

Số: 559 /QĐ/UB-KT

Lạng Sơn, ngày 03 tháng 7 năm 1995

**QUYẾT ĐỊNH CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**  
Về việc ban hành qui chế bán nhà ở thuộc sở hữu  
Nhà nước cho người đang thuê.

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN**

Căn cứ Luật tổ chức HĐND và UBND ngày 21/6/1994 ;

Căn cứ Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về "Mua bán và kinh doanh nhà ở" ;

Căn cứ hướng dẫn thi hành Nghị định 61/CP ngày 5/7/1994 của Ban chỉ đạo Trung ương về chỉnh sách nhà ở, đất ở ;

Xét đề nghị của Ban chỉ đạo về Chính sách nhà ở và đất ở của tỉnh tại tờ trình số 119/XD-BCĐ ngày 15/4/1995,

**QUYẾT ĐỊNH:**

Điều 1: Ban hành kèm theo Quyết định này bản qui chế bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang ở thuê tại tỉnh Lạng Sơn.

Điều 2: Qui chế này có hiệu lực kể từ ngày ký và áp dụng thống nhất trên địa bàn toàn tỉnh.

Những qui định trước đây của tỉnh, của các ngành và của các Huyện, Thị xã trái với Qui chế này đều bãi bỏ.

Điều 3: Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Trưởng Ban chỉ đạo về chỉnh sách nhà ở đất ở của tỉnh, Chủ tịch Hội đồng ban nhà của tỉnh, Thủ trưởng các Sở Ban Ngành, đoàn thể, các tổ chức chính trị xã hội, các doanh nghiệp, các cơ quan TW đóng trên địa bàn Lạng Sơn, Chủ tịch UBND các Huyện, Thị xã, chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này ./.

T/M ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN  
CHỦ TỊCH

Nơi nhận:

- Như Điều 3
- BCD TW về chính sách nhà ở, đất ở ! B/c
- TT Tỉnh ủy. !
- TT.HĐND tỉnh !
- Các Đ/c CT, PCT UBND tỉnh.
- CPVP, các bộ phận NCTH.
- Lưu : VT.



Dương Công Đán

**QUI CHẾ**  
**BÁN NHÀ Ở THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC**  
**CHO NGƯỜI ĐANG Ở THUÊ TẠI TỈNH LẠNG SƠN.**

( Ban hành kèm theo Quyết định số 559/QĐ/UB-KT  
ngày 03 tháng 7 năm 1995 của UBND tỉnh Lạng Sơn).

**CHƯƠNG I**  
**NHỮNG QUI ĐỊNH CHUNG**

Điều 1: Nhà nước thực hiện bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang ở thuê để người mua nhà có điều kiện cải thiện chỗ ở, trừ các loại nhà sau đây :

1- Nhà ở thuộc khu vực qui hoạch xây dựng các công trình khác hoặc cải tạo thành nhà ở mới.

2- Nhà chuyên dùng, bố trí tạm làm nhà ở (khách sạn, nhà nghỉ, trường học, bệnh viện, trụ sở làm việc, kho tàng và các loại nhà chuyên dùng khác).

3- Biệt thự các loại có kế hoạch dùng làm công thự hoặc dùng vào mục đích khác.

4- Nhà ở đang có tranh chấp, khiếu kiện đang giải quyết.

5- Nhà ở thuộc diện cần bảo tồn.

Điều 2: Nhà ở thuộc sở hữu của Nhà nước bao gồm :

1- Nhà ở tạo lập bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước (Ngân sách Trung ương, địa phương) hoặc có nguồn gốc từ vốn Ngân sách Nhà nước.

2- Nhà ở có nguồn gốc sở hữu khác được chuyển thành sở hữu Nhà nước theo qui định của Pháp luật.

3- Nhà ở nêu tại khoản 1 điều này có một phần tiền góp của cá nhân, của tập thể theo thỏa thuận hoặc theo hợp đồng, mua nhà trả góp nhưng chưa trả hết tiền, chưa chuyển quyền sở hữu cho cá nhân.

Điều 3: Việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê phải được thực hiện công khai, từng bước vững chắc theo kế hoạch và để an được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 4: Việc mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước là tự nguyện. Trường hợp bên mua nhà không mua thì vẫn tiếp tục được thuê. Các hộ đang ở trong các nhà ở thuộc diện không được bán qui định tại khoản 1, 2, 3, 3.5 Điều 1 của qui chế này nếu có nhu cầu mua thì được xét cho mua nhà ở khác thuộc sở hữu Nhà nước theo qui định tại Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ, nhưng phải trả lại cho Nhà nước diện tích đang thuê ở.

