

HƯỚNG DẪN**Về việc triển khai thực hiện công tác bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh Tây Ninh**

Căn cứ Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ 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 hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

Căn cứ Quyết định số 09/2015/QĐ-UBND ngày 02/02/2015 của UBND tỉnh ban hành Bảng giá chuẩn bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh Tây Ninh và Quyết định số 13/2015/QĐ-UBND ngày 14/02/2015 của UBND tỉnh ban hành Quy trình bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

Sở Xây dựng ban hành hướng dẫn triển khai thực hiện công tác bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh Tây Ninh, cụ thể như sau:

I. Quy trình bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước**1. Quy trình bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước****a) Bước 1: Tiếp nhận hồ sơ, tối đa không quá 01 ngày.**

- Người có nhu cầu mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước nộp trực tiếp 02 bộ hồ sơ quy định tại Điểm a, Khoản 2 Hướng dẫn này tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện (Phòng Quản lý đô thị thành phố Tây Ninh).

- Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả kiểm tra, tiếp nhận và ghi giấy biên nhận hồ sơ; trường hợp hồ sơ còn thiếu giấy tờ thì phải hướng dẫn ngay để người mua nhà bổ sung hồ sơ;

- Nếu người mua nhà không đủ điều kiện được mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước theo quy định thì Đơn vị quản lý vận hành nhà ở cũ - UBND các huyện, thành phố phải có văn bản trả lời rõ lý do để người nộp hồ sơ biết.

b) Bước 2: Kiểm tra, thiết lập hồ sơ mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước, tối đa không quá 09 ngày.

- Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện (Phòng Quản lý đô thị thành phố Tây Ninh) chủ trì phối hợp Phòng Tài chính – Kế hoạch, Phòng Tài nguyên và Môi trường các huyện, thành phố Tây Ninh:

+ Kiểm tra, thiết lập hồ sơ mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước;

+ Tiến hành đo vẽ, thiết lập bản vẽ sơ đồ nhà ở cũ, đất ở nêu rõ diện tích nhà, đất; xác định cấp nhà, chất lượng còn lại của nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước;

+ Xác định giá bán nhà ở cũ và giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho từng đối tượng mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước áp dụng theo giá bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước do UBND tỉnh ban hành tại thời điểm thiết lập hồ sơ mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước;

- UBND các huyện, thành phố lập văn bản kèm theo danh sách đề nghị mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước, hồ sơ mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước gửi Sở Xây dựng – Cơ quan quản lý nhà ở cũ đề nghị xem xét trình UBND tỉnh phê duyệt.

c) Bước 3: Phê duyệt giá bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước, tối đa không quá 20 ngày.

- Sở Xây dựng

+ Tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước do Đơn vị quản lý vận hành nhà ở cũ trình;

+ Tổng hợp, lập danh sách đối tượng được mua nhà ở cũ và hồ sơ đề nghị mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước, kiểm tra đối tượng, điều kiện và hồ sơ;

+ Báo cáo Hội đồng xác định giá bán nhà ở cũ xem xét, thẩm định giá bán nhà ở cũ và giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thống nhất mức miễn, giảm tiền mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước cho các đối tượng mua nhà;

+ Lập danh sách đối tượng được mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước kèm theo văn bản duyệt giá bán nhà ở cũ và giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Hội đồng xác định giá bán nhà ở cũ trình UBND tỉnh xem xét ban hành Quyết định bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước.

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

+ Tổ chức thẩm định, xem xét và phê duyệt giá bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước và giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Sở Xây dựng đề xuất;

+ Ban hành văn bản duyệt giá bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước và giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

d) Bước 4: Ký kết hợp đồng mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước, tối đa không quá 10 ngày.

- UBND tỉnh ban hành Quyết định bán nhà ở cũ cho các đối tượng được mua nhà ở cũ;

- Căn cứ Quyết định bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước, Sở Xây dựng thực hiện ký kết hợp đồng mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước với đối tượng được mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước;

- Thông báo người mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước nộp nghĩa vụ tài chính tại Kho bạc Nhà nước địa phương.

đ) Bước 5: Hoàn thiện hồ sơ mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước, tối đa không quá 05 ngày.

- Sau khi người mua nhà ở cũ đã nộp đủ nghĩa vụ tài chính, căn cứ biên lai thu tiền của Kho bạc Nhà nước địa phương, Sở Xây dựng hoàn thiện hồ sơ mua bán nhà ở cũ cho người mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước;

- Sở Xây dựng chuyển hồ sơ mua bán nhà ở cũ về UBND các huyện, thành phố đề nghị thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định.

