

## **Thủ tục bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước**

### **1) Trình tự thực hiện:**

- Người mua nhà ở phải nộp hồ sơ đề nghị mua nhà gửi qua dịch vụ bưu chính, trực tuyến hoặc trực tiếp tại Quầy tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả của Sở Xây dựng Tại Trung tâm Phục vụ hành chính công.

- Công chức của Sở Xây dựng trực tại Trung tâm phục vụ hành chính công tiếp nhận và kiểm tra nội dung và tính pháp lý của hồ sơ:

+ Trường hợp hồ sơ đầy đủ theo quy định thì tiếp nhận gửi giấy hẹn/mã hồ sơ cho người đề nghị mua nhà ở.

+ Trường hợp hồ sơ thiếu hoặc chưa đầy đủ thì công chức tiếp nhận hồ sơ hướng dẫn đầy đủ một lần để người đề nghị mua nhà ở hoàn thiện hồ sơ và nộp lại khi có yêu cầu

- Trên cơ sở hồ sơ đề nghị mua nhà ở cũ, Sở Xây dựng tổ chức họp Hội đồng xác định giá bán nhà ở để xác định giá bán nhà ở, quyền sử dụng đất. Sau khi Hội đồng xác định giá bán nhà ở xác định giá bán nhà ở, quyền sử dụng đất, Sở Xây dựng lập danh sách đối tượng được mua nhà ở kèm theo văn bản xác định giá bán nhà ở của Hội đồng xác định giá bán nhà ở trình UBND tỉnh xem xét, quyết định.

- Căn cứ vào báo cáo của Sở Xây dựng, UBND tỉnh xem xét, ban hành quyết định bán nhà ở cũ, trong đó nêu rõ đối tượng được mua nhà ở, địa chỉ nhà ở được bán, giá bán nhà ở cũ và giá chuyển quyền sử dụng đất và gửi quyết định này cho Sở Xây dựng, đơn vị quản lý vận hành nhà ở biết để phối hợp thực hiện ký kết hợp đồng mua bán nhà ở;

- Sau khi nhận quyết định bán nhà ở cũ, đơn vị quản lý vận hành nhà ở thông báo cho người mua nhà biết thời gian cụ thể để ký kết hợp đồng mua bán nhà ở với Sở Xây dựng.

**2) Cách thức thực hiện:** Nộp hồ sơ trực tuyến, qua dịch vụ bưu chính hoặc trực tiếp.

### **3) Thành phần hồ sơ, số lượng hồ sơ:**

\* Thành phần hồ sơ:

- Đơn đề nghị mua nhà ở cũ;

- *Bản sao thẻ Căn cước công dân hoặc Chứng minh nhân dân hoặc hộ chiếu đang còn giá trị hoặc Thẻ quân nhân của người đề nghị mua nhà ở; trường hợp là vợ chồng thì phải có thêm bản sao Giấy chứng nhận kết hôn<sup>1</sup>;*

Trường hợp đã được cấp số định danh cá nhân và cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, cơ sở dữ liệu về đăng ký đầu tư, đăng ký doanh nghiệp được kết nối, vận hành thì được sử dụng số định danh cá nhân thay thế cho các giấy tờ liên quan đến nhân thân khi thực hiện thủ tục này.

---

<sup>1</sup> Phần chữ in nghiêng không đậm tại mục thành phần hồ sơ của trang này là nội dung đã được sửa đổi theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 104/2022/NĐ-CP ngày 21/12/2022.

- Hợp đồng thuê nhà ở được lập hợp pháp; 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.

- 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.

- Trong trường hợp có thành viên thuê nhà ở khước từ quyền mua và đứng tên trong Giấy chứng nhận 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;

- Giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền mua nhà ở (nếu có).

\* Số lượng hồ sơ: 01.

**4) Thời hạn giải quyết:** không quá 45 ngày kể từ ngày đơn vị quản lý vận hành nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

**5) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:** người đang thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước.

**6) Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:**

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: UBND tỉnh

- Cơ quan thực hiện: Sở Xây dựng, đơn vị quản lý vận hành nhà ở

**7) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính:** Quyết định đối tượng được mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước và *Hợp đồng mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước.*

**8) Lệ phí:** Không

**9) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:**

Mẫu đơn đề nghị mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước theo phụ lục số 12 ban hành kèm theo Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng.

Mẫu Hợp đồng mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước theo mẫu hướng dẫn tại phụ lục số 22 ban hành kèm theo Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng (có đính kèm theo thủ tục)

**10) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:**

\* Yêu cầu, điều kiện 1:

Người đề nghị mua nhà ở cũ phải là người đang thực tế sử dụng nhà ở, không chiếm dụng nhà ở trái pháp luật, bao gồm các đối tượng được bố trí sử dụng nhà ở từ trước ngày 27/11/1992 hoặc các đối tượng sau:

- Người được phân phối thuê nhà ở đối với nhà ở được cơ quan có thẩm quyền cho phép đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước

từ trước ngày 27/11/1992 nhưng từ ngày 27/11/1992 mới hoàn thành xây dựng và đưa vào sử dụng.

- Người đang thuê nhà ở trước ngày 27/11/1992 nhưng thuộc diện phải điều chuyển công tác và Nhà nước yêu cầu phải trả lại nhà ở đang thuê, sau đó được cơ quan nhà nước bố trí cho thuê nhà ở khác sau ngày 27/11/1992.

- Người được bố trí sử dụng nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng trong khoảng thời gian từ ngày 27/11/1992 đến trước ngày 05/7/1994.

