

Số: **133** /QĐ-BXD

Hà Nội, ngày **03** tháng **3** năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc công bố sửa đổi, bổ sung thủ tục hành chính trong lĩnh vực nhà ở liên quan đến bãi bỏ thành phần hồ sơ về xuất trình sổ hộ khẩu giấy thuộc phạm vi và chức năng quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng**

**BỘ TRƯỞNG BỘ XÂY DỰNG**

*Căn cứ Nghị định số 52/2022/NĐ-CP ngày 08/8/2022 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 63/2010/NĐ-CP ngày 08/6/2010 của Chính phủ về kiểm soát thủ tục hành chính, Nghị định số 48/2013/NĐ-CP ngày 14/5/2013 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định liên quan đến kiểm soát thủ tục hành chính và Nghị định số 92/2017/NĐ-CP ngày 07/8/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định liên quan đến kiểm soát thủ tục hành chính;*

*Căn cứ 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;*

*Xét đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Công bố kèm theo Quyết định này sửa đổi, bổ sung 05 thủ tục hành chính trong lĩnh vực nhà ở liên quan đến bãi bỏ thành phần hồ sơ về xuất trình sổ hộ khẩu giấy thuộc phạm vi và chức năng quản lý của Bộ Xây dựng đã được ban hành tại Quyết định số 705/QĐ-BXD ngày 11 tháng 6 năm 2021 (có danh mục kèm theo).

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

**Điều 3.** Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản, Chánh Văn phòng Bộ, Vụ trưởng Vụ Pháp chế và Thủ trưởng các Vụ, Cục, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ (Cục KSTTHC);
- Website Bộ Xây dựng;
- Lưu: VT, VP (KSTT), QLN.

**KT. BỘ TRƯỞNG**

**THỨ TRƯỞNG**



**Nguyễn Văn Sinh**

**DANH MỤC THỦ TỤC HÀNH CHÍNH ĐƯỢC SỬA ĐỔI, BỔ SUNG  
TRONG LĨNH VỰC NHÀ Ở THUỘC PHẠM VI CHỨC NĂNG  
QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC CỦA BỘ XÂY DỰNG**



*(Ban hành kèm theo Quyết định số 133 /QĐ-BXD ngày 03 tháng 3 năm 2023  
của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)*

STT	Số hồ sơ *TTHC	Tên thủ tục hành chính được sửa đổi	Tên văn bản QPPL quy định nội dung sửa đổi	Lĩnh vực	Cơ quan thực hiện
1	1.007766	Thủ tục cho thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước	Khoản 1 Điều 9 Nghị định số 104/2022/NĐ-CP của Chính phủ	Nhà ở	Sở Xây dựng
2	1.007767	Thủ tục bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước	Khoản 2 Điều 9 Nghị định số 104/2022/NĐ-CP của Chính phủ	Nhà ở	Sở Xây dựng
3	1.01005	Thủ tục giải quyết bán phần diện tích nhà đất sử dụng chung đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 71 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.	Khoản 3 Điều 9 Nghị định số 104/2022/NĐ-CP của Chính phủ	Nhà ở	UBND cấp tỉnh
4	1.01006	Thủ tục giải quyết chuyển quyền sử dụng đất liền kề nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước quy định tại khoản 2 Điều 71 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.	Khoản 3 Điều 9 Nghị định số 104/2022/NĐ-CP của Chính phủ	Nhà ở	UBND cấp tỉnh
5	1.01007	Thủ tục giải quyết chuyển quyền sử dụng đất đối với nhà ở xây dựng trên đất trống trong khuôn viên nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước quy định tại khoản 3 Điều 71 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.	Khoản 3 Điều 9 Nghị định số 104/2022/NĐ-CP của Chính phủ	Nhà ở	UBND cấp tỉnh

## PHẦN II. NỘI DUNG CỤ THỂ CỦA THỦ TỤC HÀNH CHÍNH

### 1. Thủ tục cho thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

#### 1.1. Trình tự thực hiện:

a) Trình tự, thủ tục thuê nhà ở cũ đối với trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 57 Nghị định 99/2015/NĐ-CP được thực hiện như sau:

- Người đề nghị thuê nhà ở nộp 01 bộ hồ sơ tại đơn vị quản lý vận hành nhà ở hoặc tại Sở Xây dựng (do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định);

- Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra, viết giấy biên nhận hồ sơ; trường hợp người nộp đơn không thuộc đối tượng được thuê nhà ở cũ thì phải có văn bản thông báo cho người nộp hồ sơ biết rõ lý do; nếu hồ sơ còn thiếu giấy tờ thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải hướng dẫn ngay để người nộp hồ sơ bổ sung giấy tờ. Trường hợp đơn vị quản lý vận hành nhà ở tiếp nhận hồ sơ thì phải báo cáo Sở Xây dựng xem xét;

- Trên cơ sở hồ sơ đủ điều kiện tiếp nhận, cơ quan quản lý nhà ở có trách nhiệm kiểm tra, lập tờ trình kèm theo dự thảo quyết định phê duyệt đối tượng được thuê nhà ở cũ trình cơ quan đại diện chủ sở hữu quyết định;

- Căn cứ vào đề nghị của cơ quan quản lý nhà ở, cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở xem xét, ban hành quyết định phê duyệt đối tượng được thuê nhà ở, sau đó gửi quyết định này cho cơ quan quản lý nhà ở để thông báo cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở thực hiện ký kết hợp đồng thuê nhà ở. Trường hợp nhà ở cũ do Bộ Quốc phòng đang quản lý mà giao thẩm quyền quyết định đối tượng được thuê nhà ở cho cơ quan quản lý nhà ở thì cơ quan này ban hành quyết định phê duyệt đối tượng được thuê nhà ở.

