

Số: /HD-SXD

Tây Ninh, ngày tháng 8 năm 2023

HƯỚNG DẪN
Việc bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh tại Thông báo số 4312/TB-UBND ngày 01/12/2021, Sở Xây dựng đã ban hành Hướng dẫn số 3295/HD-SXD ngày 13/12/2021 triển khai thực hiện công tác bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

Tuy nhiên ngày 20/6/2023, Chính phủ ban hành Nghị định số 35/2023/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng (có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký), trong đó đã sửa đổi, bổ sung đối tượng được mua, thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước (khoản 1 Điều 57 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 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP).

Sở Xây dựng bổ sung tổng hợp hướng dẫn triển khai việc bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh (thay thế Hướng dẫn số 3295/HD-SXD) để các đơn vị liên quan thuận tiện nghiên cứu triển khai thực hiện, gồm các nội dung cụ thể như sau:

I. Cơ quan quản lý nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

1. UBND tỉnh là đại diện chủ sở hữu nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh Tây Ninh quy định tại khoản 2 Điều 39 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

2. Sở Xây dựng là cơ quan quản lý nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh Tây Ninh quy định tại điểm b khoản 3 Điều 39 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

Có trách nhiệm thành lập Hội đồng xác định giá bán nhà ở cũ thuộc diện được bán trên địa bàn tỉnh theo quy định tại khoản 4 Điều 41 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

3. UBND các huyện, thị xã, thành phố (UBND cấp huyện) là đơn vị quản lý vận hành nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước (gọi tắt nhà ở cũ) quy định tại khoản 4 Điều 39 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

II. Đối tượng, điều kiện được mua và điều kiện bán nhà ở cũ

1. Điều kiện nhà ở cũ được bán và không được bán

a) Nhà ở cũ không được bán là các trường hợp được quy định tại điểm b, c, d, đ, e khoản 1 Điều 62 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và khoản 10 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP⁽¹⁾.

b) Nhà ở cũ được bán là các trường hợp được quy định tại khoản 3 Điều 63 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và khoản 12 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP.

⁽¹⁾ Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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.

2. Đối tượng, điều kiện được mua nhà ở cũ

a) Đối tượng được mua nhà ở cũ phải thuộc các đối tượng được bố trí nhà ở theo quy định tại khoản 1 Điều 57 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP và khoản 1 Điều 63 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, cụ thể:

(1) Đối tượng được thuê nhà ở cũ theo quy định của Nghị định này là người đang thực tế sử dụng nhà ở và có nhu cầu tiếp tục thuê nhà ở đó, bao gồm đối tượng được bố trí sử dụng nhà ở từ trước ngày 27/11/1992 (ngày ban hành Quyết định số 118/TTg của Thủ tướng Chính phủ về giá cho thuê nhà ở và đưa tiền nhà ở vào tiền lương).

(2) Đối tượng được bố trí nhà ở theo quy định tại điểm a, b, c, d khoản 1 Điều 61 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, cụ thể:

- Trường hợp nhà ở được cơ quan có thẩm quyền cho phép đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước từ trước ngày 27/11/1992 nhưng từ ngày 27/11/1992 mới hoàn thành xây dựng và đưa vào sử dụng để phân phối cho cán bộ, công nhân viên thuê theo Quyết định số 118/TTg;

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

- 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 hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng trong khoảng thời gian từ ngày 05/7/1994 đến trước ngày 19/01/2007.

(3) Đối tượng nhận chuyển nhượng quyền thuê nhà ở mà nhà ở này đã được bố trí sử dụng theo thời điểm quy định tại điểm a hoặc điểm b khoản 1 Điều 57 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và được cơ quan quản lý nhà ở có văn bản đồng ý việc chuyển nhượng khi làm thủ tục thuê nhà ở theo quy định của pháp luật, không thuộc trường hợp chiếm dụng nhà ở trái pháp luật.

