

**PHẦN VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ**

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 19 /2015/QĐ-UBND

Đà Nẵng, ngày 06 tháng 8 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc Ban hành quy định bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước cho người
đang thuê theo Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013
của Chính phủ trên địa bàn thành phố Đà Nẵng**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;

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

Căn cứ Thông tư số 14/2013/NĐ-CP ngày 19 tháng 9 năm 2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ 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 466/TTr-SXD ngày 22 tháng 5 năm 2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê theo Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND thành phố, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Lao động - Thương binh và Xã hội; Cục trưởng Cục thuế thành phố; Chủ tịch UBNDTTQ Việt Nam; Chủ tịch Liên đoàn Lao động thành phố, Giám đốc Bảo hiểm xã hội thành phố, Giám đốc Kho bạc nhà nước thành phố, Chủ tịch UBND các quận, huyện; Giám đốc Công ty Quản lý nhà Đà Nẵng; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH
Huỳnh Đức Thơ**

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

QUY ĐỊNH

**Bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê
theo Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013
của Chính phủ trên địa bàn thành phố Đà Nẵng**
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 19 /2015/QĐ-UBND
ngày 06 tháng 8 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng)*

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

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

2. Các nội dung quản lý nhà nước về nhà ở, thủ tục hành chính không được quy định tại quy định này thì thực hiện theo các quy định pháp luật có liên quan.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Người thuê, mua nhà ở cũ trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.
2. Cơ quan, đơn vị quản lý nhà ở cũ diện tự quản trên địa bàn thành phố.
3. Sở Xây dựng, Công ty Quản lý nhà Đà Nẵng.

Chương II

QUY ĐỊNH VỀ BÁN NHÀ Ở CŨ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Điều 3. Nhà ở cũ không thuộc diện được bán

1. Thực hiện theo quy định tại Điều 24 Nghị định số 34/2013/NĐ-CP.
2. Nhà ở có tranh chấp, khiếu kiện chưa được giải quyết xong khiếu nại, khiếu kiện của cơ quan có thẩm quyền.

Điều 4. Đối tượng được mua và điều kiện nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước thuộc diện được bán (thực hiện theo quy định tại Điều 25 Nghị định số 34/2013/NĐ-CP và Điều 32 Thông tư số 14/2013/TT-BXD).

Người mua nhà ở cũ phải đang thực tế sử dụng nhà ở và có nhu cầu mua.

Điều 5. Hồ sơ đề nghị mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước (thực hiện theo quy định tại Điều 33, Điều 38 Thông tư số 14/2013/TT-BXD).

1. Hồ sơ đề nghị mua nhà ở cũ thực hiện theo quy định tại Điều 33 Thông tư số 14/2013/TT-BXD.

2. Trường hợp người mua nhà đề nghị mua phần diện tích nhà ở, đất ở sử dụng chung; phần diện tích đất liền kề với nhà ở cũ; phần diện tích xây dựng nhà ở trên đất trống trong khuôn viên nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, quy định tại Điều 38 Thông tư số 14/2013/TT-BXD thì phải có Đơn đề nghị mua và Giấy chứng nhận với phần diện tích đó (bản chính) và được UBND xã, phường xác nhận không có tranh chấp, khiếu kiện.

Điều 6. Trình tự, thủ tục bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước (thực hiện theo quy định tại Điều 34 Thông tư số 14/2013/TT-BXD).

Quy trình giải quyết hồ sơ mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước gồm:

Bước 1: Người đang thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước có nhu cầu mua nhà đang thuê nộp hồ sơ mua nhà gồm:

- Đơn đề nghị mua nhà ở cũ có xác nhận của UBND phường, xã (đơn theo mẫu do Bộ Xây dựng ban hành): 02 đơn

- Hộ khẩu photo: 02 bản

- Hợp đồng thuê nhà photo: 02 bản

Nếu bên mua nhà thuộc đối tượng chính sách và CBCNV nhà nước, sau khi được Hội đồng xác định giá bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước thuộc diện được bán trên địa bàn thành phố Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là Hội đồng xác định giá bán nhà ở cũ) duyệt, thì bổ sung thêm giấy xác nhận năm công tác, có xác nhận của thủ trưởng đơn vị (nếu hưu trí có xác nhận của Bảo hiểm xã hội) theo mẫu do Công ty Quản lý nhà Đà Nẵng phát hành. Giấy xác nhận thuộc diện chính sách do Sở Lao động - Thương binh và Xã hội xác nhận.