- Sau khi có quyết định phê duyệt đối tượng được thuê nhà ở cũ, đơn vị quản lý vận hành nhà ở thực hiện ký kết hợp đồng với người thuê nhà ở.

b) Trình tự, thủ tục ký hợp đồng thuê nhà ở đối với trường hợp quy định tại Điểm c và Điểm d Khoản 2 Điều 57 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP được thực hiện như sau:

- Trường hợp người đang sử dụng nhà ở nhận chuyển quyền thuê nhà ở trước ngày 06 tháng 6 năm 2013, là ngày Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có hiệu lực thi hành (sau đây gọi chung là Nghị định số 34/2013/NĐ-CP) thì người đề nghị thuê nhà ở nộp 01 bộ hồ sơ quy định tại Khoản 1 Điều này tại đơn vị quản lý vận hành nhà ở hoặc tại Sở Xây dựng (do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định). Sau khi tiếp nhận hồ sơ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra, nếu hồ sơ hợp lệ thì đăng tải 03 lần liên tục thông tin về nhà ở cho thuê trên

báo của địa phương và trên Cổng thông tin điện tử của đơn vị mình; trường hợp Sở Xây dựng tiếp nhận hồ sơ thì chuyển cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở để thực hiện việc đăng tin.

- Sau 30 ngày, kể từ ngày đăng tin lần cuối, nếu không có tranh chấp, khiếu kiện về nhà ở cho thuê thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở ký hợp đồng với người thuê và báo cáo Sở Xây dựng biết để theo dõi, quản lý; nếu có tranh chấp, khiếu kiện về nhà ở này thì chỉ thực hiện ký hợp đồng thuê sau khi đã giải quyết xong tranh chấp, khiếu kiện;

c) Trường hợp người đang sử dụng nhà ở là người nhận chuyển quyền thuê nhà ở từ ngày 06 tháng 6 năm 2013 thì người đề nghị thuê nhà ở nộp 01 bộ hồ sơ theo quy định tại đơn vị quản lý vận hành nhà ở hoặc tại cơ quan quản lý nhà ở (do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định).

Trường hợp cơ quan quản lý nhà ở tiếp nhận hồ sơ thì cơ quan quản lý nhà ở có trách nhiệm kiểm tra, nếu nhà ở không có tranh chấp, khiếu kiện thì có văn bản đồng ý về việc chuyển nhượng quyền thuê và gửi văn bản này kèm theo bản sao hồ sơ đề nghị thuê nhà cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở để thực hiện ký hợp đồng với người thuê; trường hợp đơn vị quản lý vận hành tiếp nhận hồ sơ thì đơn vị quản lý vận hành có trách nhiệm kiểm tra và báo cáo cơ quan quản lý nhà ở xem xét kiểm tra để có văn bản đồng ý việc chuyển nhượng quyền thuê trước khi thực hiện ký kết hợp đồng; trường hợp cơ quan quản lý nhà ở không đồng ý thì phải có văn bản trả lời rõ lý do cho người đề nghị thuê nhà ở biết.

**1.2. Cách thức thực hiện:** nộp hồ sơ tại đơn vị quản lý vận hành nhà ở hoặc Sở Xây dựng nơi có nhà ở

### **1.3. Thành phần hồ sơ, số lượng hồ sơ:**

a) Thành phần hồ sơ:

- Đơn đề nghị thuê nhà ở cũ;
- Giấy tờ chứng minh việc sử dụng nhà ở;
- 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 có đơn đề nghị thuê nhà ở; trường hợp là vợ chồng thì phải có thêm bản sao Giấy chứng nhận kết hôn<sup>1</sup>;
- Bản sao giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê nhà ở (nếu có).

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

<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 1 Điều 9 Nghị định số 104/2022/NĐ-CP ngày 21/12/2022.

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.

b) Số lượng hồ sơ: 01 bộ

**1.4. Thời hạn giải quyết:** không quá 30 ngày, kể từ ngày cơ quan tiếp nhận hồ sơ nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

**1.5. Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:** người thuê nhà ở cũ

**1.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:**

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở

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

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

**1.8. Lệ phí:** Không

**1.9. Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:**

- Đơn đề nghị thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước theo mẫu hướng dẫn tại phụ lục số 11 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).

- Mẫu Hợp đồng thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo mẫu hướng dẫn tại phụ lục số 20 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).

**1.10. Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:**

Đối tượng được thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước là người đang thực tế sử dụng nhà ở và có nhu cầu tiếp tục thuê 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 và 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.

- 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 05/7/1994 đến trước ngày 19/01/2007.

***1.11. 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 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành 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 thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước**  
(Ban hành kèm theo Phụ lục số 11 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 THUÊ 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: .....

Số thành viên trong hộ gia đình<sup>4</sup>.....người, bao gồm:

1. Họ và tên: .....CMND số.....là:.....
2. Họ và tên: .....CMND số.....là:.....
3. Họ và tên: .....CMND số.....là:.....
4. Họ và tên: .....CMND số.....là:.....
- 5.....

Tôi làm đơn này đề nghị được giải quyết cho thuê nhà ở tại địa chỉ  
số<sup>5</sup>.....

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

- 1.....
- 2.....
- 3.....

Tôi xin chấp hành đầy đủ các quy định của nhà nước về quản lý, sử dụng nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước. Tôi 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.  
Tôi cam kết nhà ở đang sử dụng không có tranh chấp, khiếu kiện./.

**Các thành viên trong hộ gia đình**  
**ký, ghi rõ họ tên**

....., ngày ..... tháng .....năm .....

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

<sup>2</sup> Ghi tên đơn vị quản lý vận hành nhà ở hoặc cơ quan quản lý nhà ở.

