

Số: /TTr-SXD

Hải Phòng, ngày tháng 9 năm 2025

(DỰ THẢO)

TỜ TRÌNH

Về 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

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố.

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19/02/2025; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 25/6/2025;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Nghị quyết số 226/2025/QH15 ngày 27/6/2025 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;

Căn cứ Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và Nghị định số 79/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ về kiểm tra, rà soát, hệ thống hóa và xử lý văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Quyết định số 56/2025/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng;

Thực hiện Kế hoạch số 203/KH-UBND ngày 18/8/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố về triển khai thực hiện 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 và Quyết định số 4013/QĐ-UBND ngày 08/10/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt đề nghị xây dựng văn bản quy phạm pháp luật.

Sở Xây dựng báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét 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, cụ thể như sau:

1. Tên gọi của văn bản

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.

2. Sự cần thiết ban hành quy định Quyết định theo trình tự, thủ tục rút gọn:

2.1. Cơ sở chính trị, pháp lý

- Cơ sở chính trị:

+ Ngày 27/6/2025 Quốc hội đã ban hành 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. Tại Nghị quyết, Quốc hội đã giao nhiệm vụ cho Ủy ban nhân dân thành phố thực hiện chính sách bán nhà chung cư thuộc tài sản công. Việc ban hành Quyết định là nhằm cụ thể hóa chủ trương của Quốc hội để triển khai trên thực tiễn, quy định rõ trình tự, thủ tục, đảm bảo việc quản lý chặt chẽ, minh bạch.

+ Ngày 18/8/2025, Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành Kế hoạch số 203/KH-UBND về triển khai thực hiện 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. Tại Kế hoạch, Ủy ban nhân dân thành phố đã phân công Sở Xây dựng là cơ quan chủ trì, tham mưu ban hành văn bản để hướng dẫn chi tiết về trình tự, thủ tục và việc xác định giá bán nhà chung cư theo chính sách đã được Quốc hội thông qua.

- Cơ sở pháp lý:

+ Tại khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 226/2025/QH15 ngày 27/6/2025 của Quốc hội, quy định: “2. Ủy ban nhân dân Thành phố được bán nhà chung cư thuộc tài sản công do Thành phố xây dựng từ ngân sách nhà nước hoặc theo hình thức hợp đồng BT hình thành từ sau ngày 31 tháng 12 năm 1994 đến trước ngày 01 tháng 01 năm 2025.”

+ Tại khoản 2 Điều 16 Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025 quy định Ủy ban nhân dân thành phố có nhiệm vụ, quyền hạn “*Tổ chức thi hành Hiến pháp, pháp luật, văn bản của cơ quan nhà nước cấp trên và nghị quyết của Hội đồng nhân dân cùng cấp bảo đảm tính thống nhất, thông suốt của nền hành chính quốc gia; bảo đảm các điều kiện về cơ sở vật chất, nguồn nhân lực và các nguồn lực cần thiết khác để thi hành Hiến pháp và pháp luật tại địa phương*”.

+ Điểm a, điểm b khoản 2 Điều 21 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025 quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định để quy định: “a) Chi tiết điều, khoản, điểm và các nội dung khác được giao trong văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên”; “b) Biện pháp thi hành Hiến pháp, luật, văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên, nghị quyết của Hội đồng nhân dân cùng cấp về phát triển kinh tế - xã hội, ngân sách, quốc phòng, an ninh ở địa phương”.

Như vậy, việc Ủy ban nhân dân thành phố ban hành văn bản quy phạm pháp luật để quy định chi tiết và tổ chức thi hành chính sách đã được Quốc hội giao tại Nghị quyết số 226/2025/QH15 ngày 27/6/2025 là cần thiết, đảm bảo về cơ sở pháp lý và thẩm quyền quy định.

2.2. Cơ sở thực tiễn

Theo kết quả rà soát đến ngày 25/8/2025, hiện trạng nhà chung cư trên địa bàn thành phố thuộc phạm vi chính sách của Nghị quyết số 226/2025/QH15 ngày 27/6/2025, bao gồm:

- 12 chung cư với tổng số 4.200 căn hộ thuộc khu vực Đông Hải Phòng: 5 tầng Khúc Thừa Dụ (424 căn), 7 tầng Vĩnh Niệm (144 căn), 5 tầng Khu T Cát Bi (165 căn), 5 tầng Kênh Dương (176 căn), 9 tầng Đông Khê (360 căn), 9 tầng Lê 27 Lê Hồng Phong (29 căn), N1-N2 Lê Lợi (126 căn), U19 Lam Sơn (56 căn), Đ2 Đồng Quốc Bình (180 căn), HH1-HH2 và HH3-HH4 Đồng Quốc Bình (2.472 căn), 75 Lý Thánh Tông (68 căn).

