ điều kiện được mua nhà ở thì phải có văn bản trả lời rõ lý do để người nộp hồ sơ biết. Trường hợp đủ điều kiện thì Sở Xây dựng thiết lập hồ sơ, gồm: Đo vẽ lại diện tích nhà, đất, thực hiện phân bổ diện tích sử dụng chung (nếu có), xác định chất lượng còn lại của nhà ở;

Sau khi hoàn thành thủ tục trên, 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 thuộc sở hữu nhà nước, trong đó nêu rõ đối tượng được mua nhà ở, địa chỉ nhà ở được bán, giá bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước và giá chuyển quyền sử dụng đất và gửi quyết định này cho Sở Xây dựng, Trung tâm Phát triển nhà và Tư vấn xây dựng (đơn vị quản lý vận hành nhà ở) nhà ở biết để phối hợp thực hiện ký kết hợp đồng mua bán nhà ở; trường hợp hồ sơ không được chấp thuận thì Sở Xây dựng có văn bản trả lời người nộp hồ sơ.

d) Sau khi nhận quyết định bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước, Trung tâm Phát triển nhà và Tư vấn xây dựng (đơn vị quản lý vận hành nhà ở) thông báo cho người mua nhà biết thời gian cụ thể để ký kết hợp đồng mua bán nhà ở.

đ) Thời gian thực hiện bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước là không quá 45 ngày, kể từ ngày Trung tâm Phát triển nhà và Tư vấn xây dựng (đơn vị quản lý vận hành nhà ở) 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 nhà và Tư vấn xây dựng (đơn vị quản lý vận hành nhà ở) 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 cấp tỉnh ban hành thì Sở Xây dựng phải báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt giá mới trước khi ký kết hợp đồng mua bán với người mua nhà ở.

3. Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

4. Mẫu hợp đồng mua bán nhà thực hiện theo hướng dẫn tại Phụ lục số 22 ban hành kèm theo Thông tư số 19/2016/TT-BXD.

Điều 5. Giá bán, miễn, giảm tiền mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

1. Giá bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước:

a) Đối với nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước chưa được Nhà nước cải tạo, xây dựng lại thì thực hiện theo quy định tại Điều 65 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

b) Đối với nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước đã được Nhà nước cải tạo, xây dựng lại thì thực hiện theo quy định tại Điều 25 Thông tư số 19/2016/TT-BXD.

2. Miễn, giảm tiền mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước: Thực hiện theo quy định tại Điều 68 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

Điều 6. Giải quyết phần diện tích nhà ở, đất ở sử dụng chung và diện tích đất liền kề với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Trường hợp có phần diện tích nhà sử dụng chung (bao gồm diện tích nhà ở, đất ở) trong khuôn viên nhà ở có nhiều hộ ở quy định tại Khoản 1 Điều 71 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP thì được giải quyết theo quy định tại Điều 28 Thông tư số 19/2016/TT-BXD.

2. Đối với phần diện tích đất liền kề với nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước mà khi bán hóa giá nhà ở hoặc bán nhà ở theo Nghị định số 61/CP của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở hoặc bán nhà ở theo quy định của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP Nhà nước chưa giải quyết chuyển quyền sử dụng diện tích đất này hoặc khi bán nhà ở theo quy định của Nghị định 99/2015/NĐ-CP thì giải quyết phần diện tích đất liền kề theo quy định tại Khoản 2 Điều 71 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

3. Trường hợp xây dựng nhà ở trên đất trống trong khuôn viên nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước mà phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở và không có tranh chấp, khiếu kiện thì giải quyết theo quy định tại Khoản 3 Điều 71 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

4. Đối với phần diện tích nhà thuộc sử dụng chung mà chủ sở hữu nhà ở không mua thì Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện quản lý theo quy định của Nghị định 99/2015/NĐ-CP, pháp luật về nhà ở và pháp luật về đất đai.

5. Trình tự thực hiện và hồ sơ theo quy định tại Điều 4 của Quy trình này.

Điều 7. Xử lý chuyển tiếp

1. Trường hợp đã nộp đơn đề nghị mua nhà ở trước ngày 06/6/2013 mà nhà ở đó có đủ điều kiện được bán theo quy định tại thời điểm nộp đơn và đủ điều kiện bán theo quy định của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP thì tiếp tục thực hiện bán theo giá bán và cơ chế miễn, giảm tiền mua nhà ở theo chính sách của Nghị định số 61/CP; trường hợp đã nộp đơn trước ngày 06/6/2013 mà nhà ở đó không đủ điều kiện được bán theo quy định tại thời điểm nộp đơn nhưng đủ điều kiện được bán theo quy định của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP thì thực hiện bán theo quy định của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

2. Trường hợp đã nộp đơn đề nghị mua nhà ở từ ngày 06 tháng 6 năm 2013 đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà nhà ở đó có đủ điều kiện được bán theo quy định của Nghị định này thì tiếp tục thực hiện bán theo quy định của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP.