<sup>3</sup> Ghi tên người đại diện các thành viên trong hộ gia đình đề nghị thuê nhà ở

<sup>4</sup> Ghi rõ số lượng thành viên trong hộ gia đình và ghi họ tên, mối quan hệ của từng thành viên với người đứng tên viết đơn.

<sup>5</sup> Ghi rõ địa chỉ nhà ở mà người đang sử dụng nhà đề nghị được ký hợp đồng thuê

<sup>6</sup> Ghi rõ Quyết định hoặc văn bản phân phối, bố trí nhà ở hoặc hợp đồng thuê nhà; giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng miễn, giảm tiền thuê nhà ở...(nếu có).

**Mẫu Hợp đồng thuê nhà ở**  
(Ban hành kèm theo 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**

....., ngày.....tháng .....năm.....

**MẪU HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở<sup>7</sup>**  
**Số ...../HD**

*Căn cứ Bộ Luật dân sự;*

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;*

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

*Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 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 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;*

*Căn cứ đơn đề nghị thuê nhà ở của Ông (Bà)..... đề ngày..... tháng..... năm.....*

*Căn cứ<sup>8</sup>.....*

Hai bên chúng tôi gồm:

**BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên cho thuê):**

- Tên đơn vị:.....
- Người đại diện theo pháp luật: .....
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Hộ khẩu thường trú:.....
- Điện thoại:.....Fax (nếu có):.....
- Số tài khoản:.....tại Ngân hàng:.....
- Mã số thuế:.....

<sup>7</sup> Ghi rõ là nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước hoặc nhà ở phục vụ tái định cư hoặc nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước.

<sup>8</sup> Các căn cứ liên quan đến việc thuê nhà ở .....



## **BÊN THUÊ NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên thuê):**

- Ông (bà):.....là đại diện cho các thành viên cùng thuê nhà ở có tên trong phụ lục A đính kèm theo Hợp đồng này<sup>9</sup>.

- Số CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân).....cấp ngày...../...../....., tại .....

- Hộ khẩu thường trú hoặc tạm trú.....

- Địa chỉ liên hệ: .....

- Điện thoại:.....

Hai bên thống nhất ký kết Hợp đồng thuê nhà ở với các nội dung sau đây:

### **Điều 1. Thông tin về nhà ở cho thuê**

1. Loại nhà ở (*căn hộ chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ*):.....

2. Địa chỉ nhà ở:.....

3. Diện tích sử dụng.....m<sup>2</sup> (đối với căn hộ chung cư là diện tích thông thủy)

4. Các thông tin về phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, phần sử dụng riêng, phần sử dụng chung (nếu là căn hộ chung cư): .....

5. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở:.....

6. Đặc điểm về đất xây dựng:.....

*(Trường hợp là nhà ở cũ thì ghi rõ diện tích chính, diện tích phụ, diện tích tự xây dựng thêm (nếu có); trường hợp nhà ở xã hội cho sinh viên thuê thì ghi thêm phần trang thiết bị gắn liền với căn hộ đó (như giường tầng, quạt máy, bình nước...), ghi rõ ràng diện tích sinh hoạt chung như nhà văn hoá, nhà thể thao mà sinh viên được sử dụng có thu phí hoặc không thu phí).*

### **Điều 2. Giá thuê nhà ở, phương thức và thời hạn thanh toán**

1. Giá thuê nhà ở là.....đồng/01 tháng (I)

*(Bằng chữ:.....).*

*Căn cứ vào quy định pháp luật về nhà ở áp dụng đối với từng loại nhà ở (nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư hoặc nhà ở cũ) để ghi rõ trong Hợp đồng giá thuê nhà ở có bao gồm hoặc không bao gồm các chi phí như chi phí bảo trì, chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng, quản lý vận hành....*

Giá thuê nhà ở sẽ được điều chỉnh khi Nhà nước có thay đổi về khung giá hoặc giá thuê (nếu có). Bên cho thuê có trách nhiệm thông báo giá thuê mới cho Bên thuê trước khi áp dụng ít nhất là 01 tháng.

2. Số tiền thuê nhà được miễn, giảm là.....đồng/tháng (II)

*(Bằng chữ:.....đồng/tháng)*

<sup>9</sup> Các thành viên có tên trong Hợp đồng thuê nhà ở phải có văn bản thống nhất cử người đại diện ký Hợp đồng thuê nhà ở này.

Bên cho thuê phải ghi rõ căn cứ pháp luật để miễn, giảm tiền thuê nhà ở<sup>10</sup>.

3. Số tiền thuê Bên thuê phải trả hàng tháng là:

(I) – (II) = .....đồng/tháng

(Bằng chữ: .....đồng/tháng)

4. Phương thức thanh toán: Bên thuê có trách nhiệm trả bằng (ghi rõ là trả bằng tiền mặt Việt Nam đồng hoặc chuyển khoản)<sup>11</sup>:.....

5. Thời hạn thanh toán: Bên thuê trả tiền thuê nhà ở vào ngày ..... hàng tháng.

6. Chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại và các dịch vụ khác do Bên thuê thanh toán cho bên cung cấp dịch vụ. Các chi phí này không tính vào giá thuê nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này và Bên thuê thanh toán theo thời hạn thỏa thuận với bên cung cấp dịch vụ.