Điều 5: Nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước do các cơ quan hành chính sự nghiệp, lực lượng vũ trang, đoàn thể Nhân dân, tổ chức chính trị xã hội, các doanh nghiệp (gọi tắt là cơ quan tự quản) đang quản lý, thuộc diện được ban phải làm thủ tục chuyển giao cho cơ quan có chức năng nhiệm vụ mua bán hoặc cho thuê nhà ở theo đúng "Quy chế tiếp nhận nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước do cơ quan tự quản chuyển giao cho cơ quan có chức năng mua bán hoặc cho thuê".

Điều 6: Giá bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê gồm giá nhà ở và giá đất ở khi chuyển quyền sử dụng. Việc thanh toán tiền mua nhà được thực hiện theo phương thức trả một lần hoặc trả góp trong thời hạn tối đa là 10 năm.

## CHƯƠNG II

### ĐỐI TƯỢNG - THỂ THỨC MUA BÁN NHÀ

#### I/- Bên bán:

Điều 7: Bên có chức năng bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước gồm:

- Tại Thị xã Lạng Sơn là Công ty kinh doanh nhà thuộc Sở Xây dựng Lạng Sơn.
- Tại các huyện là UBND Huyện mà cơ quan giúp việc là Phòng XD-CN-TCN của huyện.

Điều 8: Quyền và nghĩa vụ của bên bán.

- Thông báo và niêm yết công khai các loại nhà được bán, loại nhà không được bán, đối tượng mua, các hàng gia nhà, gia chuyển quyền sử dụng đất ở tính vào gia nhà, các hệ số ... và thủ tục mua bán.

- Nhận đơn và hướng dẫn bên mua nhà là các thủ tục kê khai mua bán nhà.

- Đo vẽ hiện trạng nhà, chụp ảnh, xác định diện tích sử dụng, lên sơ đồ xác định vị trí, diện tích đất phạm vi khuôn viên trên bản đồ địa chính và Tính gia bán.

- Hoàn chỉnh hồ sơ để thông qua Hội đồng bán nhà trước khi trình UBND Tỉnh ký duyệt.

- Ký hợp đồng mua bán với bên mua sau khi có quyết định của UBND tỉnh.

- Thực hiện việc mua bán nhà ở.

- Hướng dẫn bên mua làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở khi bên mua đã trả hết tiền theo hợp đồng.

#### II- Bên mua nhà ở:

Điều 9: Người đang thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước có hộ khẩu

thường trú tại địa phương nơi cư trú được mua phần diện tích đang ở thuê nếu có các điều kiện sau :

1. Nhà thuộc diện nhà được bán.
2. Có hợp đồng thuê nhà ở hợp pháp.
3. Đã trả đủ tiền thuê nhà tính đến thời điểm nộp đơn xin mua nhà.
4. Nhà không có tranh chấp hoặc tranh chấp đã được cấp có thẩm quyền giải quyết xong.

Điều 10: Quyền và nghĩa vụ bên mua.

- Chấp hành đúng các quy định của Nhà nước về mua bán nhà ở.
- Thực hiện đúng hợp đồng mua bán đã ký kết.
- Được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở sau khi trả hết tiền mua và hoàn tất thủ tục nộp lệ phí trước bạ, lệ phí địa chính và lệ phí sang tên.
- Nộp thuế nhà đất theo qui định của pháp lệnh về thuế nhà đất.

III- Trình tự mua bán:

Điều 11: Người đang thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước có đủ điều kiện qui định tại Điều 9 của ban qui chế này, nếu muốn mua phần diện tích đang ở thuê phải nộp hồ sơ đến bên ban qui định tại Điều 7 của ban qui chế, gồm :

- 01 đơn xin mua nhà ở (theo mẫu qui định) có xác nhận của chính quyền sở tại về việc không lấn chiếm, tranh chấp khiếu kiện.

- 01 bản sao (qua công chứng hoặc chính quyền địa phương nơi chưa có công chứng) hợp đồng thuê nhà.

Điều 12: Chậm nhất là 45 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, bên bán phải trả lời dương sự về việc có được mua hay không được mua. Nếu đủ điều kiện mua bán thì phải hoàn chỉnh hồ sơ thông qua Hội đồng ban nhà và trình UBND tỉnh phê duyệt.