3. Trường hợp nhà ở thuộc diện quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều 65 của Nghị định này mà cơ quan có thẩm quyền đã phê duyệt giá bán trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện bán theo giá đã được phê duyệt, trừ trường hợp thuộc diện quy định tại Điểm e Khoản 2 Điều 69 của

Nghị định này; trường hợp đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà cơ quan đại diện chủ sở hữu chưa phê duyệt giá bán nhà ở thì thực hiện phê duyệt và bán theo giá quy định của Nghị định này.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 8. Phân công trách nhiệm

1. Hội đồng bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và Tổ Công tác giúp việc cho Hội đồng:

a) Hội đồng có nhiệm vụ giúp UBND tỉnh xem xét, cho chủ trương bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (về đối tượng được mua và nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thuộc diện được bán); xem xét, xử lý một số trường hợp vướng mắc đề xuất UBND tỉnh giải quyết.

b) Tổ công tác có nhiệm vụ giúp việc cho Hội đồng.

2. Sở Xây dựng

a) Là cơ quan thường trực của Hội đồng bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước tỉnh và là Chủ tịch của Hội đồng xác định giá bán nhà ở.

b) Tham mưu UBND tỉnh kiện toàn Hội đồng bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và Tổ Công tác giúp việc cho Hội đồng.

c) Thành lập Hội đồng xác định giá bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước; thành phần Hội đồng bao gồm đại diện Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Lao động - Thương binh và xã hội, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh, Liên đoàn Lao động tỉnh, Cục Thuế tỉnh.

d) Có trách nhiệm tổ chức phân loại, đánh giá điều kiện nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước thuộc diện được bán, định kỳ hàng năm tổng hợp danh sách trình UBND tỉnh (thông qua Hội đồng bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước) xem xét cho chủ trương bán. Sau khi có chủ trương, thông báo cho các hộ gia đình, cá nhân là đối tượng đang thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước thuộc diện được bán có đơn đề nghị mua nhà ở theo quy định.

đ) Chịu trách nhiệm về nhà thuộc diện được bán, không được bán; loại nhà, diện tích nhà, tỷ lệ chất lượng còn lại và hệ số điều chỉnh giá trị sử dụng của nhà được bán.

e) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức thực hiện việc bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn.

g) Sở Xây dựng ký kết hợp đồng mua bán nhà ở trừ trường hợp quy định tại điểm b Khoản 10, Điểm b Khoản 11 Điều này.

3. Hội đồng xác định giá bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

Hội đồng xác định giá bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước có trách nhiệm xác định giá bán nhà và giá trị quyền sử dụng đất đối với các nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước thuộc diện được bán theo quy định tại Nghị định số

99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường: Chịu trách nhiệm rà soát, đối chiếu danh sách người xin mua nhà với danh sách đối tượng đã được UBND tỉnh giao đất được lưu trữ tại Sở Tài nguyên và Môi trường trên cơ sở danh sách người mua nhà ở do Sở Xây dựng cung cấp.

5. Sở Tài chính:

a) Chịu trách nhiệm xác định đơn giá đất khi chuyển quyền sử dụng đất, đơn giá nhà được bán, hệ số k điều chỉnh giá đất trong trường hợp bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước đối với nhà ở riêng lẻ có khả năng sinh lợi cao tại vị trí mặt đường, phố theo quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều 65 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

b) Tổ chức, hướng dẫn quản lý số tiền thu được từ bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo Thông tư số 124/2016/TT-BTC ngày 03/8/2016 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn về quản lý số tiền thu được từ cho thuê, cho thuê mua và bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

c) 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 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

d) Phối hợp với các cơ quan chức năng đề xuất phương án thành lập, quản lý Quỹ phát triển nhà ở hoặc ủy thác cho Quỹ đầu tư phát triển tỉnh quản lý, báo cáo UBND tỉnh xem xét.

6. Sở Lao động - Thương binh và Xã hội: Chịu trách nhiệm việc xác nhận đối tượng mua nhà thuộc diện được miễn, giảm tiền mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 23 Thông tư số 19/2016/TT-BXD.

7. Cơ quan quản lý cán bộ, công nhân viên: Có trách nhiệm xác nhận số năm công tác để miễn giảm tiền nhà theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 27 Thông tư số 19/2016/TT-BXD.