### **Điều 3. Thời điểm giao nhận nhà ở và thời hạn cho thuê nhà ở**

1. Thời điểm giao nhận nhà ở: ngày.....tháng..... năm .....

2. Thời hạn cho thuê nhà ở là .... tháng (năm), kể từ ngày.....tháng..... năm .....

Trước khi hết thời hạn Hợp đồng 03 tháng, nếu Bên thuê có nhu cầu tiếp tục thuê nhà ở thì có đơn đề nghị Bên cho thuê ký gia hạn Hợp đồng thuê nhà ở. Căn cứ vào đơn đề nghị, Bên cho thuê có trách nhiệm xem xét, đối chiếu quy định của pháp luật về đối tượng, điều kiện được thuê nhà ở để thông báo cho Bên thuê biết ký gia hạn Hợp đồng thuê theo phụ lục B đính kèm theo Hợp đồng thuê này; nếu Bên thuê không còn thuộc đối tượng, đủ điều kiện được thuê nhà ở tại địa chỉ quy định tại khoản 2 Điều 1 của Hợp đồng này hoặc không còn nhu cầu thuê tiếp thì hai bên chấm dứt Hợp đồng thuê và Bên thuê phải bàn giao lại nhà ở cho Bên cho thuê trong thời hạn quy định tại Hợp đồng này

3. Đối với nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước thì phải ghi rõ vào khoản này thời điểm nhà ở được bố trí sử dụng theo quy định của pháp luật nhà ở.

### **Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên cho thuê**

1. Quyền của Bên cho thuê:

a) Yêu cầu Bên thuê sử dụng nhà ở đúng mục đích và thực hiện đúng các quy định về quản lý sử dụng nhà ở cho thuê;

b) Yêu cầu Bên thuê trả đủ tiền nhà theo đúng thời hạn đã cam kết và các chi phí khác cho bên cung cấp dịch vụ (nếu có);

<sup>10</sup> Trong trường hợp đối tượng được miễn, giảm tiền thuê thì ghi rõ số tiền và Điều, khoản áp dụng của Nghị định 99/2015/NĐ-CP và Quyết định của Thủ tướng Chính phủ. Việc miễn, giảm tiền thuê chỉ áp dụng với nhà ở cũ, nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước.

<sup>11</sup> Hai bên thỏa thuận rõ phương thức và địa chỉ nộp tiền thuê nhà ở

c) Yêu cầu Bên thuê có trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng và bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên thuê gây ra;

d) Thu hồi nhà ở trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà theo quy định tại Điều 6 của hợp đồng này hoặc khi nhà ở thuê thuộc diện bị thu hồi theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP;

đ) Các quyền khác theo thỏa thuận.

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê:

a) Giao nhà cho Bên thuê đúng thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng này;

b) Phổ biến, hướng dẫn cho Bên thuê biết quy định về quản lý sử dụng nhà ở;

c) Bảo trì, quản lý vận hành nhà ở cho thuê theo quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà ở;

d) Thông báo cho Bên thuê những thay đổi về giá thuê, phí dịch vụ quản lý vận hành trước khi áp dụng ít nhất là 01 tháng;

đ) Làm thủ tục ký gia hạn Hợp đồng thuê nếu Bên thuê vẫn đủ điều kiện được thuê nhà ở và có nhu cầu tiếp tục thuê nhà ở;

e) Chấp hành các quyết định của cơ quan có thẩm quyền trong việc quản lý, xử lý nhà ở cho thuê và giải quyết các tranh chấp liên quan đến hợp đồng này;

g) Thông báo cho Bên thuê biết rõ thời gian thực hiện thu hồi nhà ở trong trường hợp nhà ở thuê thuộc diện bị thu hồi;

h) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận.

### **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên thuê**

1. Quyền của Bên thuê:

a) Nhận nhà ở theo đúng thỏa thuận nêu tại khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên cho thuê sửa chữa kịp thời những hư hỏng của nhà ở mà không phải do lỗi của mình gây ra;

c) Được tiếp tục ký gia hạn hợp đồng thuê nếu hết hạn Hợp đồng mà vẫn thuộc đối tượng, đủ điều kiện được thuê nhà ở và có nhu cầu thuê tiếp;

d) Các quyền khác theo thỏa thuận.

2. Nghĩa vụ của Bên thuê:

a) Trả đủ tiền thuê nhà theo đúng thời hạn đã cam kết;

b) Thanh toán đầy đủ đúng hạn chi phí quản lý vận hành nhà ở và các chi phí khác cho bên cung cấp dịch vụ trong quá trình sử dụng nhà ở cho thuê;

c) Sử dụng nhà thuê đúng mục đích; giữ gìn nhà ở, có trách nhiệm sửa chữa những hư hỏng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

d) Không được tự ý sửa chữa, cải tạo, xây dựng lại nhà ở thuê; chấp hành đầy đủ các quy định về quản lý sử dụng nhà ở, các quyết định của cơ quan có

thẩm quyền về quản lý, xử lý nhà ở và giải quyết tranh chấp liên quan đến hợp đồng này;

đ) Không được chuyển nhượng Hợp đồng thuê nhà hoặc cho người khác sử dụng nhà thuê dưới bất kỳ hình thức nào;

e) Chấp hành các quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường và an ninh trật tự trong khu vực cư trú;

g) Giao lại nhà cho Bên cho thuê trong các trường hợp chấm dứt Hợp đồng quy định tại Điều 6 của hợp đồng này hoặc trong trường hợp nhà ở thuê thuộc diện bị thu hồi trong thời hạn ..... ngày, kể từ ngày Bên thuê nhận được thông báo của Bên cho thuê;

h) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận.

#### **Điều 6. Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ở**

Việc chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được thực hiện trong các trường hợp sau:

1. Khi hai bên cùng nhất trí chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ở;
2. Khi Bên thuê không còn thuộc đối tượng, điều kiện được tiếp tục thuê nhà ở hoặc không có nhu cầu thuê tiếp;
3. Khi Bên thuê nhà chết mà khi chết không có ai trong hộ gia đình đang cùng sinh sống;
4. Khi Bên thuê không trả tiền thuê nhà liên tục trong ba tháng mà không có lý do chính đáng;
5. Khi Bên thuê tự ý sửa chữa, đục phá kết cấu, cải tạo hoặc coi nới nhà ở thuê;
6. Khi Bên thuê tự ý chuyển quyền thuê cho người khác hoặc cho người khác sử dụng nhà ở thuê;
7. Khi nhà ở thuê bị hư hỏng nặng có nguy cơ sập đổ và Bên thuê phải di chuyển ra khỏi chỗ ở theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc nhà ở thuê nằm trong khu vực đã có quyết định thu hồi đất, giải phóng mặt bằng hoặc có quyết định phá dỡ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
8. Khi một trong các bên đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận của Hợp đồng này (nếu có) hoặc theo quy định pháp luật.

