

Số: 217/2025/QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày 26 tháng 11 năm 2025

## 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**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;*

*Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;*

*Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;*

*Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15;*

*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;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 328/TTr-SXD ngày 30/10/2025; Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp tại Văn bản số 450/BC-STP ngày 30/10/2025;*

*Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng 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.*

### **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 (sau đây gọi là nhà chung cư).

2. Danh sách nhà chung cư thuộc phạm vi áp dụng của Quy định này gồm:

- (1) Chung cư 5 tầng Khúc Thừa Dụ (phường An Biên);
- (2) Chung cư 7 tầng Vĩnh Niệm (phường An Biên);
- (3) Chung cư 5 tầng Kênh Dương (phường Lê Chân);
- (4) Chung cư U19 Lam Sơn (phường Lê Chân);

- (5) Chung cư 9 tầng Đông Khê (phường Gia Viên);
- (6) Chung cư 9 tầng Lô 27 Lê Hồng Phong (phường Gia Viên);
- (7) Chung cư N1-N2 Lê Lợi (phường Gia Viên);
- (8) Chung cư Đ2 Đồng Quốc Bình (phường Gia Viên);
- (9) Chung cư HH1-HH2, HH3-HH4 Đồng Quốc Bình (phường Gia Viên);
- (10) Chung cư 5 tầng Khu T Cát Bi (phường Hải An);
- (11) Chung cư 75 Lý Thánh Tông (phường Đồ Sơn);
- (12) 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 có nhu cầu mua nhà chung cư là các hộ dân đã ký kết hợp đồng thuê nhà chung cư đó với cơ quan, đơn vị có thẩm quyền lần đầu trước ngày 01/01/2025 hoặc các hộ dân thuộc diện di dời các chung cư cũ, phải di dời do giải phóng mặt bằng và đáp ứng đầy đủ các điều kiện được mua nhà chung cư khác quy định tại Quyết định này.

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) Phải hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê nhà và chi phí quản lý vận hành nhà chung cư (nếu có) tính đến thời điểm nộp hồ sơ đề nghị mua nhà.

b) Tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị mua nhà, nhà chung cư phải đảm bảo không có tranh chấp, khiếu nại về quyền thuê hoặc quyền sử dụng. Trường hợp có tranh chấp, khiếu nại thì chỉ được tiếp tục xem xét, giải quyết sau khi có văn bản giải quyết khiếu nại có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

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

a) Trường hợp là các hộ dân đã ký kết hợp đồng thuê nhà chung cư:

Phải là người có tên trong hợp đồng thuê nhà chung cư đã ký hợp lệ với đơn vị quản lý vận hành. 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) Trường hợp là các hộ dân thuộc diện di dời các chung cư cũ, phải di dời do giải phóng mặt bằng:



Phải là hộ dân thuộc diện di dời các chung cư cũ hoặc phải di dời do giải phóng mặt bằng theo quyết định, phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

#### **Điều 4. Hồ sơ đề nghị mua nhà chung cư**

Người đề nghị mua nhà chung cư nộp 01 bộ hồ sơ. Hồ sơ bao gồm các thành phần sau:

##### **1. Thành phần hồ sơ áp dụng chung:**

Đơn đề nghị mua nhà chung cư được lập theo Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định này;

##### **2. Thành phần hồ sơ chứng minh điều kiện đối tượng:**

##### **a) Trường hợp là các hộ dân đã ký kết hợp đồng thuê nhà chung cư:**

Bản chính hợp đồng thuê nhà ở; bản sao có chứng thực hoặc bản sao kèm bản chính để đối chiếu giấy tờ chứng minh đã nộp đủ tiền thuê nhà ở và chi phí quản lý vận hành nhà ở đến thời điểm nộp hồ sơ đề nghị mua nhà ở đối với loại nhà ở phải nộp chi phí quản lý vận hành 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 đối với nhà ở 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 việc mua bán nhà ở này.

##### **b) Trường hợp là các hộ dân thuộc diện di dời các chung cư cũ, phải di dời do giải phóng mặt bằng:**

Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ hoặc Quyết định thu hồi nhà ở, đất ở của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; Giấy tờ chứng minh việc ở hoặc sở hữu hoặc thuê nhà tại chung cư cũ trước khi di dời.

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

1. Người mua nhà chung cư nộp trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính hoặc trực tuyến 01 bộ hồ sơ theo quy định tại Điều 4 của Quyết định này, địa điểm nộp hồ sơ được quy định cụ thể như sau:

a) Trường hợp là các hộ dân đã ký kết hợp đồng thuê nhà chung cư: Nộp hồ sơ cho đơn vị đang quản lý vận hành nhà chung cư mà hộ dân đó đang thuê.

b) Trường hợp là các hộ dân thuộc diện di dời các chung cư cũ, phải di dời do giải phóng mặt bằng: Nộp hồ sơ cho đơn vị đang quản lý vận hành nhà chung cư mà hộ dân đó được bố trí, sắp xếp về sinh sống theo phương án bồi thường, tái định cư được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có trách nhiệm tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ (bao gồm việc lấy ý kiến xác minh của các cơ quan liên quan trong trường hợp cần thiết) và lập danh sách người đủ điều kiện mua nhà chung cư, báo cáo Sở Xây dựng. Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện, phải có văn bản trả lời người nộp hồ sơ và nêu rõ lý do.