8. Cơ quan bảo hiểm xã hội các huyện, thị xã, thành phố: Có trách nhiệm xác nhận đối với người mua nhà ở đang hưởng lương hưu hoặc hưởng trợ cấp mất sức lao động hoặc bệnh nghề nghiệp, hưởng trợ cấp ngành nghề theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 27 Thông tư số 19/2016/TT-BXD.

9. UBND các xã, phường, thị trấn: Có trách nhiệm xác nhận đối với trường hợp người mua nhà ở là hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị nơi người đó đang cư trú theo hình thức đăng ký thường trú hoặc đăng ký tạm trú từ 01 năm trở lên theo quy định tại Khoản 3 Điều 23 Thông tư số 19/2016/TT-BXD.

10. UBND các huyện, thị xã, thành phố:

a) Chịu trách nhiệm xác định các điều kiện về quy hoạch đối với nhà

được bán trên địa bàn; xác nhận về việc đối tượng mua nhà là người chưa được nhà nước giao đất, chưa được hóa giá nhà và chưa có nhà ở, đất ở khác.

b) Trường hợp nhà được bán do các huyện, thị xã đang quản lý, cho thuê: UBND các huyện, thị xã có trách nhiệm thông báo, hướng dẫn cho người mua nhà biết thời gian cụ thể để ký kết hợp đồng mua bán nhà ở;

c) Thực hiện ký kết hợp đồng mua bán nhà ở, lập phiếu tính toán giá bán nhà, thanh lý hợp đồng bán nhà đối với nhà được bán trên địa bàn theo đúng quy định.

11. Trung tâm Phát triển nhà và Tư vấn xây dựng:

a) Chịu trách nhiệm xác nhận điều kiện đối người mua nhà ở theo quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản 2 Điều 63 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP;

b) Thông báo, hướng dẫn cho người mua nhà biết thời gian cụ thể để ký kết hợp đồng mua bán nhà ở;

c) Thực hiện ký kết hợp đồng mua bán nhà ở, lập phiếu tính toán giá bán nhà, thanh lý hợp đồng bán nhà đối với nhà được bán trên địa bàn thành phố Quy Nhơn.

12. Trách nhiệm của các sở, ngành, đơn vị liên quan

Các Sở, ngành, cơ quan, đơn vị có liên quan có trách nhiệm giải quyết trong phạm vi, nhiệm vụ và quyền hạn được giao.

Điều 9. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức thực hiện Quy định này.

2. Các quy định về quy trình bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh không được quy định tại Quy định này thì thực hiện theo quy định của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ và Thông tư số 19/2016/TT-BXD.

3. Trong quá trình thực hiện Quy định này, nếu có khó khăn, vướng mắc các đơn vị, địa phương báo cáo, phản ánh về Sở Xây dựng để được hướng dẫn hoặc tổng hợp trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, kịp thời sửa đổi, bổ sung Quy định cho phù hợp. /

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Phan Cao Thắng

PHỤ LỤC SỐ 01

MẪU ĐƠN ĐỀ NGHỊ MUA NHÀ Ở CỬ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC
(Ban hành kèm theo Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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

Kính gửi²⁹:

Họ và tên người đề nghị³⁰ là:

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

số cấp ngày...../...../.....tại

Nơi ở hiện tại:

Hộ khẩu thường trú (hoặc tạm trú) sốtại:

Và vợ (chồng) là³¹: CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số cấp 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 số ký 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 đấtm² (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.³²

Kèm theo đơn này là các giấy tờ liên quan như sau³³:

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) số cấp ngày/...../..... tại là 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)