Các chung cư trên được xây dựng và sử dụng với mục đích tái định cư¹, phục vụ cho: (1) Các hộ dân di dời từ các chung cư cũ, xuống cấp, không đảm bảo an toàn trên địa bàn thành phố (như 48 chung cư Đồng Quốc Bình, chung cư ngõ 47 Lê Lai, các chung cư Vạn Mỹ, khu tập thể An Dương,...); (2) Các hộ dân thuộc diện di dời để thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội quan trọng của thành phố.

- 02 chung cư với tổng số 276 căn hộ thuộc khu vực Tây Hải Phòng: Khu chung cư Đông Ngô Quyền (phường Lê Lợi); Khu nhà ở xã hội tại Khu dân cư phía Đông Ngô Quyền (phường Lê Thanh Nghị). Trong đó:

+ 180 căn hộ thuộc Khu chung cư Đông Ngô Quyền bố trí phục vụ tái định cư cho các hộ thuê nhà tại nhà tập thể cũ B1 Bình Minh, khu tập thể Trường Cao đẳng sư phạm Hải Dương và Nhà tập thể Liên cơ.

+ 96 căn hộ thuộc Khu dân cư phía Đông Ngô Quyền bố trí để di chuyển 80 hộ dân thuộc nhà tập thể cũ B4 Bình Minh.

Thực tế cho thấy, nhiều hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống tại các khu chung cư nêu trên có nguyện vọng được mua lại căn hộ đang thuê để ổn định cuộc sống lâu dài; nhu cầu này là chính đáng và phù hợp với chủ trương của Quốc hội tại Nghị quyết số 226/2025/QH15. Tuy nhiên, hiện nay chưa có một văn bản quy định cụ thể, thống nhất về trình tự, thủ tục, hồ sơ và phương pháp xác định giá bán để triển khai thực hiện chính sách.

Từ cơ sở pháp lý và thực tiễn nêu trên, việc ban hành văn bản để quy định chi tiết trình tự, thủ tục và việc xác định giá bán nhà chung cư thuộc tài sản công là yêu cầu cần thiết.

2.3. Về cơ sở pháp lý vận dụng:

Tại Điểm b khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 226/2025/QH15 ngày 27/6/2025 của Quốc hội quy định: “*Trình tự, thủ tục bán nhà chung cư thực hiện theo trình*

¹ Một số căn hộ được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận phương án sử dụng làm nhà tạm cư, tạm lánh, cho mượn.

tự, thủ tục bán nhà ở cũ thuộc tài sản công theo quy định của pháp luật về nhà ở”. Do đó, việc xây dựng văn bản hướng dẫn trên cơ sở vận dụng trực tiếp các quy định về bán nhà ở cũ thuộc tài sản công tại Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ, cụ thể:

- Vận dụng Điều 75 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định về hồ sơ, trình tự, thủ tục bán nhà ở cũ thuộc tài sản công.

- Vận dụng Điều 69 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định về điều kiện được mua nhà ở cũ thuộc tài sản công.

Việc vận dụng này nhằm đảm bảo tính tương thích và thống nhất với hệ thống pháp luật hiện hành về nhà ở, tạo cơ sở pháp lý cho việc triển khai. Cụ thể như sau:

*** Về trình tự, thủ tục thực hiện:** Theo khoản 2 Điều 75 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ, Sở Xây dựng đề xuất trình tự, thủ tục thực hiện bán nhà dự kiến như sau:

Bước	Nội dung thực hiện	Cơ sở đề xuất	Tổ chức/cá nhân thực hiện
1	Người mua nhà chung cư nộp trực tiếp 01 bộ hồ sơ cho đơn vị đang quản lý vận hành nhà chung cư	Theo Điểm a khoản 2 Điều 75 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP	Đối tượng được quyền mua nhà theo điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 226/2025/QH15
2	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 chung cư	Theo Điểm b khoản 2 Điều 75 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP	Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.
3	Trong thời hạn tối đa 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ mua nhà chung cư thuộc tài sản công, Sở Xây dựng tổ chức họp Hội đồng xác định giá bán nhà chung cư để xác định giá bán nhà chung cư	Theo Điểm c khoản 2 Điều 75 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP	- Hội đồng xác định giá bán nhà chung cư gồm: Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính - Sở Xây dựng.
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.	Theo Điểm d khoản 2 Điều 75 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP	Sở Xây dựng
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	Theo Điểm đ khoản 2 Điều 75	- Ủy ban nhân dân thành phố.