(4) Trường hợp người đang thực tế sử dụng nhà ở do Nhà nước quản lý nhưng không có một trong các giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c hoặc điểm d khoản 2 Điều 57 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP mà có một trong các giấy tờ chứng minh đã sử dụng nhà ở được cấp trước ngày 19/01/2007 (gồm đăng ký thường trú hoặc đăng ký tạm trú; đăng ký kê khai nhà ở hoặc biên lai nộp tiền sử dụng đất hàng năm) và nhà ở này không có tranh chấp, khiếu kiện, có xác nhận của cơ quan quản lý nhà ở trong đơn đề nghị thuê nhà ở về việc người đang sử dụng không thuộc diện chiếm dụng trái pháp luật nhà ở này thì được ký hợp đồng thuê nhà ở với đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại Điều 60 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

b) Điều kiện được mua nhà ở cũ (quy định tại điểm a, c khoản 2 Điều 63 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và khoản 11 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP):

- Có hợp đồng thuê nhà ở ký với UBND cấp huyện 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

đúng tên trong hợp đồng thuê nhà ở thì các thành viên này phải thỏa thuận cử người đại diện đứng tên ký hợp đồng mua bán nhà ở với cơ quan quản lý nhà ở.

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

Trường hợp đã sử dụng nhà ở trước thời điểm ký kết hợp đồng thuê nhà ở hoặc có hợp đồng thuê nhà ở mà Nhà nước chưa thu tiền thuê nhà thì người thuê phải nộp truy thu tiền thuê nhà ở theo thời gian thực tế đã sử dụng nhà ở với giá thuê như sau:

+ Đối với thời gian sử dụng nhà ở trước ngày 19/01/2007 thì thu tiền thuê nhà ở theo quy định tại Quyết định số 118/TTg ngày 27/11/1992 của Thủ tướng Chính phủ về giá thuê nhà ở và đưa tiền nhà ở vào tiền lương.

+ Đối với thời gian sử dụng nhà ở từ sau ngày 19/01/2007 thì thu tiền thuê nhà ở theo Quyết định số 17/2008/QĐ-TTg ngày 28/01/2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành giá chuẩn cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại, cụ thể theo các Quyết định sau:

(1) Quyết định số 81/2008/QĐ-UBND ngày 02/10/2008 của UBND tỉnh ban hành Bảng giá chuẩn cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh Tây Ninh (có hiệu lực kể từ ngày 12/10/2008);

(2) Quyết định số 64/2014/QĐ-UBND ngày 05/12/2014 của UBND tỉnh ban hành Bảng giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh Tây Ninh (có hiệu lực kể từ ngày 15/12/2014 và thay thế Quyết định số 81/2008/QĐ-UBND);

(3) Quyết định số 60/2019/QĐ-UBND ngày 30/12/2019 của UBND tỉnh ban hành Bảng giá và phân cấp quản lý cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh Tây Ninh (có hiệu lực kể từ ngày 09/01/2020 và thay thế Quyết định số 64/2014/QĐ-UBND).

- Đơn đề nghị mua nhà ở cũ đang thuê.

III. Thực hiện việc miễn, giảm tiền mua nhà ở cũ (bao gồm tiền sử dụng đất và tiền nhà)

1. Nguyên tắc miễn, giảm tiền mua nhà ở cũ thực hiện theo Điều 66 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, trong đó lưu ý:

- Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất khi bán nhà ở cũ chỉ áp dụng đối với diện tích trong hạn mức đất ở do UBND tỉnh nơi có nhà ở bán quy định.

- Không thực hiện việc miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại điểm c, d khoản 1 Điều 61, khoản 1, 3 Điều 71 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

- Không thực hiện việc miễn, giảm tiền nhà đối với trường hợp quy định tại điểm c, d khoản 1 Điều 61, khoản 1 Điều 71 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

2. Đối tượng được miễn, giảm tiền mua nhà ở cũ thực hiện theo quy định tại Điều 67 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

3. Mức miễn, giảm tiền mua nhà ở cũ thực hiện theo quy định tại Điều 68 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

4. Thẩm quyền xác nhận miễn, giảm tiền mua nhà ở cũ

- Phòng Lao động - Thương binh và Xã hội cấp huyện thực hiện việc xác nhận đối với các trường hợp người mua nhà ở cũ là người có công với cách mạng;

- UBND cấp xã nơi đăng ký thường trú thực hiện việc xác nhận đối với các trường hợp người mua nhà ở cũ là người khuyết tật hoặc người già cô đơn hoặc hộ gia đình nghèo tại khu vực đô thị;

- Bảo hiểm xã hội cấp huyện thực hiện việc xác nhận năm công tác để giảm tiền mua nhà ở cũ 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 ngành nghề theo quy định của pháp luật;

- Cơ quan, đơn vị theo quy định hiện hành, thực hiện việc xác nhận năm công tác để giảm tiền mua nhà ở cũ nếu người mua nhà đang công tác.