2. Hồ sơ Đơn vị quản lý vận hành nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước - UBND các huyện, thành phố gửi Sở Xây dựng đề nghị xem xét trình UBND tỉnh phê duyệt

a) 01 (một) bộ hồ sơ đề nghị mua nhà ở cũ của người có nhu cầu mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước nộp bao gồm:

- Đơn đề nghị mua nhà ở cũ và cấp Giấy chứng nhận được lập theo mẫu quy định (Phụ lục I kèm theo);

- Bản sao chứng minh thư nhân dân hoặc hộ chiếu 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 sổ hộ khẩu gia đình hoặc giấy đăng ký kết hôn;

- Hợp đồng thuê nhà ở còn hiệu lực và giấy tờ chứng minh đã nộp đủ tiền thuê nhà ở, chi phí quản lý vận hành nhà ở đến thời điểm nộp hồ sơ đề nghị mua nhà ở (trường hợp chưa có hợp đồng thuê nhà ở, Đơn vị quản lý vận hành tiến hành ký kết với người mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước theo mẫu Phụ lục IX ban hành kèm theo Thông tư số 14/2013/TT-BXD ngày 19/9/2013).

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.

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

+ Trường hợp thuộc đối tượng miễn, giảm tiền sử dụng đất thì phải có giấy tờ chứng minh là người có công với cách mạng do cơ quan có thẩm quyền cấp hoặc giấy xác nhận là người khuyết tật hoặc người già cô đơn hoặc hộ gia đình nghèo tại khu vực đô thị của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi đăng ký thường trú;

+ Trường hợp thuộc đối tượng được giảm tiền nhà thì phải có một trong các giấy tờ sau đây:

✓ Giấy xác nhận về năm công tác của cơ quan, đơn vị nơi người mua nhà công tác nếu người mua nhà đang làm việc;

✓ Giấy xác nhận của cơ quan bảo hiểm xã hội cấp huyện nếu người mua nhà là người đang hưởng lương hưu hoặc hưởng trợ cấp mất sức lao động hoặc bệnh nghề nghiệp, hưởng trợ cấp công nhân cao su;

✓ Bản sao có chứng thực quyết định nghỉ việc hưởng trợ cấp bảo hiểm xã hội một lần, trợ cấp thôi việc trước và sau khi có Quyết định số 111/HĐBT ngày 12/4/1991 của Hội đồng Bộ trưởng hoặc trước và sau khi có Bộ Luật Lao động, trợ cấp phục viên hoặc xuất ngũ; trường hợp mất quyết định nghỉ việc hưởng trợ cấp thì phải có kê khai đầy đủ quá trình công tác và có xác nhận của cơ quan, đơn vị cũ;

✓ Giấy tờ chứng minh là người có công với cách mạng do cơ quan có thẩm quyền cấp nếu là người có công với cách mạng.

- Giấy khước từ quyền mua nhà ở cũ và không đứng tên trong Giấy chứng nhận theo mẫu quy định (Phụ lục II kèm theo) (nếu có).

b) Bản vẽ sơ đồ nhà ở cũ, đất ở nêu rõ diện tích, diện tích nhà, đất; xác định cấp nhà, chất lượng còn lại của nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước.

c) Văn bản xác định giá bán nhà ở cũ và giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho từng đối tượng mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước.

d) Văn bản kèm theo danh sách đề nghị mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước.

II. Giá bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

Giá bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước bao gồm tiền nhà, tiền sử dụng đất và tiền miễn, giảm (nếu có): $G = G_{\text{nà}} (+) G_{\text{đất}}$, cụ thể:

1. Tiền nhà

$$G_{\text{nà}} = G_{\text{xây dựng}} (x) S_{\text{nà}} (x) K (x) K_{\text{đc}}$$

Trong đó:

- $G_{\text{nà}}$: Tiền nhà;

- $G_{\text{xây dựng}}$: Giá chuẩn nhà ở xây dựng mới theo Bảng đơn giá nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm ký hợp đồng mua bán;

- $S_{\text{n\grave{a}}}$: Diện tích sử dụng nhà ở;
- K : Tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở;
- $K_{\text{đc}}$: Hệ số điều chỉnh giá trị sử dụng của nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước được quy định.

* Ghi chú: Đối với nhà ở cấp IV mà người thuê đã phá dỡ, xây dựng lại trước ngày 06/6/2013 (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).