#### **Điều 7. Trách nhiệm của các bên do vi phạm Hợp đồng**

Hai bên thỏa thuận cụ thể về các trường hợp vi phạm Hợp đồng và trách nhiệm của mỗi bên trong trường hợp vi phạm.

#### **Điều 8. Cam kết của các bên và giải quyết tranh chấp**

1. Hai bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng này. Trong quá trình thực hiện nếu phát sinh những vấn đề mới thì hai

bên thỏa thuận lập phụ lục Hợp đồng, phụ lục Hợp đồng này có giá trị pháp lý như hợp đồng chính.

2. Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp các bên không thương lượng được thì có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Các cam kết khác.

#### **Điều 9. Các thỏa thuận khác**

*(Các thỏa thuận trong Hợp đồng này phải phù hợp với quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội).*

1.....

2.....

#### **Điều 10. Hiệu lực của Hợp đồng**

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày.....

2. Hợp đồng này được lập thành 03 bản và có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản và 01 bản gửi cơ quan quản lý nhà ở để theo dõi, quản lý./.

**BÊN THUÊ NHÀ Ở**

*(Ký và ghi rõ họ tên)*

**BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở**

*(Ký tên, đóng dấu và ghi rõ họ tên,  
chức vụ của người ký)*

### Phụ lục A

Tên các thành viên trong Hợp đồng thuê nhà ở số.....ngày...../...../.....bao gồm:

STT	Họ và tên thành viên trong Hợp đồng thuê nhà ở	Mối quan hệ với người đại diện đứng tên ký Hợp đồng thuê nhà ở	Ghi chú
1	Nguyễn Văn A Số CMND:.....	Đứng tên ký hợp đồng thuê nhà ở	
2	Nguyễn Thị B Số CMND:.....	Vợ	
3	Nguyễn Văn C Số CMND:.....	Con đẻ	
....	.....	.....	

*Ghi chú: Chỉ ghi tên các thành viên từ đủ 18 tuổi trở lên. Phụ lục này được đóng dấu xác nhận của Bên cho thuê nhà ở.*

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

**Phụ lục B: Gia hạn Hợp đồng thuê nhà ở**

Hôm nay, ngày .....tháng.....năm .....Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết phụ lục gia hạn Hợp đồng thuê nhà ở theo Hợp đồng thuê nhà số .....ký ngày ..../..../.....với các nội dung sau đây:

**1. Họ và tên người tiếp tục được thuê nhà ở:**

- Họ và tên<sup>12</sup>:.....CMND số.....là:.....
- Họ và tên:..... CMND số.....là:.....
- Họ và tên:..... CMND số.....là:.....
- Họ và tên:..... CMND số.....là:.....

**2. Giá thuê nhà ở:**

Giá thuê nhà ở<sup>13</sup> là.....Việt Nam đồng/tháng  
(*Bằng chữ:.....Việt Nam đồng/tháng*).

Giá thuê nhà ở này được tính từ ngày .....tháng.....năm....

**3. Thời hạn thuê nhà ở:**

Thời hạn thuê nhà ở là.....tháng (năm), kể từ ngày ...../..../.....

(Trường hợp thuê nhà ở phục vụ tái định cư, người thuê có nhu cầu thuê tiếp thì được gia hạn Hợp đồng trong thời hạn không quá 03 năm).

**4. Cam kết các Bên**

a) Các nội dung khác trong Hợp đồng thuê nhà số.....ký ngày..../..../..... vẫn có giá trị pháp lý đối với hai bên khi thực hiện thuê nhà ở theo thời hạn quy định tại phụ lục gia hạn Hợp đồng này.

b) Các thành viên có tên trong phụ lục gia hạn Hợp đồng thuê nhà ở này cùng với Bên cho thuê tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ đã quy định tại Hợp đồng thuê nhà ở số.....ký ngày..../...../.....

c) Phụ lục này là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng thuê nhà ở số.....và có hiệu lực pháp lý như Hợp đồng này;

d) Phụ lục gia hạn Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày hai bên ký kết và được lập thành 03 bản, mỗi bên giữ 01 bản và 01 bản gửi cho cơ quan quản lý nhà ở để theo dõi, quản lý./.

**BÊN THUÊ NHÀ Ở**

*(Ký và ghi rõ họ tên)*

**BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở**

*(Ký, ghi chức vụ của người ký và đóng dấu)*

<sup>12</sup> Ghi họ tên thành viên từ đủ 18 tuổi trở lên được tiếp tục thuê nhà ở và mối quan hệ với người đứng tên Hợp đồng thuê nhà ở hoặc người đại diện ký gia hạn Hợp đồng (nếu có thay đổi người đứng tên Hợp đồng)

<sup>13</sup> Đã bao gồm kinh phí bảo trì nhà ở.

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

### **2.1. Trình tự thực hiện:**

- Người mua nhà ở phải nộp hồ sơ đề nghị mua nhà tại đơn vị đang quản lý vận hành nhà ở hoặc tại cơ quan quản lý nhà ở (do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định);

- 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 ở. 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 cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở xem xét, quyết định. Đối với nhà ở do Bộ Quốc phòng đang quản lý thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ đề nghị Hội đồng xác định giá bán nhà ở họp để xác định giá; sau đó trình Bộ Quốc phòng ban hành quyết định bán nhà ở cũ;

- Căn cứ vào báo cáo của cơ quan quản lý nhà ở, cơ quan đại diện chủ sở hữu 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 cơ quan quản lý nhà ở, 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 cơ quan quản lý nhà ở.