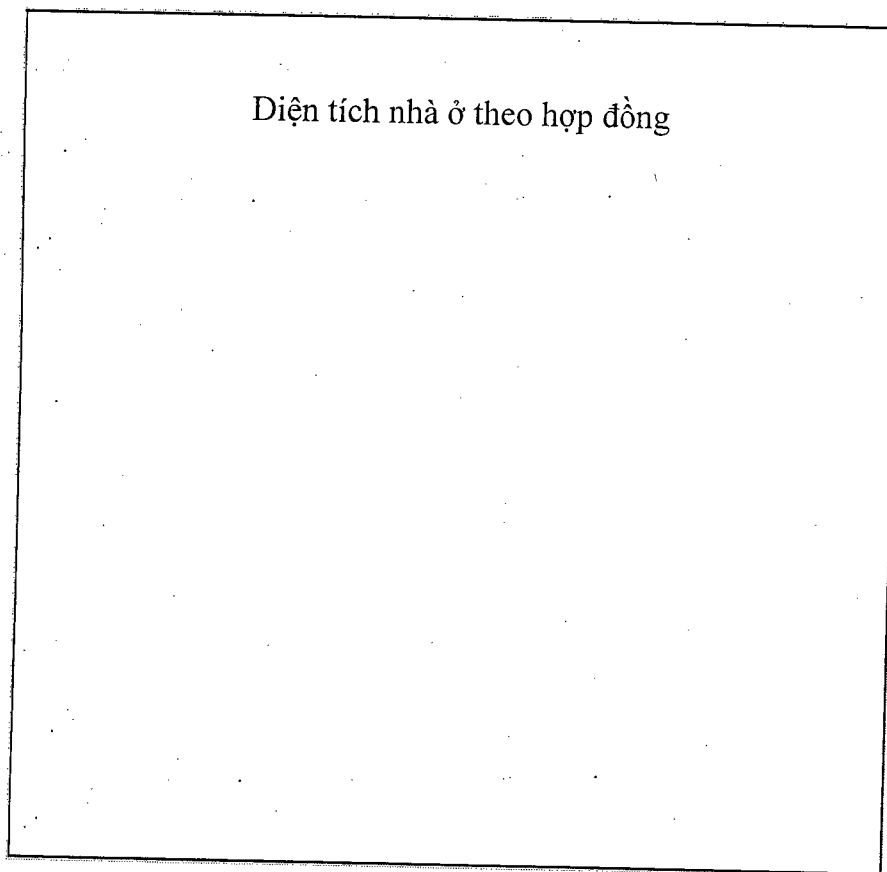
Các thành viên trong hộ gia đình có , ngày tháng năm
 tên trong hợp đồng thuê nhà
 ký và ghi rõ họ tên³⁴

.....
Người viết đơn

(ký và ghi rõ họ tên)

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



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 kế 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 kế 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.

PHỤ LỤC SỐ 02.

MẪU HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở CŨ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC
(Ban hành kèm theo Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày.....tháng.....năm.....

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở CŨ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Số/HD

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 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 đơn đề nghị mua nhà ở của Ông (Bà) đề ngày... ..

.../... .. /... ..

Căn cứ⁷⁸

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 đình⁷⁹ký 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 tại⁸⁰

.....
Miễn, giảm tiền sử dụng đất áp dụng quy định tại⁸¹
.....)

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)⁸²:

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)

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

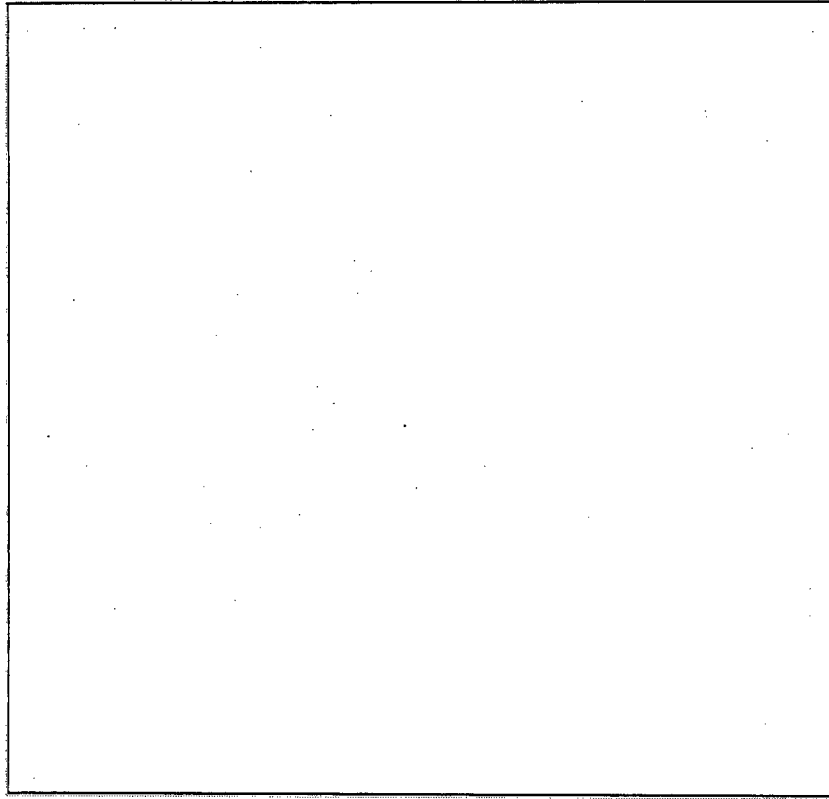
Bản vẽ sơ đồ, vị trí mặt bằng nhà ở theo Hợp đồng thuê nhà ở

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.