2. Tiền sử dụng đất

Gồm 02 trường hợp:

a) Đối với nhà ở nhiều tầng có nhiều hộ ở:

$$G_{\text{đất}} = S_{\text{đất}} (x) 10\% (x) G_{\text{giá đất}} (x) K_{\text{pb}}$$

Trong đó:

- + $G_{\text{đất}}$: Tiền sử dụng đất;
- + $S_{\text{đất}}$: Diện tích đất giao sử dụng;
- + $G_{\text{giá đất}}$: Giá đất được xác định theo Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm ký hợp đồng mua bán;
- + K_{pb} : Hệ số phân bổ các tầng khi chuyển quyền sử dụng đất theo quy định.

b) 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, gồm 02 trường hợp:

- Trường hợp 1: Diện tích đất giao sử dụng ($S_{\text{đất}}$) nằm trong diện tích đất quy định hạn mức đất ở theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh ($S_{\text{đhm}}$).

$$G_{\text{đất}} = S_{\text{đất}} (x) 40\% (x) G_{\text{giá đất}}$$

Trong đó:

- + $G_{\text{đất}}$: Tiền sử dụng đất;
- + $S_{\text{đất}}$: Diện tích đất giao sử dụng;
- + $G_{\text{giá đất}}$: Giá đất được xác định theo Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm ký hợp đồng mua bán.

- Trường hợp 2: Diện tích đất giao sử dụng ($S_{\text{đất}}$) lớn hơn diện tích đất quy định hạn mức đất ở ($S_{\text{đhm}}$).

$$G_{\text{đất}} = S_{\text{đất 1}} (x) 40\% (x) G_{\text{giá đất}} + S_{\text{đất 2}} (x) 100\% (x) G_{\text{giá đất}}$$

Trong đó:

- + $G_{\text{đất}}$: Tiền sử dụng đất;

+ $G_{\text{giá đất}}$: Giá đất được xác định theo Bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm ký hợp đồng mua bán;

+ $S_{\text{đất 1}} = S_{\text{đhm}}$;

+ $S_{\text{đất 2}}$: Phần diện tích đất vượt hạn mức đất ở.

* *Ghi chú: Trường hợp nhà biệt thự có nhiều hộ ở thì diện tích đất để tính tiền sử dụng đất của mỗi hộ được tính theo Điểm b, Khoản 2, Điều 27 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.*

III. Miễn, giảm tiền mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

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

a) Miễn, giảm tiền sử dụng đất

- Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất khi bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chỉ xét một lần cho người mua nhà ở; trường hợp một người được hưởng nhiều chế độ giảm thì chỉ áp dụng mức giảm cao nhất để tính. Trường hợp trong hộ gia đình có nhiều người đang thuê thuộc diện được giảm tiền sử dụng đất thì được cộng các mức giảm của từng người nhưng tối đa không vượt quá số tiền sử dụng đất mà người mua nhà phải nộp;

- Không thực hiện việc miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với trường hợp mua nhà ở quy định Sau:

+ 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 27/11/1992 đến trước ngày 05/7/1994;

+ Trường hợp nhà ở được bố trí sử dụng trong khoảng thời gian từ ngày 05/7/1994 đến trước ngày 19/01/2007 (ngày ban hành Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước).

- Người đã được hưởng các chế độ miễn, giảm tiền sử dụng đất khi mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước hoặc đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất khi được giao đất làm nhà ở hoặc đã được hỗ trợ cải thiện nhà ở bằng tiền trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì không được hưởng miễn, giảm tiền sử dụng đất khi mua nhà ở theo quy định của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP.

* *Ghi chú: Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất khi bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước chỉ áp dụng đối với diện tích trong hạn mức đất ở do UBND tỉnh nơi có nhà ở bán quy định.*

b) Giảm tiền nhà

- Việc giảm tiền nhà không được tính trùng về thời gian, đối tượng. Mỗi đối tượng chỉ được giảm một lần khi mua nhà ở đang thuê;

- Không thực hiện giảm tiền nhà đối với trường hợp mua nhà ở quy định sau:

+ 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 27/11/1992 đến trước ngày 05/7/1994;

+ Trường hợp nhà ở được bố trí sử dụng trong khoảng thời gian từ ngày 05/7/1994 đến trước ngày 19/01/2007 (ngày ban hành Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước).