**2.2. Cách thức thực hiện:** nộp hồ sơ cho cơ quan tiếp nhận (tùy theo phân giao nhiệm vụ của từng địa phương mà cơ quan tiếp nhận là đơn vị quản lý vận hành nhà ở cũ hoặc cơ quan quản lý nhà ở cũ).

### **2.3. Thành phần hồ sơ, số lượng hồ sơ:**

a) 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>14</sup>;*

Trường hợp đã được cấp sổ 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

<sup>14</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.



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.

- 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).

b) Số lượng hồ sơ: 01.

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

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

**2.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:**

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở

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

**2.7. 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.

**2.8. Lệ phí:** Không

**2.9. 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 (có đính kèm theo thủ tục).

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)

**2.10. Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:**

a) 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.

b) 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.

**2.11. 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>15</sup>: .....

Họ và tên người đề nghị<sup>16</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>17</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>18</sup> .....

Kèm theo đơn này là các giấy tờ liên quan như sau<sup>19</sup>:

<sup>15</sup> Ghi tên cơ quan quản lý nhà ở.

<sup>16</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>17</sup> Ghi đầy đủ tên vợ, chồng (nếu có).

<sup>18</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>19</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....

- 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)....., 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)

<p><b>Các thành viên trong hộ gia đình có tên trong hợp đồng thuê nhà ký và ghi rõ họ tên<sup>20</sup></b></p>	<p>....., ngày ..... tháng .....năm .....</p> <p><b>Người viết đơn</b> (ký và ghi rõ họ tên)</p>
--	--

<sup>20</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.

**Mẫu Hợp đồng mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước**  
(Ban hành kèm theo 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**

....., ngày.....tháng .....năm.....

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở CŨ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC**  
**Số ...../HD**

*Căn cứ Bộ Luật Dân sự;*

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;*

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

*Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 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 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;*

*Căn cứ đơn đề nghị mua nhà ở của Ông (Bà).....đề ngày...../...../.....*

*Căn cứ<sup>21</sup>.....;*

Hai bên chúng tôi gồm:

**BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên bán):**

- Tên đơn vị.....
- Người đại diện theo pháp luật: .....
- Hộ khẩu thường trú:.....
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Điện thoại:.....Fax (nếu có):.....
- Số tài khoản:.....tại Ngân hàng:.....
- Mã số thuế:.....

**BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên mua):**

- Ông (bà):.....là đại diện cho các thành viên trong hộ gia đình<sup>22</sup>.....ký ngày...../...../.....

<sup>21</sup> Ghi Quyết định bán nhà ở của cơ quan có thẩm quyền

<sup>22</sup> Ghi tên người đại diện mà đã được các thành viên có văn bản thỏa thuận cử đứng tên Hợp đồng mua bán nhà ở

Số CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân):.....cấp  
ngày...../...../....., tại .....

- Và vợ hoặc chồng (nếu có) là:.....

Số CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân):.....cấp  
ngày...../...../....., tại .....

- Hộ khẩu thường trú:.....

- Điện thoại:.....

- Địa chỉ liên hệ: .....

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở cũ thuộc sở  
hữu nhà nước với các nội dung sau:

### **Điều 1. Thông tin của nhà ở mua bán:**

1. Loại nhà ở (*ghi rõ căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ, nhà biệt thự*)

.....

2. Địa chỉ nhà ở:.....

.....

3. Cấp (hạng) nhà ở:..... vị trí nhà ở.....

4. Tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở là:.....

5. Tổng diện tích sử dụng nhà ở là.....m<sup>2</sup>, trong đó diện tích nhà chính  
là.....m<sup>2</sup>; diện tích nhà phụ là.....m<sup>2</sup>.

6. Diện tích đất là:.....m<sup>2</sup>, trong đó sử dụng chung là.....m<sup>2</sup>, sử  
dụng riêng là:.....m<sup>2</sup>.

7. Diện tích đất liền kề nằm ngoài Hợp đồng thuê nhà ở (nếu  
có):.....m<sup>2</sup>

(*Kèm theo bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở thể hiện rõ diện tích theo Hợp đồng  
hoặc ngoài Hợp đồng thuê nhà ở*).

### **Điều 2. Giá bán nhà ở, phương thức và thời hạn thanh toán**

1. Giá bán nhà ở (bao gồm tiền nhà và tiền chuyển quyền sử dụng đất),  
trong đó:

a) Tiền nhà ở là:.....Việt Nam đồng

(*Bằng chữ:.....*).

b) Tiền chuyển quyền sử dụng đất là .....Việt Nam đồng

(*Bằng chữ.....*)

**Tổng cộng:  $a + b =$ .....Việt Nam đồng (I)**

(*Bằng chữ.....*)

2. Số tiền mua nhà ở Bên mua được miễn, giảm là:

a) Tiền nhà ở là:.....Việt Nam đồng

(Bằng chữ .....)

b) Tiền sử dụng đất là:.....Việt Nam đồng

(Bằng chữ .....)

**Tổng cộng:  $a+b =$ ..... Việt Nam đồng (II)**

(Trong đó giảm tiền nhà áp dụng quy định tại<sup>23</sup> .....

.....  
Miễn, giảm tiền sử dụng đất áp dụng quy định tại<sup>24</sup> .....

.....)  
3. Số tiền mua nhà ở thực tế Bên mua phải trả cho Bên bán (I - II)  
là:.....Việt Nam đồng;

(Bằng chữ .....)