Bước 2: Công ty Quản lý nhà Đà Nẵng sau khi nhận đơn đề nghị mua nhà của bên thuê, tiến hành các thủ tục:

- Kiểm tra hồ sơ, nếu hồ sơ không đủ điều kiện được mua nhà ở cũ thì có văn bản trả lời rõ lý do để người nộp hồ sơ biết.

- Lập danh sách đề nghị Sở Xây dựng kiểm tra xác định quy hoạch.

- Lập danh sách gửi UBND các quận, huyện, Sở Tài nguyên và Môi trường xác định tranh chấp, khiếu kiện (**7 ngày**).

Bước 3: Sau khi có kết quả trả lời của UBND các quận, huyện; Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường. Nếu nhà, đất không vướng quy hoạch và tranh chấp, khiếu kiện, Công ty Quản lý nhà Đà Nẵng phối hợp cùng tổ giúp việc Hội đồng xác định giá bán nhà ở cũ tiến hành kiểm định, đo vẽ, đồng thời hợp đồng với Trung tâm đo đạc bản đồ đo vẽ, lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất (**13 ngày**).

Bước 4: Công ty Quản lý nhà Đà Nẵng tiến hành hoàn chỉnh hồ sơ, áp giá trị nhà, đất trình Sở Tài chính thẩm định giá (**8 ngày**).

Bước 5: Trình Hội đồng xác định giá bán nhà ở cũ xét duyệt (**2 ngày**).

Bước 6: Khi được Hội đồng xác định giá bán nhà ở cũ duyệt cho phép bán, Công ty Quản lý nhà Đà Nẵng mời bên mua ký bảng giá và tính các chế độ miễn giảm tiền nhà và tiền sử dụng đất (nếu có) để làm cơ sở trình UBND thành phố ký quyết định bán nhà và miễn giảm (**10 ngày**).

Bước 7: Sau khi có Quyết định cho phép bán nhà của UBND thành phố, Công ty Quản lý nhà Đà Nẵng sẽ mời bên mua cùng với Công ty tiến hành ký kết hợp đồng mua bán nhà và thời hạn thanh toán tiền mua nhà theo quy định (**5 ngày**).

Thời gian giải quyết việc bán nhà ở cũ không quá **45 ngày** làm việc, kể từ ngày Công ty Quản lý nhà Đà Nẵng tiếp nhận đầy đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định (không tính thời gian người mua nhà nộp tiền mua nhà vào Kho bạc nhà nước). Thời gian cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất không tính vào thời gian bán nhà.

Điều 7. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các trường hợp mua nhà ở cũ

Thực hiện theo quy định tại Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2014 của UBND thành phố Đà Nẵng Ban hành Quy định quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

Điều 8. Giá bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước (thực hiện theo quy định tại Điều 27 Nghị định số 34/2013/NĐ-CP và Điều 35 Thông tư số 14/2013/TT-BXD).

Các trường hợp nhà ở cũ mặt tiền đường phố thực hiện giá bán như sau:

- Tiền nhà được thực hiện theo quy định tại điểm a và c Khoản 2 Điều 27 Nghị định số 34/2013/NĐ-CP.

- Tiền sử dụng đất được tính phù hợp theo giá giao dịch thị trường tại thời điểm bán.

Điều 9. 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 (thực hiện theo quy định tại Điều 39 Thông tư số 14/2013/TT-BXD).

Điều 10. Hạn mức đất ở khi thực hiện bán nhà ở cũ

Mức đất ở tối đa để thực hiện chuyển quyền sử dụng đất ở khi bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được thực hiện theo Quyết định số 42/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2014 của UBND thành phố ban hành Quy định quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố.

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 (thực hiện theo quy định tại Điều 35 Nghị định số 34/2013/NĐ-CP và Điều 38 Thông tư số 14/2014/TT-BXD).

Thu tiền đối với phần diện tích sử dụng chung:

1. Đối với nhà tập thể trước đây đã bán theo Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở, riêng phần diện tích sử dụng chung như: cầu thang, lan can, sân chung chưa bán... Nay có hộ mua lại phần diện tích sử dụng riêng của các hộ tập thể; phần diện tích nhà ở, đất ở sử dụng chung được thực hiện theo quy định tại Khoản 1, Điều 35, Nghị định số 34/2013/NĐ-CP.

2. Đối với nhà tập thể trước đây đã bán theo diện công sản, hộ có nhu cầu xin hợp thửa và mua toàn bộ phần diện tích sử dụng chung thì giải quyết như sau:

- Mức thu tiền nhà được thực hiện theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 35, Nghị định số 34/2013/NĐ-CP.

