**11. Thủ tục bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước**

***1. Trình tự thực hiện:***

***Bước 1:*** Người mua nhà ở phải nộp hồ sơ đề nghị mua nhà tại đơn vị đang quản lý vận hành nhà ở hoặc tại cơ quan quản lý nhà ở (do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định);

- Địa chỉ: Trụ sở hành chính đơn vị đang quản lý vận hành nhà ở hoặc tại cơ quan quản lý nhà ở (do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định);

- Điện thoại:

- Thời gian tiếp nhận hồ sơ: Từ thứ 2 đến thứ 6 hàng tuần.

+ Mùa hè: Sáng: từ 7h30 đến 11h00. Chiều: Từ 14h00 đến 16h00.

+ Mùa đông: Sáng: từ 8h00 đến 11h30. Chiều: Từ 13h30 đến 16h00.

- Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm tiếp nhận, ghi giấy biên nhận hồ sơ, kiểm tra hồ sơ và lập danh sách người mua nhà ở.

**Bước 2:** Trên cơ sở hồ sơ đề nghị mua nhà ở cũ, 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 cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở xem xét, quyết định. Đối với nhà ở do Bộ Quốc phòng đang quản lý thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ đề nghị Hội đồng xác định giá bán nhà ở họp để xác định giá; sau đó trình Bộ Quốc phòng ban hành quyết định bán nhà ở cũ;

- Căn cứ vào báo cáo của cơ quan quản lý nhà ở, cơ quan đại diện chủ sở hữu 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 cơ quan quản lý nhà ở, đơn vị quản lý vận hành nhà ở biết để phối hợp thực hiện ký kết hợp đồng mua bán nhà ở;

- Sau khi nhận quyết định bán nhà ở cũ, 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 với cơ quan quản lý nhà ở.

**Bước 3:** Người nhận kết quả nhận kết quả tại Trụ sở hành chính đơn vị đang quản lý vận hành nhà ở hoặc tại cơ quan quản lý nhà ở (do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định);

***2. Cách thức thực hiện:*** Nộp hồ sơ tại đơn vị quản lý vận hành nhà ở hoặc Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả Sở Xây dựng thuộc Trung tâm hành chính công tỉnh Bắc Giang.

***3. Thành phần hồ sơ, số lượng hồ sơ:***

**a) Thành phần hồ sơ:**

- Đơn đề nghị mua nhà ở cũ;

- 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;

- 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;

- Giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền mua nhà ở (nếu có).

**b) Số lượng hồ sơ: 01.**

***4. Thời hạn giải quyết:*** không quá 45 ngày kể từ ngày đơn vị quản lý vận hành nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

***5. Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:*** người đang thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước.

***6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:***

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở

- Cơ quan thực hiện: Cơ quan quản lý nhà ở, đơn vị quản lý vận hành nhà ở

***7. Kết quả thực hiện thủ tục hành chính:*** Quyết định đối tượng được mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước.

***8. Lệ phí:*** Không

***9. Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:***

Mẫu đơn đề nghị mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước theo phụ lục số 12 ban hành kèm theo Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng.

***10. Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:***

a) Yêu cầu, điều kiện 1:

- Người đề nghị mua nhà ở cũ phải thuộc các đối tượng được bố trí nhà ở (như mục 8.10 Thủ tục thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước).

b) Yêu cầu, điều kiện 2:

- Người mua nhà ở cũ có hợp đồng thuê và có tên trong hợp đồng thuê nhà ở này, trường hợp có nhiều thành viên cùng đứng tên trong hợp đồng thì các thành viên này phải thỏa thuận cử người đại diện đứng tên để ký hợp đồng mua nhà ở với cơ quan quản lý nhà ở;

- Đã đóng tiền thuê nhà đầy đủ 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;

- Nhà ở không thuộc phải không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu kiện.

***11. Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:***

- Luật Nhà ở năm 2014;

- 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.

- 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.

**PHỤ LỤC SỐ 12**

MẪU ĐƠN ĐỀ NGHỊ MUA 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
---------------**

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

Kính gửi[[1]](#footnote-1)29: ………………………………………………..

Họ và tên người đề nghị[[2]](#footnote-2)30 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) số ................tại:

Và vợ (chồng) là[[3]](#footnote-3)31: ............................. 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 đất ...............m2

+ Diện tích nằm ngoài hợp đồng thuê nhà: DT nhà .........................m2; 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]](#footnote-4)32 ..........................................

Kèm theo đơn này là các giấy tờ liên quan như sau[[5]](#footnote-5)33:

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 tên trong hợp đồng thuê nhàký và ghi rõ họ tên[[6]](#footnote-6)34** | *………., ngày ……. tháng ……. năm …….***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**

|  |
| --- |
| 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 liền kề 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 liền 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.

1. 29 Ghi tên cơ quan quản lý nhà ở. [↑](#footnote-ref-1)
2. 30 Ghi tên người đại diện thay mặt các thành viên thuê nhà ở đứng tên ký kết hợp đồng mua bán nhà ở. [↑](#footnote-ref-2)
3. 31 Ghi đầy đủ tên vợ, chồng (nếu có). [↑](#footnote-ref-3)
4. 32 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). [↑](#footnote-ref-4)
5. 33 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.... [↑](#footnote-ref-5)
6. 34 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. [↑](#footnote-ref-6)