IV. Hồ sơ và quy trình thực hiện bán nhà ở cũ

1. Hồ sơ đề nghị mua nhà ở cũ

a) Hồ sơ đề nghị mua nhà ở cũ không thuộc đối tượng ưu tiên bao gồm:

- Đơn đề nghị mua nhà ở cũ (theo mẫu đơn tại Phụ lục số 12 Thông tư số 19/2016/TT-BXD);

- 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 sổ hộ khẩu gia đình hoặc Giấy đăng ký kết hôn;

- Hợp đồng thuê nhà ở được lập hợp pháp và còn hiệu lực; giấy tờ chứng minh đã nộp đủ tiền thuê nhà ở, chi phí quản lý vận hành nhà ở (nếu có) 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;

- 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 mua bán nhà ở này.

b) Hồ sơ đề nghị mua nhà ở cũ thuộc đối tượng ưu tiên bao gồm hồ sơ được quy định tại điểm a khoản 1 Mục này và thêm các loại giấy tờ sau:

- Trường hợp người mua nhà ở cũ thuộc đối tượng được giảm tiền nhà theo quy định tại khoản 2 Điều 67 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP thì phải có một trong các giấy tờ sau đây:

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

+ Giấy xác nhận của Bảo hiểm xã hội cấp huyện nếu 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 của pháp luật;

+ 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 về một số chính sách trong việc sắp xếp biên chế hoặc trước và sau khi có Bộ luật Lao động năm 1994, 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, hộ nghèo, cận nghèo, người khuyết tật, người già cô đơn và các đối tượng đặc biệt có khó khăn về nhà ở tại khu vực đô thị.

- Trường hợp người mua nhà ở cũ thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 67 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP thì phải có giấy tờ chứng minh tương tự như trường hợp miễn, giảm tiền thuê nhà ở cũ đã nêu tại gạch đầu dòng thứ nhất điểm b khoản 1 Mục này.

2. Quy trình thực hiện bán nhà ở cũ

a) Bước 1: thực hiện theo thủ tục hành chính tại UBND cấp huyện về bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước đã được UBND tỉnh ban hành, thời gian thực hiện không quá 45 ngày kể từ đơn vị quản lý vận hành nhận đủ hồ sơ hợp lệ đến khi cơ quan quản lý nhà ở (Sở Xây dựng) ký kết hợp đồng và giao quyết định bán nhà ở cũ cho người mua nhà;

b) Bước 2: thực hiện nghĩa vụ tài chính, thanh lý hợp đồng và chuyển hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cụ thể như sau:

- Thực hiện nghĩa vụ tài chính: người mua nhà ở cũ thực hiện nộp đủ nghĩa vụ tài chính và nộp biên lai thu tiền theo quy định cho Sở Xây dựng.

- Thanh lý hợp đồng mua bán nhà ở cũ:

+ Sở Xây dựng lập thủ tục thanh lý hợp đồng mua bán nhà ở cũ và có văn bản gửi Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh để có căn cứ pháp lý thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai;

+ Sở Xây dựng gửi UBND cấp huyện 01 bộ hồ sơ bán nhà gồm: Hợp đồng mua bán nhà ở (bản chính), chứng từ nộp tiền mua nhà vào ngân sách nhà nước (bản sao), văn bản đề nghị cấp Giấy chứng nhận (bản chính), để UBND cấp huyện thanh lý và chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ở cũ.