- Trong một hộ gia đình có nhiều thành viên có tên trong cùng hợp đồng thuê nhà hoặc cùng hộ khẩu thường trú tại địa chỉ nhà ở thuộc diện được giảm tiền mua nhà thì được cộng số tiền mua nhà ở được giảm của từng thành viên để tính tổng số tiền mua nhà ở được giảm của cả hộ gia đình nhưng mức tiền nhà được giảm không được vượt quá số tiền mua nhà phải nộp (không bao gồm tiền sử dụng đất) trong giá bán nhà;

- Số năm được tính để giảm tiền nhà là số năm công tác thực tế trong các cơ quan, đơn vị thuộc khu vực nhà nước quản lý tính đến thời điểm ký hợp đồng mua nhà. Khi tính số năm công tác nếu có tháng lẻ từ sáu tháng trở xuống thì tính bằng nửa năm và trên sáu tháng thì tính tròn một năm.

2. Đối tượng miễn, giảm tiền mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước quy định tại Khoản 1 và Khoản 3, Điều 29 Nghị định số 34/2013/NĐ-CP.

3. Mức miễn, giảm tiền chi tiết tiền mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước quy định tại Khoản 3, Điều 37 Nghị định số 34/2013/NĐ-CP, cụ thể:

a) Mức miễn, giảm tiền tiền sử dụng đất

- Đối tượng là người có công với cách mạng quy định tại Khoản 2, Điều 16 Nghị định số 34/2013/NĐ-CP khi mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước thì tùy từng trường hợp cụ thể mà thực hiện miễn, giảm tiền sử dụng đất theo các Quyết định sau đây:

+ Quyết định số 118/TTg ngày 27/02/1996 của Thủ tướng Chính phủ về việc hỗ trợ người có công với cách mạng cải thiện nhà ở;

+ Quyết định số 20/2000/QĐ-TTg ngày 03/02/2000 của Thủ tướng Chính phủ về việc hỗ trợ người hoạt động cách mạng từ trước Cách mạng tháng Tám năm 1945 cải thiện nhà ở;

+ Quyết định số 117/2007/QĐ-TTg ngày 25/7/2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số Điều của Quyết định số 118/TTg ngày 27/02/1996 của Thủ tướng Chính phủ về việc hỗ trợ người có công với cách mạng cải thiện nhà ở và Điều 3 Quyết định số 20/2000/QĐ-TTg ngày 03/02/2000 của Thủ tướng Chính phủ về việc hỗ trợ người hoạt động cách mạng từ trước Cách mạng tháng Tám năm 1945 cải thiện nhà ở.

- Đối tượng hộ nghèo theo quy định về chuẩn nghèo của Thủ tướng Chính phủ, người khuyết tật, người già cô đơn và các đối tượng đặc biệt có khó khăn về nhà ở tại khu vực đô thị khi mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước thì được giảm 60% tiền sử dụng đất phải nộp.

Trường hợp hộ nghèo thì mức giảm 60% tiền sử dụng đất được tính cho cả hộ gia đình. Ví dụ: Hộ gia đình ông A là hộ nghèo có 03 thành viên đứng tên hợp đồng thuê nhà ở thì khi mua nhà ở chỉ được giảm 60% tiền sử dụng đất phải nộp.

b) Mức giảm tiền nhà cho các đối tượng quy định tại Khoản 3, Điều 29 Nghị định số 34/2013/NĐ-CP được tính theo năm công tác và thực hiện theo quy định sau đây:

- Đối với mỗi năm công tác thì người mua nhà được giảm tương ứng bằng 0,69 lần mức lương tối thiểu áp dụng cho cán bộ, công chức, viên chức hoặc 1,24 lần mức lương tối thiểu áp dụng cho lực lượng vũ trang.

Ví dụ: trường hợp ông A có thời gian công tác là 20 năm, tại thời điểm ký kết hợp đồng mua nhà ở có mức lương tối thiểu là 1.150.000 đồng thì việc tính giảm tiền nhà cho ông A như sau: $1.150.000 \text{ đồng} \times 0,69 \text{ lần} \times 20 \text{ năm} = 15.870.000 \text{ đồng}$; trường hợp ông A là người làm việc lực lượng vũ trang thì việc tính giảm tiền nhà sẽ là: $1.150.000 \text{ đồng} \times 1,24 \text{ lần} \times 20 \text{ năm} = 28.520.000 \text{ đồng}$.

- Đối với người có công với cách mạng, người thuộc hộ nghèo, người khuyết tật, người già cô đơn có số năm công tác để tính giảm nhưng số tiền tính giảm nhỏ hơn 6,9 lần mức lương tối thiểu thì được hưởng bằng 6,9 lần mức lương tối thiểu. Trường hợp các đối tượng này không có năm công tác thì được tính giảm đúng bằng 6,9 lần mức lương tối thiểu.