\* Yêu cầu, điều kiện 2:

- Người mua nhà ở cũ có hợp đồng thuê và có tên trong hợp đồng thuê nhà ở này, trường hợp có nhiều thành viên cùng đứng tên trong hợp đồng thì các thành viên này phải thỏa thuận cử người đại diện đứng tên để ký hợp đồng mua nhà ở với cơ quan quản lý nhà ở;

- Đã đóng tiền thuê nhà đầy đủ theo quy định trong hợp đồng thuê nhà ở và đóng đầy đủ các chi phí quản lý vận hành nhà ở tính đến thời điểm ký hợp đồng mua bán nhà ở;

- Phải có đơn đề nghị mua nhà ở cũ;

- Nhà ở không thuộc phải không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu kiện.

### ***11) Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:***

- Luật Nhà ở năm 2014;

- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

- Nghị định số 104/2022/NĐ-CP ngày 21/12/2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định liên quan đến việc nộp, xuất trình sổ hộ khẩu, sổ tạm trú giấy khi thực hiện thủ tục hành chính, cung cấp dịch vụ công.

- Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

**Mẫu đơn đề nghị mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước**  
(Ban hành kèm theo Phụ lục số 12 Thông tư số 19/2016/TT-BXD  
ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng)

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

**ĐƠN ĐỀ NGHỊ MUA NHÀ Ở CŨ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC**

Kính gửi<sup>2</sup>:

Họ và tên người đề nghị<sup>3</sup>

là:.....

CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân)

số..... cấp ngày...../...../..... tại. ....

Nơi ở hiện tại:.....

Hộ khẩu thường trú (hoặc tạm trú) số..... tại: .....

Và vợ (chồng) là<sup>4</sup>:..... CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân  
hoặc thẻ căn cước công dân) số..... cấp

ngày...../...../..... tại.....

Hộ khẩu thường trú tại:.....

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>

+ Diện tích nằm ngoài hợp đồng thuê nhà: DT

nhà.....m<sup>2</sup>; DT đất .....m<sup>2</sup> (nếu có)

Diện tích nhà, đất ngoài hợp đồng này tôi đã sử dụng liên tục, ổn định và  
không có tranh chấp, khiếu kiện, hiện nay đã xây dựng, cải tạo sử dụng với  
hiện trạng:<sup>5</sup> .....

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

1.....

2.....

3.....

<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 đầy đủ tên vợ, chồng (nếu có).

<sup>5</sup> Ghi rõ thực trạng sử dụng của phần diện tích ngoài hợp đồng (như đã cải tạo, xây dựng thành nhà hai tầng....) (nếu có).

<sup>6</sup> Ghi rõ bản sao giấy CMND hoặc thẻ căn cước công dân hoặc hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân; bản sao có chứng thực hộ khẩu gia đình hoặc giấy đăng ký kết hôn; hợp đồng thuê nhà; giấy tờ chứng minh đã nộp đủ tiền thuê nhà; giấy tờ chứng minh đối tượng miễn, giảm tiền mua nhà....

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)....., CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân) số.....cấp ngày...../...../.....tại.....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 nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, bao gồm:

Ông (bà).....số CMND.....là.....

Ông (bà).....số CMND.....là.....

Ông (bà).....số CMND.....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)

**Các thành viên trong hộ gia đình có** ..... , ngày ..... tháng ..... năm .....

**tên trong hợp đồng thuê nhà**

**ký và ghi rõ họ tên<sup>7</sup>**

**Người viết đơn**

**(ký và ghi rõ họ tên)**

<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 nhà ở và tài sản gắn liền với đất thì không nhất thiết tất cả các thành viên trong gia đình phải ký tên vào đơn này.

**Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở kèm theo đơn đề nghị mua nhà ở cũ**  
**Ví dụ 1: Trường hợp người mua nhà ở chỉ có diện tích theo hợp đồng thuê nhà ở**

Diện tích nhà ở theo hợp đồng
-------------------------------

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

**Ví dụ 2: Trường hợp người mua nhà ở có cả diện tích theo hợp đồng thuê và có diện tích nằm ngoài hợp đồng thuê**

Sơ đồ	Sơ đồ
Diện tích nhà ở theo hợp đồng thuê	Diện tích nhà ở nằm ngoài hợp đồng thuê

**Xác nhận của Bên cho thuê đối với diện tích theo hợp đồng thuê**

**Chữ ký của các hộ liền kề đối với diện tích nằm ngoài hợp đồng thuê nhà ở**

**Xác nhận của UBND cấp xã**

.....  
Diện tích nằm ngoài hợp đồng mà ông (bà).....  
.....  
đang sử dụng tại địa chỉ số.....  
.....hiện nay là không có tranh chấp, khiếu kiện trong sử dụng nhà ở, đất ở, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

**TM. UBND .....**  
*(ký tên, đóng dấu)*

**Ghi chú:**

- Trong trường hợp người mua chỉ có diện tích nhà ở theo hợp đồng thuê nhà ở thì chỉ sử dụng bản vẽ sơ đồ nhà ở theo ví dụ 1 và chỉ cần có đóng dấu xác nhận của Bên cho thuê nhà ở.
- Trong trường hợp người mua có cả diện tích ngoài hợp đồng thuê nhà ở thì lập sơ đồ theo ví dụ 2, trong đó phải thể hiện rõ cả diện tích theo hợp đồng và diện tích ngoài hợp đồng. Bên cho thuê nhà ở đóng dấu xác nhận đối với diện tích theo hợp đồng; đối với diện tích ngoài hợp đồng thì có chữ ký xác nhận của các hộ liền kề và có xác nhận của UBND cấp xã nơi có nhà ở về diện tích nằm ngoài hợp đồng là không có tranh chấp, khiếu kiện.