V. Phương pháp tính giá bán nhà ở cũ trường hợp bố trí sử dụng để ở trước ngày 05/7/1994 (ngày ban hành Nghị định số 61/CP; đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 2, 3 Điều 63 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, điểm b khoản 1 và điểm b khoản 2 Mục II Hướng dẫn này)

Giá bán nhà ở cũ bao gồm tiền nhà, tiền sử dụng đất và tiền miễn giảm (nếu có):

$$G = G_{\text{n\grave{a}h}} + G_{\text{đ\grave{a}t}} + G_{\text{mi\grave{e}n gi\grave{a}m}} \text{ (nếu có)}$$

Cách tính cụ thể như sau:

1. Tiền nhà

$$G_{\text{n\grave{a}h}} = G_{\text{x\grave{a}y dựng}} \times S_{\text{n\grave{a}h}} \times K \times K_{\text{đc}}, \text{ trong đó:}$$

- $G_{\text{n\grave{a}h}}$: Tiền nhà;
- $G_{\text{x\grave{a}y dựng}}$: Giá chuẩn nhà ở xây dựng mới theo Bảng đơn giá nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh do UBND tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm ký hợp đồng mua bán;
- $S_{\text{n\grave{a}h}}$: 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 (quy định tại khoản 3 Điều 26 Thông tư số 19/2016/TT-BXD).

* Ghi chú:

- Đối với nhà ở cấp IV mà người thuê đã phá dỡ, xây dựng lại trước ngày 10/12/2015 (ngày Nghị định số 99/2015/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) thì giá trị còn lại của nhà ở này được tính bằng 0 (bằng không).

- Đối với nhà ở cấp I, cấp II, cấp III mà người thuê đã phá dỡ, xây dựng lại trước ngày 10/12/2015 (ngày Nghị định số 99/2015/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) thì xác định giá trị còn lại theo hiện trạng tại thời điểm bố trí ghi trong quyết định, văn bản phân phối, bố trí hoặc trong hợp đồng thuê nhà ở hoặc theo thời điểm sử dụng nhà ở được xác định theo các giấy tờ quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 57 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP. Trường hợp trong các giấy tờ quy định tại khoản này có ghi cấp nhà ở nhưng không ghi chất lượng còn lại thì xác định tỷ lệ chất lượng còn lại bằng 50% giá trị của cấp nhà ở đó; nếu không ghi cấp nhà ở thì xác định tỷ lệ chất lượng còn lại bằng 50% giá trị của nhà ở cấp III để làm cơ sở tính giá bán nhà ở.

2. Tiền sử dụng đất

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

$$G_{\text{đ\grave{a}t}} = S_{\text{đ\grave{a}t}} \times 10\% \times G_{\text{giá đ\grave{a}t}} \times K_{\text{pb}}, \text{ trong đó:}$$

- $G_{\text{đ\grave{a}t}}$: Tiền sử dụng đất;
- $S_{\text{đ\grave{a}t}}$: Diện tích đất giao sử dụng;
- $G_{\text{giá đ\grave{a}t}}$: 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;
- K_{pb} : Hệ số phân bổ các tầng khi chuyển quyền sử dụng đất (quy định tại khoản 3 Điều 26 Thông tư số 19/2016/TT-BXD).

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 ($S_{\text{đ\grave{a}t}}$) trong hạn mức đất ở do UBND tỉnh quy định cho mỗi hộ ($S_{\text{đhm}}$).

$$G_{\text{đ\grave{a}t}} = S_{\text{đ\grave{a}t}} \times 40\% \times G_{\text{giá đ\grave{a}t}}, \text{ trong đó:}$$

- + $G_{\text{đất}}$: 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 UBND 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 ($S_{\text{đất}}$) vượt hạn mức đất ở do UBND tỉnh quy định cho mỗi hộ ($S_{\text{đhm}}$).

$$G_{\text{đất}} = S_{\text{đất 1}} \times 40\% \times G_{\text{giá đất}} + S_{\text{đất 2}} \times 100\% \times G_{\text{giá đất}}, \text{ trong đó:}$$

- + $G_{\text{đất}}$: 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.

c) Đối với nhà ở riêng lẻ có khả năng sinh lợi cao tại vị trí mặt đường:

$$G_{\text{đất}} = S_{\text{đất}} \times G_{\text{giá đất}} \times K_{\text{đcgd}}, \text{ trong đó:}$$

- $G_{\text{đất}}$: 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 UBND tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm ký hợp đồng mua bán;
- $K_{\text{đcgd}}$: Hệ số điều chỉnh giá đất.

d) 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 c khoản 2 Điều 65 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

đ) 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 được tính theo quy định khoản 1 Mục này và trừ đi số tiền đã góp xây dựng nhà trước đây (tính trên tỷ lệ % số tiền đã góp so với giá trị quyết toán khi xây dựng công trình nhà ở; tiền sử dụng đất tính theo quy định tại điểm a, b, c, d khoản 2 Mục này.