IV- Thủ tục thanh toán:

Điều 13: Tiền mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước được thanh toán bằng tiền Ngân hàng Nhà nước Việt nam ( séc, Ngân phiếu, tín phiếu, tiền mặt...) hoặc bằng ngoại tệ qui đổi theo thời giá lúc trả tiền. Bên mua nhà nộp trực tiếp cho bên bán nhà.

Điều 14: Thời hạn thanh toán không quá 10 năm. Mức trả lần đầu khi ký hợp đồng không dưới 20% tổng số tiền phải trả, số tiền còn lại qui ra vãng 98% để làm căn cứ thanh toán các lần sau, và mỗi năm tiếp theo phải trả không dưới 8% tổng số tiền phải trả.

Nếu trả hết 1 lần, ngay khi ký kết hợp đồng thì được giảm 10% tổng số tiền phải trả.

Nếu trả trong thời gian 1 năm thì được giảm 2% tổng số tiền phải trả.

Điều 15: Trường hợp người mua chưa trả hết tiền nhà, mà thời hạn ghi trong hợp đồng đã kết thúc hoặc người mua nhà không thanh toán theo qui định tại Điều 14 của bản qui chế này, nếu không có lý do chính đáng thì bên bán có quyền đơn phương hủy ~~bản~~ hợp đồng và hoàn trả người mua số tiền đã nhận sau khi khấu trừ một khoản tiền phạt bằng 5% giá trị trong hợp đồng. Người mua nhà phải truy nộp toàn bộ số tiền thuê nhà chưa trả để tiếp tục thuê nhà ở theo qui định hiện hành của pháp luật.

Điều 16: Trong trường hợp người mua nhà chưa trả hết tiền mà chuyển đi nơi khác thì người do được tiếp tục trả tiền mua nhà để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Nếu người mua trong thời gian chưa trả hết tiền bị chết, thì người thừa kế hợp pháp được tiếp tục trả. Khi trả hết tiền người thừa kế được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mang tên của mình.

Trường hợp người thừa kế không muốn mua hoặc không thực hiện theo qui định của Điều 14 thì được xử lý như Điều 15 của bản Qui chế này.

Điều 17: Đối với nhà ở khi xây dựng có 1 phần tiền góp của cá nhân, tập thể mà không có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước, thì Hội đồng bán nhà ở căn cứ vào tỷ lệ số tiền đã góp so với giá trị quyết toán xây dựng nhà ở để tính số tiền bên mua còn phải tiếp tục trả theo giá bán qui định tại Điều 7 của Nghị định 61CP.

### CHƯƠNG III, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở.

Điều 18: Sau khi trả hết tiền mua nhà và người mua hoàn tất thu tục nộp lệ phí trước bạ, lệ phí địa chính, lệ phí sang tên theo qui định của Nhà nước, người mua nhà được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Sở Xây dựng là cơ quan chuyên môn trực tiếp giúp UBND tỉnh trong việc cấp giấy chứng nhận cho bên mua.

UBND tỉnh Lạng Sơn là cấp duy nhất có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở trong toàn tỉnh.

Điều 19: Sở Xây dựng lập báo cáo trình UBND tỉnh ~~phê~~ duyệt danh sách những người mua nhà được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho các hộ mua nhà đã làm đủ thủ tục. Thời gian thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày người mua có đơn xin cấp giấy chứng nhận (theo mẫu qui định) kèm theo các chứng từ hợp lệ về việc đã nộp đủ tiền mua nhà, lệ phí địa chính, lệ phí trước bạ và lệ phí sang tên theo qui định.

Điều 20: Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà

ở và quyền sử dụng đất ở, người mua nhà phải tuân thủ các qui định của Nhà nước với tư cách là chủ sở hữu nhà; đăng ký nhà ở, đất ở tại phường, thị trấn nơi có nhà, nộp thuế nhà đất.

#### CHƯƠNG IV ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 21: Qui chế này có hiệu lực kể từ ngày có quyết định ban hành của UBND tỉnh Lạng Sơn. Mọi qui định, trước đây của tỉnh, của các ngành và các địa phương trong tỉnh trái với qui chế này đều bãi bỏ.

Mọi trường hợp vi phạm tùy theo mức độ sẽ bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo qui định hiện hành của Pháp luật.

Điều 22: Ban chỉ đạo về chỉnh sách nhà ở và đất ở của tỉnh, chịu trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài chính vật giá, Sở Địa chính và các ngành có liên quan hướng dẫn và giám sát việc thực hiện Qui chế này ./.