4. Phương thức thanh toán: Bên mua trả bằng (ghi rõ là thanh toán bằng tiền mặt Việt Nam đồng hoặc chuyển vào tài khoản Bên bán)<sup>25</sup>:.....

5. Thời hạn thanh toán:

a) Bên mua có trách nhiệm trả tiền một lần ngay sau khi ký Hợp đồng này. Bên bán có trách nhiệm giao cho Bên mua Phiếu báo thanh toán tiền mua nhà ở sau khi ký hợp đồng này;

b) Sau khi nhận được Phiếu báo thanh toán tiền mua nhà ở, Bên mua có trách nhiệm thanh toán đủ tiền mua nhà ở đúng thời hạn và địa điểm ghi tại Phiếu báo thanh toán này.

### **Điều 3. Thời hạn giao nhận nhà ở**

1. Hai bên thống nhất thời gian giao nhận nhà ở vào ngày .....tháng.....năm ..... kể từ ngày bên mua thanh toán đủ số tiền mua nhà ở (hoặc .....).

2. Sau khi Bên mua thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về mua bán nhà ở và đã nhận nhà ở theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều này thì Bên bán có trách nhiệm hoàn tất hồ sơ mua bán nhà ở và chuyển sang cho cơ quan có thẩm quyền để 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 Bên mua.

### **Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán**

1. Quyền của Bên bán:

a) Yêu cầu Bên mua thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền mua nhà ở theo quy định tại Điều 2 của hợp đồng này;

b) Bàn giao nhà ở cho Bên mua theo đúng thời gian thỏa thuận;

<sup>23</sup> Ghi rõ căn cứ áp dụng giảm tiền nhà

<sup>24</sup> Ghi rõ căn cứ áp dụng miễn, giảm tiền sử dụng đất

<sup>25</sup> Ghi địa chỉ nộp tiền tại kho bạc



c) Yêu cầu Bên mua bảo quản nhà ở trong thời gian chưa hoàn tất thủ tục mua bán nhà ở;

d) Chấm dứt Hợp đồng mua bán nhà ở trong trường hợp quá ..... ngày kể từ ngày ký kết Hợp đồng mà Bên mua không thực hiện thanh toán tiền mua nhà ở mà không có lý do chính đáng;

đ) Các quyền khác theo thỏa thuận.

2. Nghĩa vụ của Bên bán:

a) Giao nhà cho Bên mua đúng thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng này;

b) Hướng dẫn Bên mua nộp các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua bán nhà ở này;

c) Xác định đúng diện tích nhà ở mua bán và làm thủ tục chuyển hồ sơ mua bán nhà ở sang cơ quan có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua;

d) Phổ biến, hướng dẫn cho Bên mua biết quy định về quản lý sử dụng nhà ở đối với nhà ở mua bán là nhà chung cư, nhà biệt thự;

đ) Chấp hành các quyết định của cơ quan có thẩm quyền về việc giải quyết tranh chấp Hợp đồng này;

e) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận.

#### **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua**

1. Quyền của Bên mua:

a) Yêu cầu Bên bán bàn giao nhà kèm theo giấy tờ về nhà ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 Hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên bán làm thủ tục để cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận sau khi đã hoàn thành thủ tục mua bán nhà ở;

c) Các quyền khác theo thỏa thuận.

2. Nghĩa vụ của Bên mua:

a) Thanh toán đầy đủ tiền mua nhà ở và nộp các nghĩa vụ tài chính về mua bán nhà ở theo đúng quy định;

b) Chấp hành đầy đủ những quy định về quản lý sử dụng nhà ở và quyết định của cơ quan có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp liên quan đến Hợp đồng này;

c) Chấp hành các quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường và an ninh trật tự trong khu vực cư trú;

d) Trường hợp quá ..... ngày kể từ ngày ký kết Hợp đồng mà Bên mua không thanh toán đủ tiền mua nhà theo yêu cầu của Phiếu báo thanh toán tiền mua nhà ở và không nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định mà không có lý do chính

đáng thì sẽ bị chấm dứt Hợp đồng. Nếu Bên mua muốn tiếp tục mua nhà ở thì phải ký kết lại Hợp đồng mua bán nhà ở mới;

e) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận.

#### **Điều 6. Cam kết của các bên**

1. Hai bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung Hợp đồng đã ký. Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp các bên không thương lượng được thì có quyền yêu cầu Toà án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Các cam kết khác theo thoả thuận.

#### **Điều 7. Hiệu lực của Hợp đồng**

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày.....

2. Hợp đồng này được lập thành 04 bản, có giá trị như nhau, mỗi bên giữ 01 bản, 01 bản chuyển cơ quan cấp Giấy chứng nhận, 01 bản chuyển cho cơ quan thuế./.

**BÊN MUA NHÀ Ở**

*(ký và ghi rõ họ tên)*

**BÊN BÁN NHÀ Ở**

*(ký tên, đóng dấu)*

**Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở kèm theo Hợp đồng mua bán**  
(đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở số.....ký ngày...../...../.....)

Ví dụ 1: Trường hợp người mua nhà ở chỉ mua có diện tích theo Hợp đồng thuê nhà ở

Bản vẽ sơ đồ, vị trí mặt bằng nhà ở theo Hợp đồng thuê nhà ở

**Đại diện đứng tên**  
**Ký hợp đồng mua bán nhà ở**  
(ký và ghi rõ họ tên)

**Bên bán nhà ở**  
(ký tên, đóng dấu)

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

Bản vẽ sơ đồ, vị trí mặt bằng nhà ở theo Hợp đồng thuê nhà ở và ngoài Hợp đồng thuê nhà ở

**Đại diện đứng tên**  
**ký Hợp đồng mua bán nhà ở**  
(ký và ghi rõ họ tên)

**Bên bán nhà ở**  
(ký tên, đóng dấu)

Ghi chú: Trường hợp Bên thuê chỉ mua diện tích theo Hợp đồng thì sử dụng bản vẽ theo Hợp đồng thuê nhà ở theo ví dụ 1; trường hợp Bên mua có cả diện tích nằm ngoài Hợp đồng thì lập bản vẽ sơ đồ theo ví dụ 2.