e) Trường hợp nhà ở một tầng có nhiều hộ ở và nhà ở nhiều tầng có nhiều hộ ở mà có diện tích nhà ở, đất ở sử dụng chung thì chỉ thực hiện bán phần diện tích sử dụng chung này cho các hộ đang sử dụng nếu tất cả các hộ đồng thuận được việc phân bổ diện tích cho từng hộ; tiền nhà, tiền sử dụng đất tính theo quy định tại khoản 1 và điểm a, b, c khoản 2 Mục này.

Trường hợp các hộ không đồng thuận được thì không bán phần diện tích này và UBND cấp huyện có trách nhiệm quản lý theo quy định Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

g) Trường hợp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất để tự xây dựng nhà ở mà kinh phí xây dựng nhà ở này không phải từ ngân sách nhà nước thì thực hiện giải quyết theo quy định của pháp luật về đất đai.

h) Trường hợp đã được Nhà nước thanh lý, hóa giá nhà ở theo quy định về chính sách thanh lý, hóa giá nhà ở trước đây nhưng Nhà nước mới chỉ thu tiền nhà, chưa thu

tiền sử dụng đất thì thực hiện thu tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm a, b, c, d khoản 2 Mục này.

3. Việc miễn giảm tiền mua nhà ở cũ được thực hiện theo Mục III Hướng dẫn này.

VI. Giải quyết bán nhà ở và nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng đã bố trí sử dụng để ở từ ngày 05/7/1994 đến trước ngày 19/01/2007 (ngày ban hành Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước)

1. Người mua nhà ở và nhà ở phải đảm bảo điều kiện quy định tại khoản 2, 3 Điều 63 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP

2. Giá bán nhà ở xác định như sau

a) Tiền nhà: áp dụng theo khoản 1 Mục V Hướng dẫn này;

b) 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 (bao gồm cả tiền sử dụng đất tính theo hệ số k điều chỉnh giá đất nếu nhà ở thuộc diện quy định tại điểm d khoản 2 Điều 65 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP) và không phân biệt diện tích trong hạn mức đất ở hoặc ngoài hạn mức đất ở.

VII. 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 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 mà khi bán hóa giá nhà ở hoặc bán nhà ở theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 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 ngày 22/4/2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, Nhà nước chưa giải quyết chuyển quyền sử dụng diện tích đất này hoặc khi bán nhà ở theo quy định của Nghị định số 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.

Đối với phần diện tích đất liền kề trong phạm vi khuôn viên nhà ở cũ mà có khả năng sinh lợi cao tại vị trí mặt đường thì thu tiền sử dụng đất khi thực hiện chuyển quyền sử dụng đất cho người mua nhà ở cũ theo quy định tại điểm c khoản 2 Mục V Hướng dẫn này.

3. Trường hợp xây dựng nhà ở trên đất trống trong khuôn viên nhà ở cũ 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 và không được miễn, giảm tiền sử dụng đất được quy định tại điểm b khoản 2 Điều 66 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

4. Đối với phần diện tích nhà thuộc sử dụng chung mà chủ sở hữu nhà không mua hoặc không đủ điều kiện được bán thì UBND cấp huyện thực hiện quản lý theo quy định của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, pháp luật về nhà ở và pháp luật về đất đai.

5. Hồ sơ, trình tự, thủ tục giải quyết trường hợp quy định tại khoản 1, 2, 3 Mục này được thực hiện theo quy định Điều 71a Nghị định số 99/2015/NĐ-CP (được bổ sung tại khoản 21 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP).

Trong quá trình thực hiện nếu gặp khó khăn, vướng mắc, các tổ chức cá nhân kịp thời phản ánh Sở Xây dựng để được hướng dẫn cụ thể./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (b/c);
- Ủy ban MTTQ VN tỉnh;
- Các Sở: TC; KH&ĐT; TN&MT;
- Liên đoàn Lao động tỉnh;
- Cục Thuế tỉnh;
- UBND cấp huyện;
- P. QLĐT/KH&HT cấp huyện;
- Trang TTĐT Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, QLN&VLXD.

GIÁM ĐỐC