- Tiền sử dụng đất do Hội đồng thẩm định giá đất thành phố xác định làm cơ sở trình UBND thành phố phê duyệt tại thời điểm ký hợp đồng mua bán.

Điều 12. Việc kiểm định, xác định vị trí, chất lượng còn lại của nhà ở phải lập thành Biên bản, ghi đầy đủ, cụ thể diện tích nhà ở, cấp nhà, đơn giá xây dựng mới, kết luận tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở và các kết cấu xây dựng khác. Biên bản phải lập rõ ràng, chính xác, không sửa đổi, tẩy xóa và phải được các thành viên trong Tổ giúp việc của Hội đồng xác định giá bán nhà ở cũ và người mua nhà thống nhất ký tên.

Trường hợp người xin mua không thống nhất với việc kiểm định thì có quyền có ý kiến và ghi rõ trong biên bản. Hội đồng xác định giá bán nhà ở cũ sẽ tiến hành phúc tra để xác định và trả lời.

Điều 13. Bản vẽ sơ đồ mặt bằng nhà và sơ đồ kỹ thuật thửa đất theo tỷ lệ 1/200, phải ghi rõ kích thước, diện tích, tứ cận không gian của vị trí nhà và đất. Trường hợp nhà nằm trong kiệt (hẻm) phải xác định khoảng cách từ nhà ra đến đường phố, chiều rộng nhỏ nhất của kiệt để làm căn cứ xác định đơn giá đất.

Nhà ở gồm nhiều căn hộ thì phải có mặt bằng tổng thể, mặt bằng từng tầng, từng hộ. Trong đó ghi diện tích sử dụng chung, sử dụng riêng.

Điều 14. Miễn, giảm tiền sử dụng đất và tiền nhà khi mua nhà ở cũ (thực hiện theo quy định tại Điều 28, Điều 29, Nghị định số 34/2013/NĐ-CP; khoản 4, Điều 33 và Điều 37 Thông tư số 14/2013/TT-BXD).

1. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất được thực hiện theo quy định về chính sách hỗ trợ người có công và các chính sách hỗ trợ khác của thành phố và chỉ xét một lần cho một gia đình.

2. Không thực hiện miễn giảm tiền mua nhà (bao gồm tiền sử dụng đất và tiền nhà) đối với các trường hợp mua nhà ở quy định tại Điểm c và Điểm d Khoản 1 Điều 22 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP, cụ thể:

- 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 tháng 11 năm 1992 đến trước ngày 05 tháng 7 năm 1994;

- Trường hợp nhà ở được bố trí sử dụng trong khoảng thời gian từ ngày 05 tháng 7 năm 1994 đến trước ngày 19 tháng 01 năm 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).

Chương III

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

Điều 15. 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. Thanh toán một lần ngay khi ký kết hợp đồng mua bán.

Điều 16. Sử dụng tiền bán nhà

1. 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 thành phố Đà Nẵng theo quy định.
2. Việc quản lý, sử dụng tiền bán nhà được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 34/2013/NĐ-CP.

Điều 17. Các trường hợp gia hạn nộp tiền mua nhà

1. Trường hợp người mua nhà xin gia hạn nộp tiền mua nhà thuộc sở hữu nhà nước thì thực hiện theo quy định tại Điều 6, 7, 8 và 9, Chương II, Thông tư số 48/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 4 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện việc gia hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị quyết số 01/NQ-CP ngày 02 tháng 01 năm 2014 của Chính phủ về những nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu chỉ đạo điều hành thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế xã hội và dự toán ngân sách nhà nước năm 2014.
2. Trình tự, thủ tục và thẩm quyền gia hạn nộp tiền mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được quy định tại Điều 10, Chương II, Thông tư số 48/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 4 năm 2014 của Bộ Tài chính.

Điều 18. Xử lý chuyển tiếp việc bán nhà ở cũ (*được thực hiện theo quy định tại khoản 4, Điều 39 Nghị định số 34/2014/NĐ-CP và Điều 41 Thông tư số 14/2013/TT-BXD*)

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 19. Nhiệm vụ, trách nhiệm của các cơ quan có liên quan

1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng thành phố:
 - a) Xác định quy hoạch đối với những nhà ở cũ có đơn xin mua;

b) Chủ trì phối hợp với các cơ quan trong Hội đồng xác định giá bán nhà ở cũ xác định giá bán nhà và giá chuyển quyền sử dụng đất đối với các nhà ở cũ, trình UBND thành phố ban hành Quyết định cho phép bán;

c) Thường xuyên nắm bắt tình hình và hàng tháng báo cáo UBND thành phố về kết quả triển khai thực hiện bán nhà ở cũ trên địa bàn thành phố.