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 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là 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 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; chịu trách nhiệm tham mưu, trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định thành lập Hội đồng xác định giá bán nhà chung cư; 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 trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Sở Xây dựng; Sở Nông nghiệp và Môi trường chịu trách nhiệm hướng dẫn và thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà chung cư.

3. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư: Có 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. Thuế thành phố Hải Phòng: Có trách nhiệm hướng dẫn, tiếp nhận và xử lý hồ sơ để người mua nhà thực hiện các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua bán và cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về thuế.

5. Người đề nghị mua nhà chung cư: Có trách nhiệm lập, cung cấp hồ sơ trung thực, chính xác; thực hiện trình tự, thủ tục và hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo đúng quy định tại Quyết định này và các quy định pháp luật liên quan.

### **Điều 8. 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 05/12/2025.

**Điều 9.** 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 9;
- VP Chính phủ, Bộ Tư pháp;
- Cục KTVB và QLXLVPHC - Bộ Tư pháp;
- TTTU; TT HĐND TP;
- UBND TP, Đoàn ĐBQH TP HP;
- CT, các PCT UBND TP;
- Các Sở, ban, ngành thành phố;
- UBND các xã, phường, đặc khu;
- Báo và phát thanh, truyền hình HP;
- Công TTĐT TP, Công báo TP;
- CVP, các PCVP UBND TP;
- Các Phòng: XD&CT, NN&MT, TC, NV&KTGS,
- Lưu: VT, L.Q.Trường.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**KT. CHỦ TỊCH**

**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Lê Anh Quân**



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

**ĐƠN ĐỀ NGHỊ MUA NHÀ CHUNG CƯ**  
**Về việc mua nhà .....<sup>1</sup>**

Kính gửi<sup>2</sup>: .....

Họ và tên người đề nghị<sup>3</sup>: .....

Năm sinh..... Giới tính .....

Số định danh cá nhân: .....

Nơi ở hiện tại<sup>4</sup>: .....

Và vợ (chồng) là<sup>5</sup>:..... số định danh cá nhân .....

Tôi làm đơn này đề nghị ..... (ghi tên cơ quan quản lý nhà ở) giải quyết cho tôi mua nhà ở tại địa chỉ .....

- Hợp đồng thuê nhà ở số.....ký ngày...../ ...../ ..... với diện tích cụ thể sau:

- Tổng diện tích nhà ở đang sử dụng:..... m<sup>2</sup>, trong đó:

+ Diện tích theo hợp đồng thuê nhà: DT nhà..... m<sup>2</sup>; DT đất..... m<sup>2</sup>

Kèm theo đơn này là các giấy tờ liên quan như sau<sup>6</sup>:

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)....., số định danh cá nhân ..... là đại diện các thành viên trong hộ gia đình để ký hợp đồng mua bán 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 tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai, bao gồm:

Ông (bà) ..... số định danh cá nhân .....  
là .....

<sup>1</sup> Nhà chung cư theo khoản 2 Điều 1 Quyết định này.

<sup>2</sup> Ghi tên cơ quan quản lý nhà ở.

<sup>3</sup> Ghi tên người đại diện thay mặt các thành viên thuê nhà ở đứng tên ký kết hợp đồng mua bán nhà ở.

<sup>4</sup> Ghi theo quy định của pháp luật về cư trú.

<sup>5</sup> Ghi đầy đủ tên vợ, chồng (nếu có).

<sup>6</sup> Ghi rõ các giấy tờ như: hợp đồng thuê nhà; giấy tờ chứng minh đã nộp đủ tiền thuê nhà.

Ông (bà) ..... số định danh cá nhân .....  
là .....

Ông (bà) ..... số định danh cá nhân .....  
là .....

Tôi xin chấp hành đầy đủ các quy định của Nhà nước về mua bán nhà ở 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.

*(Ghi rõ kèm theo đơn này là bản vẽ sơ đồ, vị trí nhà ở, đất ở đề nghị mua).*

Hải Phòng, ngày.....tháng.....năm .....

**Các thành viên trong hộ gia đình có tên  
trong hợp đồng thuê nhà**  
*(Ký và ghi rõ họ tên)<sup>7</sup>*

**Người viết đơn**  
*(Ký và ghi rõ họ tên)*

**Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở kèm theo đơn đề nghị mua nhà chung cư<sup>8</sup>**

Diện tích nhà ở theo hợp đồng

**Xác nhận của Bên cho thuê nhà ở**  
*(Ký tên, đóng dấu)*

<sup>7</sup> Trường hợp các thành viên trong gia đình có tên trong hợp đồng thuê nhà đã có văn bản thỏa thuận riêng về việc cử người đại diện ký hợp đồng mua bán nhà ở và danh sách những người được ghi tên vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì không nhất thiết tất cả các thành viên trong gia đình phải ký tên vào đơn này.

<sup>8</sup> Ghi diện tích theo hợp đồng thuê nhà ở.