Bước	Nội dung thực hiện	Cơ sở đề xuất	Tổ chức/cá nhân thực hiện
	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.	Nghị định số 95/2024/NĐ-CP	- Sở Xây dựng, Đơn vị quản lý vận hành 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 biết thời gian cụ thể để ký kết hợp đồng mua bán nhà chung cư với Sở Xây dựng.	Theo Điểm e khoản 2 Điều 75 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP	Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư
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.	Theo Điểm g khoản 2 Điều 75 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP	Các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường. Cơ quan, đơn vị có liên quan.
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	Theo Điểm h khoản 2 Điều 75 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP	- Ủy ban nhân dân thành phố. - Sở Xây dựng và các cơ quan, đơn vị có liên quan.
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	Theo Điểm i khoản 2 Điều 75 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP	- Ủy ban nhân dân thành phố.

Bước	Nội dung thực hiện	Cơ sở đề xuất	Tổ chức/cá nhân thực hiện
	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.		- Sở Xây dựng và các cơ quan, đơn vị có liên quan. - Đối tượng được quyền mua nhà theo điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 226/2025/QH15

**** Về điều kiện được mua nhà chung cư:**

- Người mua phải có đơn đề nghị mua nhà chung cư (*vận dụng điểm a khoản 2 Điều 69 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ*).

- Có hợp đồng thuê nhà chung cư nhà chung cư ký với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và có tên trong hợp đồng thuê nhà chung cư này (bao gồm người đại diện đứng tên hợp đồng thuê nhà chung cư và các thành viên có tên trong hợp đồng thuê nhà từ đủ 18 tuổi trở lên); trường hợp có nhiều thành viên cùng đứng tên trong hợp đồng thuê nhà chung cư thì 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 với cơ quan quản lý nhà ở (*vận dụng điểm b khoản 2 Điều 69 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ*).

- Đã đóng đầy đủ tiền thuê nhà chung cư theo quy định trong hợp đồng thuê nhà chung cư và đóng đầy đủ các chi phí quản lý vận hành nhà chung cư tính đến thời điểm ký hợp đồng mua bán nhà chung cư (nếu có). Trường hợp di dời từ chung cư cũ (nhưng chưa được ký hợp đồng thuê nhà) hoặc di dời do giải phóng mặt bằng hoặc thuộc diện mua nhà ở xã hội người đề nghị cần 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 (*vận dụng điểm c khoản 2 Điều 69 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ*).

3. Mục đích ban hành, quan điểm xây dựng dự thảo văn bản

3.1. Mục đích:

- Cụ thể hóa chính sách của Quốc hội tại Nghị quyết số 226/2025/QH15 ngày 27/6/2025, tạo hành lang pháp lý đầy đủ, rõ ràng và thống nhất để tổ chức thực hiện việc bán nhà chung cư thuộc tài sản công trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

- Đảm bảo quyền lợi hợp pháp, chính đáng của các hộ dân thuộc đối tượng được mua nhà, giúp người dân an cư, ổn định cuộc sống.

- Quy định trình tự, thủ tục thực hiện đảm bảo công khai, minh bạch, thuận lợi cho người dân, đồng thời đảm bảo sự quản lý chặt chẽ của Nhà nước.

- Xây dựng cơ chế xác định giá bán đảm bảo nguyên tắc thu hồi vốn đầu tư của Nhà nước, phù hợp với quy định pháp luật, không để thất thoát, lãng phí tài sản công.

3.2. Quan điểm:

- Việc xây dựng văn bản tuân thủ các quy định tại Nghị quyết số 226/2025/QH15 ngày 27/6/2025 của Quốc hội và phù hợp với các quy định của Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2025 của Chính phủ và các văn bản pháp luật có liên quan.

- Phân định rõ trách nhiệm của các Sở, ban, ngành, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và Ủy ban nhân dân các phường có liên quan trong quá trình tổ chức thực hiện, đảm bảo sự phối hợp đồng bộ, hiệu quả.

- Đảm bảo tính công khai, minh bạch trong toàn bộ quá trình từ khâu tiếp nhận hồ sơ, xét duyệt đối tượng đến xác định giá và ký kết hợp đồng mua bán.