Ví dụ: ông B là người có công với cách mạng, có 05 năm công tác, nếu tính theo năm công tác thì số tiền nhà được giảm sẽ nhỏ hơn 6,9 lần mức lương tối thiểu ($1.150.000 \text{ đồng} \times 1,24 \times 5 \text{ năm} = 7.130.000 \text{ đồng}$). Do đó, ông B được hưởng đúng bằng 6,9 lần mức lương tối thiểu ($1.150.000 \text{ đồng} \times 6,9 \text{ lần} = 7.935.000 \text{ đồng}$); trường hợp ông B không có năm công tác thì được hưởng số tiền giảm bằng 6,9 lần mức lương tối thiểu là 7.935.000 đồng.

IV. Giải quyết bán đối với nhà ở và nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng đã bố trí để ở

1. Bố trí sử dụng 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) giá bán nhà ở xác định theo Mục II Hướng dẫn này.

2. Bố trí sử dụng sau 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 được tiếp tục bố trí thuê sau ngày 19/01/2007), gồm 02 trường hợp:

- Trường hợp nhà ở được bố trí sử dụng trong khoảng thời gian từ ngày 27/11/1992 đến trước ngày 05/7/1994, giá bán nhà ở xác định theo Mục II Hướng dẫn này và phải đảm bảo điều kiện quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 34 Nghị định số 34/2013/NĐ-CP.

- Trường hợp nhà ở được bố trí sử dụng trong khoảng thời gian từ ngày 05/7/1994 đến trước ngày 19/01/2007, giá bán nhà ở xác định như sau và phải đảm bảo điều kiện quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 34 Nghị định số 34/2013/NĐ-CP:

+ Tiền nhà: Áp dụng theo Khoản 1, Mục II Hướng dẫn này.

+ Tiền sử dụng đất được tính bằng 100% giá đất ở theo Bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm ký hợp đồng mua bán (không phân biệt diện tích trong hạn mức đất ở hay ngoài hạn mức đất ở).

** Ghi chú: Các trường hợp mua nhà ở quy định tại Khoản 1, Khoản 2 này không được miễn, giảm tiền mua nhà ở.*

Trên đây là nội dung hướng dẫn triển khai công tác bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh Tây Ninh, trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc kịp thời phản ánh về Sở Xây dựng để nghiên cứu hướng dẫn, bổ sung./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (b/c);
- Các Sở: Tài chính, KHĐT, TN&MT;
- UBND các huyện, thành phố;
- Phòng QLĐT, TNMT thành phố Tây Ninh;
- Phòng KTHT, TNMT các huyện;
- Lưu: VT, QLNBĐS.

GIÁM ĐỐC 



Trương Văn Ngôn

PHỤ LỤC I
MẪU ĐƠN ĐỀ NGHỊ MUA NHÀ Ở CŨ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC
(Ban hành kèm theo Hướng dẫn số 442/HD-SXD ngày 02 tháng 4 năm 2015
của Sở 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 VÀ CẤP
GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ
TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

Kính gửi¹:.....

Tên tôi là²:.....CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân) số
....., cấp ngày...../...../.....tại.....

Và vợ (chồng) là³:..... CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân) số
.....cấp ngày...../...../.....tại.....

Hộ khẩu thường trú tại:.....
.....

Căn cứ Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ về quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, tôi làm đơn này đề nghị cơ quan quản lý nhà ở bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước đang thuê tại địa chỉ số

..... theo 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 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:⁴

.....
Kèm theo đơn này là các giấy tờ liên quan đến nhà ở như sau⁵:

- 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 có tên trong hợp đồng thuê nhà ở ký Hợp đồng mua bán nhà ở với cơ quan quản lý 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 cũ thuộc sở hữu nhà nước 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./

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

....., ngày thángnăm

Người viết đơn

(ký và ghi rõ họ tên)

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 Đối với trường hợp có diện tích nằm ngoài hợp đồng thì ghi vào mục này, trong đó nêu rõ hiện trạng nhà ở đang sử dụng, nếu không có diện tích này thì ghi không.

5 Liệt kê các giấy tờ liên quan đến nhà ở (Hợp đồng thuê nhà ở, văn bản đồng ý cho phép chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà ở, giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền mua nhà ở,...).

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

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.

PHỤ LỤC II
MẪU ĐƠN KHƯỚC TỪ QUYỀN MUA NHÀ Ở CŨ VÀ KHÔNG ĐÚNG TÊN
TRONG GIẤY CHỨNG NHẬN
(Ban hành kèm theo Hướng dẫn số 442/HD-SXD ngày 02 tháng 4 năm 2015
của Sở Xây dựng)

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 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 cấp xã
.....
(Ký tên và đóng dấu)

....., ngày tháng năm ...
Người viết đơn
(Ký tên)

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