

Số: /2025/QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày tháng năm 2025

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về trình tự, thủ tục và xác định giá bán nhà chung cư thuộc tài sản công do thành phố Hải Phòng xây dựng từ ngân sách nhà nước hoặc hình thức hợp đồng BT hình thành từ ngày 31/12/1994 đến trước ngày 01/01/2025

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Nghị quyết số 226/2025/QH15 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản số ... ngày .../10/2025.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định về trình tự, thủ tục, hồ sơ và việc xác định giá bán nhà chung cư thuộc tài sản công do Thành phố xây dựng từ ngân sách nhà nước hoặc theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT) hình thành từ ngày 31/12/1994 đến trước ngày 01/01/2025.

2. Danh sách nhà chung cư thuộc phạm vi áp dụng của Quy định này bao gồm: Chung cư 5 tầng Khúc Thừa Dụ, Chung cư 5 tầng Kênh Dương, Chung cư 7 tầng Vĩnh Niệm (phường An Biên); Chung cư U19 Lam Sơn (phường Lê Chân); Chung cư 9 tầng Đông Khê, Chung cư 9 tầng Lô 27 Lê Hồng Phong, Chung cư N1-N2 Lê Lợi, Chung cư Đ2 Đồng Quốc Bình, Chung cư HH1-HH2 và HH3-HH4 Đồng Quốc Bình (phường Gia Viên); Chung cư 5 tầng Khu T Cát Bi (phường Hải An); Chung cư 75 Lý Thánh Tông (phường Đồ Sơn); Khu chung cư Đông Ngõ Quyền và Khu nhà ở xã hội tại Khu dân cư phía Đông Ngõ Quyền (phường Lê Thanh Nghị).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Đối tượng được quyền mua nhà chung cư là các hộ dân đã ký kết hợp đồng thuê nhà chung cư đó lần đầu với cơ quan nhà nước trước ngày 01 tháng 01 năm 2025 hoặc các hộ dân thuộc diện di dời các chung cư cũ, phải di dời do giải phóng mặt bằng.

2. Các cơ quan, tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan.

Điều 3. Điều kiện mua nhà chung cư

1. Điều kiện chung:

a) Có đơn đề nghị mua nhà chung cư theo mẫu quy định.

b) Phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính liên quan đến tiền thuê nhà và chi phí quản lý vận hành nhà chung cư (nếu có) tính đến thời điểm ký hợp đồng mua bán nhà chung cư.

2. Điều kiện cụ thể đối với từng đối tượng:

a) Đối với hộ gia đình, cá nhân đang thuê nhà chung cư: Phải có hợp đồng thuê nhà chung cư đã ký với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư. Người đứng tên trong đơn đề nghị mua nhà chung cư phải là người đại diện đứng tên hợp đồng thuê nhà chung cư hoặc là thành viên có tên trong hợp đồng thuê từ đủ 18 tuổi trở lên. Trường hợp có nhiều thành viên cùng đứng tên trong hợp đồng thuê, các thành viên này phải thỏa thuận và có văn bản cử người đại diện đứng tên ký hợp đồng mua bán nhà chung cư.

b) Đối với trường hợp di dời từ chung cư cũ, phải di dời do giải phóng mặt bằng: Phải cung cấp các giấy tờ pháp lý hợp lệ do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành để chứng minh tình trạng và điều kiện của mình, bao gồm Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giấy tờ chứng minh việc ở, sở hữu, hoặc thuê nhà tại chung cư cũ trước khi di dời, Quyết định thu hồi nhà ở, đất ở của cơ quan nhà nước có thẩm quyền

Điều 4. Hồ sơ đề nghị mua nhà chung cư

Người đề nghị mua nhà chung cư lập 01 bộ hồ sơ, bao gồm các giấy tờ sau:

1. Đơn đề nghị mua nhà chung cư lập theo Mẫu kèm theo Quyết định này.

2. Đối với trường hợp đã được ký hợp đồng thuê nhà chung cư:

a) Bản chính hợp đồng thuê nhà chung cư.

b) Giấy tờ chứng minh đã nộp đủ tiền thuê nhà và chi phí quản lý vận hành đến thời điểm nộp hồ sơ (bản sao có chứng thực hoặc bản sao kèm bản chính để đối chiếu).

3. Đối với trường hợp di dời từ chung cư cũ, phải di dời do giải phóng mặt bằng:

a) Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.

b) Giấy tờ chứng minh việc ở hoặc sở hữu hoặc thuê nhà tại chung cư cũ trước khi di dời.

c) Quyết định thu hồi nhà ở, đất ở của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

4. Giấy tờ tùy thân (bản sao có chứng thực hoặc bản sao kèm bản chính để đối chiếu):

a) Trường hợp là vợ chồng thì phải có giấy chứng nhận kết hôn.

b) Trường hợp có người trong hợp đồng thuê đã xuất cảnh thì phải có văn bản ủy quyền hợp lệ.

c) Trường hợp có người trong hợp đồng thuê đã mất thì phải có giấy chứng tử.

d) Văn bản từ chối quyền mua của thành viên khác (nếu có) và cam kết không có tranh chấp.

Điều 5. Trình tự, thủ tục bán nhà chung cư

1. Người mua nhà chung cư nộp trực tiếp 01 bộ hồ sơ theo quy định tại Điều 4 của Quyết định này cho đơn vị đang quản lý vận hành nhà chung cư.

2. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có trách nhiệm tiếp nhận, ghi giấy biên nhận, kiểm tra hồ sơ và lập danh sách người đủ điều kiện mua nhà chung cư, báo cáo Sở Xây dựng.

3. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ từ Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, Sở Xây dựng tổ chức họp Hội đồng xác định giá bán nhà chung cư (gồm đại diện các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường) để xác định giá bán nhà chung cư.

4. Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày họp Hội đồng xác định giá bán nhà chung cư, Sở Xây dựng lập danh sách đối tượng được mua nhà chung cư kèm theo văn bản xác định giá bán nhà chung cư của Hội đồng xác định giá bán nhà chung cư trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định.

5. Trong thời hạn tối đa 10 ngày, kể từ ngày nhận được báo cáo của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, ban hành quyết định bán nhà chung cư, trong đó nêu rõ đối tượng được mua nhà chung cư, địa chỉ nhà chung cư được bán, giá bán nhà chung cư, giá chuyển quyền sử dụng đất và gửi quyết định này cho Sở Xây dựng, Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư biết để phối hợp thực hiện ký kết hợp đồng mua bán nhà chung cư.

6. Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận quyết định bán nhà chung cư, Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thông báo cho người mua nhà

chung cư biết thời gian cụ thể để ký kết hợp đồng mua bán nhà chung cư với Sở Xây dựng.

7. Thời gian thực hiện trình tự thủ tục bán nhà chung cư theo khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 226/2025/QH15 ngày 27/6/2025 của Quốc hội không tính vào thời gian nộp nghĩa vụ tài chính và thời gian Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà chung cư.

Việc cấp giấy chứng nhận cho người mua nhà chung cư thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai. Sở Nông nghiệp và Môi trường gửi danh sách người mua nhà chung cư đã được cấp giấy và sao 01 bản Giấy chứng nhận cho Sở Xây dựng lưu để theo dõi.

8. Trường hợp quá 90 ngày, kể từ ngày Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có thông báo về thời gian ký hợp đồng mua bán nhà chung cư mà người mua chưa thực hiện ký hợp đồng, nếu có thay đổi về giá đất ở do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành thì Sở Xây dựng phải báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt giá mới trước khi ký kết hợp đồng mua bán với người mua nhà chung cư.

9. Trường hợp người mua không ký hợp đồng mua bán nhà chung cư theo thời hạn thông báo thì Sở Xây dựng có văn bản thông báo lần hai để người mua nhà biết, trong đó ghi rõ thời hạn bên mua nhà phải thực hiện ký hợp đồng mua bán nhà chung cư là 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản thông báo lần hai.

Trong thời hạn tối đa 10 ngày, kể từ ngày hết thời hạn theo thông báo lần hai, nếu người mua không ký kết hợp đồng mua bán nhà chung cư thì Sở Xây dựng báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố hủy bỏ quyết định bán nhà chung cư đã ký và tiếp tục thực hiện quản lý cho thuê nhà chung cư này theo quy định của Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.

Điều 6. Giá bán nhà chung cư

1. Giá bán nhà chung cư thuộc phạm vi điều chỉnh của Quyết định này do Ủy ban nhân dân thành phố quyết định và được công bố công khai, minh bạch cho từng dự án.

2. Sở Xây dựng thuê đơn vị tư vấn xây dựng giá; chủ trì, phối hợp cùng Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường và các cơ quan liên quan xây dựng phương án giá bán, trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định ban hành.

3. Người mua nhà chung cư có trách nhiệm đóng kinh phí bảo trì bằng 2% giá trị căn hộ trước khi nhận bàn giao. Khoản kinh phí này được nộp một lần và không được tính vào giá bán nhà chung cư. Phương thức và thời điểm thanh toán được quy định cụ thể trong Hợp đồng mua bán nhà chung cư.

Điều 7. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng là cơ quan đầu mối, chủ trì tổ chức triển khai thực hiện Quyết định này; chủ trì Hội đồng xác định giá bán nhà chung cư; ký hợp đồng mua bán nhà chung cư với người mua; tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố về kết quả thực hiện.

2. Các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường cử đại diện tham gia Hội đồng xác định giá bán nhà chung cư và có ý kiến tham gia đối với các nội dung thuộc chức năng, nhiệm vụ; Sở Nông nghiệp và Môi trường chịu trách nhiệm hướng dẫn và thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua.

3. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư: Chịu trách nhiệm tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ ban đầu; lập danh sách các trường hợp đủ điều kiện; rà soát, thống kê, phân loại hiện trạng các căn hộ và đối tượng thuộc phạm vi chính sách; thông báo và hướng dẫn người mua thực hiện các thủ tục liên quan.

4. Các tổ chức, cá nhân có liên quan: Có trách nhiệm cung cấp hồ sơ, thực hiện các thủ tục và nghĩa vụ tài chính theo đúng quy định tại Quyết định này và các quy định pháp luật liên quan.

Điều 7. Điều khoản thi hành

1. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, đơn vị, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, giải quyết.

2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 8. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc các Sở, ngành: Tài chính, Xây dựng, Tư pháp, Nông nghiệp và Môi trường, Kho bạc Nhà nước Hải Phòng, Giám đốc Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 8;
- CT, PCT UBND TP;
- CVP, PCVP UBND TP;
- Phòng: TCNS, XDGTVT, NCKTGS;
- CV: TC;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Lê Ngọc Châu