4. Quá trình xây dựng dự thảo văn bản:

4.1. Thực hiện Quyết định số 4013/QĐ-UBND ngày 08/10/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt đề nghị xây dựng văn bản quy phạm pháp luật, Sở Xây dựng đã triển khai thực hiện các nội dung sau:

- Tổ chức soạn thảo hồ sơ dự thảo Quyết định;

- Tổ chức lấy ý kiến đối tượng chịu sự tác động trực tiếp của dự thảo quyết định, trong đó lấy ý kiến của Sở Tài chính, Sở Nội vụ, Sở Tư pháp, Sở Khoa học và Công nghệ (*Sở Tài chính có ý kiến về nguồn kinh phí; Sở Nội vụ có ý kiến về việc phân cấp, thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được phân cấp và nguồn nhân lực; Sở Tư pháp có ý kiến về tính hợp hiến, tính hợp pháp và tính thống nhất với hệ thống pháp luật; Sở Khoa học và Công nghệ có ý kiến về việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số*); Thời gian lấy ý kiến từ ngày .../10/2025 đến ngày .../10/2025;

- Đăng tải hồ sơ dự thảo quyết định trên Cổng thông tin điện tử của thành phố để lấy ý kiến trong thời gian từ ngày .../10/2025 đến ngày .../10/2025;

- Đến nay, Sở Xây dựng nhận được ý kiến tham gia góp ý của ... cơ quan, đơn vị tham gia ý kiến bằng văn bản; trong đó:

+ Có .../... cơ quan, đơn vị nhất trí, không có ý kiến tham gia nào khác;

+ Có .../... cơ quan, đơn vị có ý kiến tham gia, đóng góp ý kiến;

+ Có .../... cơ quan, đơn vị, người dân góp ý qua hòm thư điện tử công vụ hoặc góp ý trên Cổng thông tin điện tử của thành phố;

- Sở Xây dựng đã nghiên cứu, tiếp thu tối đa, chỉnh sửa những nội dung góp ý xác đáng, phù hợp. Những nội dung chưa được tiếp thu đã được Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo giải trình cụ thể (có báo cáo tiếp thu, giải trình gửi kèm theo);

- Đăng tải bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng, đồng thời thực hiện các hoạt động khác trong quy trình xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật theo quy định.

2. Ngày .../10/2025, Sở Xây dựng có văn bản số .../SXD-QLN gửi kèm hồ sơ đến Sở Tư pháp để thẩm định theo trình tự, thủ tục quy định. Ngày .../10/2025,

Sở Tư pháp có Báo cáo thẩm định số .../BC-STP về việc thẩm định với nội dung kết luận hồ sơ các dự thảo văn bản đủ điều kiện trình ban hành.

3. Sau khi có Báo cáo thẩm định, Sở Xây dựng đã hoàn thiện dự thảo trình thông qua dự thảo theo quy định.

5. Bố cục và nội dung cơ bản của dự thảo văn bản:

5.1. Phạm vi điều chỉnh

- 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.

- Danh sách nhà chung cư thuộc phạm vi điều chỉnh 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).

5.2. Đối tượng áp dụng

Quyết định này áp dụng đối với:

- 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.

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

5.3. Nội dung chính của Quyết định

Dự kiến Quyết định gồm các nội dung chính như sau:

(1) Điều kiện mua nhà chung cư: Quy định các điều kiện chung và điều kiện cụ thể đối với từng nhóm đối tượng (đang thuê nhà, thuộc diện di dời).

(2) Hồ sơ đề nghị mua nhà chung cư: Quy định về hồ sơ đề nghị mua nhà.

(3) Trình tự, thủ tục bán nhà chung cư: Quy định chi tiết các bước thực hiện, thời gian giải quyết và trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị theo Khoản 2 Điều 75 Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2025 của Chính phủ.

(4) Giá bán nhà chung cư: Về xác định giá bán và xây dựng phương án giá trình Ủy ban nhân dân thành phố.

(5) Tổ chức thực hiện: Phân công rõ vai trò, trách nhiệm của Sở Xây dựng và các Sở, ngành, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có liên quan.

6. Dự kiến nguồn lực, điều kiện đảm bảo thực hiện

6.1. Về nguồn lực thực hiện:

- Việc triển khai chính sách sẽ sử dụng bộ máy nhân sự hiện có của các Sở, ngành, đơn vị và địa phương, không làm phát sinh biên chế mới. Trách nhiệm được phân công cụ thể:

+ Sở Xây dựng: Là cơ quan thường trực thực hiện nhiệm vụ chủ trì, điều phối chung; tham mưu thành lập Hội đồng xác định giá bán; chủ trì, ký kết hợp đồng mua bán với người dân.

+ Sở Tài chính: Cử cán bộ tham gia Hội đồng xác định giá bán; thẩm định phương án tài chính, cơ cấu giá bán do đơn vị tư vấn xây dựng, đảm bảo nguyên tắc bảo toàn và thu hồi vốn ngân sách nhà nước, không gây thất thoát.