2. Trách nhiệm của Công ty Quản lý nhà Đà Nẵng:

Là cơ quan thường trực của Hội đồng xác định giá bán nhà ở cũ, chịu trách nhiệm chính trong việc tham mưu công tác bán nhà của thành phố, có các nhiệm vụ sau đây:

a) Tiếp nhận hồ sơ mua nhà (có giấy biên nhận theo số thứ tự);

b) Kiểm tra nguồn gốc và các vấn đề có liên quan khác đến căn nhà như đã quy định tại Điều 2 để xác định nhà được bán;

c) Xác định hiện trạng nhà so với nguyên trạng;

d) Lập danh sách những nhà đủ điều kiện và những vướng mắc trình Hội đồng xác định giá bán nhà ở cũ xem xét. Sau khi có ý kiến của Hội đồng xác định giá bán nhà ở cũ, Công ty lập tờ trình kèm theo danh sách trình Sở Xây dựng xem xét trình UBND thành phố ký quyết định bán nhà;

đ) Khi có quyết định bán nhà, Công ty (được Sở Xây dựng ủy quyền) tiến hành ký kết hợp đồng mua, bán nhà với người mua theo đúng quy định hiện hành;

e) Hàng tháng gửi báo cáo danh sách những đối tượng đăng ký mua nhà cho các thành viên Hội đồng.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chỉ đạo Trung tâm đo đạc bản đồ thực hiện:

a) Đo đất, xác định diện tích, khuôn viên của thửa đất;

b) Lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất có xác nhận của các hộ tứ cận và UBND phường, xã nơi có nhà ở, để cung cấp cho Hội đồng bán nhà xác định giá bán ở cũ trình UBND thành phố phê duyệt.

4. Trách nhiệm của Sở Tài chính thành phố:

a) Hướng dẫn, kiểm tra việc tính, thu tiền bán nhà và thu tiền sử dụng đất theo quy định.

b) Hướng dẫn việc nộp tiền vào Ngân sách Nhà nước hiện hành.

c) Thẩm định giá trị nhà và đất.

5. Sở Lao động - Thương binh và Xã hội: Xác định đối tượng chính sách mua nhà quy định tại Quyết định số 118/TTg, Quyết định số 20/2000/TTg và Quyết định số 117/2007/TTg của Thủ tướng Chính phủ về hỗ trợ người có công với Cách mạng cải thiện nhà;

6. Bảo hiểm Xã hội thành phố: Xác định thời gian công tác thực tế đối với các đối tượng hưởng lương hưu khi mua nhà theo quy định tại Nghị định số 34/2013/NĐ-CP;

7. Cục thuế thành phố hướng dẫn và thu các loại phí, thuế theo quy định.

Điều 20. Hội đồng xác định giá bán nhà ở cũ do UBND thành phố thành lập tổ chức, triển khai thực hiện công tác bán nhà thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn thành phố đúng theo quy định tại Nghị định số 34/2013/NĐ-CP, Thông tư số 14/2013/TT-BXD và có nhiệm vụ được quy định tại Quyết định số 9114/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2013 của UBND thành phố về việc thành lập Hội đồng xác định giá bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước thuộc diện được bán trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Điều 21. Tổ giúp việc cho Hội đồng xác định giá bán nhà ở cũ do UBND thành phố thành lập có nhiệm vụ được quy định tại Quyết định số 9115/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2013 của UBND thành phố về việc thành lập Tổ giúp việc cho Hội đồng xác định giá bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước thuộc diện được bán trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Điều 22. Ít nhất mỗi quý 1 lần, Hội đồng xác định giá bán nhà ở cũ họp để nghe bộ phận thường trực báo cáo kết quả triển khai công tác bán nhà và giải quyết những vướng mắc (nếu có).

Điều 23. Điều khoản thi hành

1. Các nội dung khác không quy định trong Quy định này, được áp dụng theo quy định pháp luật hiện hành.

2. Trong quá trình thực hiện nếu có những vấn đề khó khăn, vướng mắc, phát sinh, các ngành, địa phương, cơ quan, đơn vị phản ánh về UBND thành phố thông qua Sở Xây dựng để tổng hợp xem xét điều chỉnh, sửa đổi cho phù hợp./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Huỳnh Đức Thơ