+ Sở Nông nghiệp và Môi trường: Cử cán bộ tham gia Hội đồng xác định giá bán để có ý kiến về việc xác định giá trị quyền sử dụng đất; chủ trì, hướng dẫn và tổ chức thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho người mua sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

+ Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà: Bố trí nhân lực chuyên trách để trực tiếp tiếp nhận hồ sơ, hướng dẫn người dân, kiểm tra tính hợp lệ ban đầu; rà soát, đối chiếu thông tin hợp đồng thuê, lập danh sách sơ bộ các trường hợp đủ điều kiện.

+ Ủy ban nhân dân các phường liên quan: Phân công cán bộ phối hợp với Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trong việc xác minh thông tin, tình trạng sử dụng thực tế và tuyên truyền, phổ biến chính sách đến từng hộ dân.

- Hội đồng xác định giá bán nhà chung cư: Hoạt động theo chế độ kiêm nhiệm, gồm đại diện lãnh đạo các Sở: Xây dựng (Chủ tịch Hội đồng), Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường. Hội đồng có nhiệm vụ thẩm định, trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt phương án giá bán do đơn vị tư vấn lập.

- Kinh phí thực hiện nhiệm vụ và Kinh phí thuê đơn vị tư vấn xây dựng giá bán thực hiện theo Điều 60 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ và pháp luật về ngân sách nhà nước.

6.2. Về điều kiện đảm bảo thực hiện:

- Sau khi Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định 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 - Chuyên giao (BT) hình thành từ ngày 31/12/1994 đến trước ngày 01/01/2025. Sở Xây dựng tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Kế hoạch triển khai thực hiện trong đó xác định rõ cơ chế luân chuyển hồ sơ, thời hạn xử lý tại các bước trách nhiệm của từng đơn vị, tránh tình trạng chậm trễ, đùn đẩy trách nhiệm.

- Các sở, ngành, địa phương và đơn vị liên quan tổ chức tuyên truyền, phổ biến sâu rộng, công khai, minh bạch về chủ trương, chính sách đến tất cả các hộ dân thuộc đối tượng thụ hưởng. Thực hiện tuyên truyền theo hình thức đa dạng, như: Niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân các phường nơi có nhà chung cư, tại bảng tin của các khu chung cư; tổ chức các buổi họp, đối thoại trực tiếp với người dân tại từng chung cư; thông tin chi tiết trên Cổng thông tin điện tử của Thành phố, các Sở, ngành và trên các phương tiện thông tin đại chúng

6.3. Về xác định giá bán nhà chung cư:

Hiện nay, các chung cư thuộc tài sản công chưa có giá bán cụ thể (Ủy ban nhân dân thành phố có các Quyết định: 414/QĐ-UBND, số 415/QĐ-UBND và số 416/QĐ-UBND ngày 17/02/2025 ban hành giá nhà ở tại chung cư N1-N2 Lê Lợi, HH1-HH2, HH3-HH4 Đồng Quốc Bình để phục vụ xác định giá trị chênh lệch căn hộ tái định cư cho các hộ dân).

Theo quy định tại điểm c Khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 226/2025/QH15 ngày 27/6/2025 của Quốc hội thì “Ủy ban nhân dân Thành phố quy định giá bán nhà chung cư (bao gồm chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng và giá trị quyền sử dụng đất) cho các đối tượng quy định điểm a khoản này bảo đảm công khai, minh bạch, công bằng, không để thất thoát, lãng phí, tiêu cực”.

Để có cơ sở xác định giá bán nhà chung cư, đảm bảo thực hiện thu hồi vốn đầu tư xây dựng (các chi phí hợp lý, hợp lý được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quyết định quyết toán, kiểm toán) và đúng giá trị quyền sử dụng đất, Sở Xây dựng đề nghị lựa chọn đơn vị tư vấn để thực hiện xây dựng 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 BT hình thành từ sau ngày 31/12/1994 đến trước ngày 01/01/2025.

Việc tổ chức lựa chọn đơn vị tư vấn có đủ năng lực, kinh nghiệm về thẩm định giá theo quy định để đảm bảo phương án giá được xây dựng một cách khách quan, khoa học, phù hợp với quy định và thực tiễn thị trường.

7. Những nội dung bổ sung mới so với dự thảo văn bản gửi thẩm định:
Không có.

8. Đề xuất, kiến nghị:

Từ các nội dung phân tích nêu trên, Sở Xây dựng kính trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt 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.

Sở Xây dựng kính báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, chấp thuận./.

(Gửi kèm theo Dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố)

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Văn phòng UBND thành phố;
- Sở Tư pháp;
- Giám đốc Sở;
- Các Phó Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, VP, QLN, KHTC.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Hoài Long