### **3. Thủ tục giải quyết bán phần diện tích nhà đất sử dụng chung quy định tại khoản 1 Điều 71a Nghị định số 99/2015/NĐ-CP**

#### **3.1. Trình tự thực hiện:**

- Người đề nghị nộp trực tiếp hoặc gửi qua đường bưu điện 01 bộ hồ sơ theo quy định đến đơn vị đang quản lý vận hành nhà ở hoặc đến Sở Xây dựng (do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định);

- Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ và ghi giấy biên nhận hoặc thông báo bằng văn bản cho người nộp hồ sơ biết rõ ngày nhận kết quả. Trường hợp hồ sơ không có đủ các giấy tờ theo quy định thì cơ quan tiếp nhận hướng dẫn ngay (nếu nhận hồ sơ trực tiếp) hoặc trong vòng 03 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ (nếu nhận qua đường bưu điện) thì phải có văn bản đề nghị người có đơn bổ sung hồ sơ theo quy định.

- Trường hợp cơ quan tiếp nhận là đơn vị quản lý vận hành nhà ở thì trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm kiểm tra và phải lập danh sách kèm theo hồ sơ để báo cáo Sở Xây dựng;

- Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ báo cáo của đơn vị quản lý vận hành nhà ở, Sở Xây dựng tổ chức họp Hội đồng xác định giá bán nhà ở để tính tiền nhà, tiền sử dụng đất theo quy định và có văn bản báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định;

- Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được báo cáo của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, ban hành Quyết định bán phần diện tích nhà, đất sử dụng chung cho người đề nghị. Quyết định này được gửi đến Sở Xây dựng và đơn vị quản lý vận hành nhà ở để thông báo cho người đề nghị biết thực hiện các thủ tục tiếp theo.

- Sau khi người đề nghị nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định, cơ quan quản lý nhà ở chuyển hồ sơ đến cơ quan có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận cho người đề nghị hoặc điều chỉnh vào Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của pháp luật về đất đai.

**3.2. Cách thức thực hiện:** gửi trực tiếp hoặc qua đường bưu điện đến Sở Xây dựng.

#### **3.3. Thành phần hồ sơ, số lượng hồ sơ:**

##### **a) Thành phần hồ sơ:**

- Đơn đề nghị theo mẫu quy định tại phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 30/2021/NĐ-CP của Chính phủ;

- Chứng minh nhân dân hoặc thẻ Căn cước công dân hoặc hộ chiếu đang còn giá trị hoặc giấy tờ chứng minh thuộc lực lượng quân đội nhân dân theo

quy định của Bộ Quốc phòng của người đề nghị mua nhà ở; trường hợp là vợ chồng thì phải có thêm bản sao Giấy chứng nhận kết hôn<sup>26</sup>.

- Giấy chứng nhận đối với phần diện tích nhà đất đã mua. Trường hợp chưa có Giấy chứng nhận thì phải có hợp đồng mua bán phần diện tích nhà ở đã ký kết với cơ quan có thẩm quyền.

- Người đề nghị nộp bản sao và xuất trình bản gốc giấy tờ chứng minh quy định nêu trên để cơ quan tiếp nhận đối chiếu (nếu nộp hồ sơ trực tiếp) hoặc nộp bản sao có công chứng hoặc chứng thực (nếu nộp hồ sơ qua đường bưu điện).

Trường hợp đã được cấp sổ 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 sổ định danh cá nhân thay thế cho các giấy tờ liên quan đến nhân thân khi thực hiện thủ tục này.

*b) Số lượng hồ sơ: 01 bộ*

**3.4. Thời hạn giải quyết:** 45 ngày, kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ theo quy định.

**3.5. Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:** Người đã mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước.

**3.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:**

- Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính: Sở Xây dựng
- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

**3.7. Kết quả thực hiện thủ tục hành chính:** Quyết định bán phần diện tích nhà, đất sử dụng chung.

**3.8. Lệ phí:** Không

**3.9. Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:** Đơn đề nghị quy định tại phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 30/2021/NĐ-CP của Chính phủ

**3.10. Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:** không

**3.11. 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 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

<sup>26</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 3 Điều 9 Nghị định số 104/2022/NĐ-CP ngày 21/12/2022

- 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.

#### **4. Thủ tục giải quyết chuyển quyền sử dụng đất liền kề với nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước quy định tại khoản 2 Điều 71a Nghị định số 99/2015/NĐ-CP**

##### **4.1. Trình tự thực hiện:**

- Người đề nghị nộp trực tiếp hoặc gửi qua đường bưu điện 01 bộ hồ sơ theo quy định đến đơn vị đang quản lý vận hành nhà ở hoặc đến Sở Xây dựng (do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định);

- Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ và ghi giấy biên nhận hoặc thông báo bằng văn bản cho người nộp hồ sơ biết rõ ngày nhận kết quả. Trường hợp hồ sơ không có đủ các giấy tờ theo quy định thì cơ quan tiếp nhận hướng dẫn ngay (nếu nhận hồ sơ trực tiếp) hoặc trong vòng 03 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ (nếu nhận qua đường bưu điện) thì phải có văn bản đề nghị người có đơn bổ sung hồ sơ theo quy định.

- Trường hợp cơ quan tiếp nhận là đơn vị quản lý vận hành nhà ở thì trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm kiểm tra và phải lập danh sách kèm theo hồ sơ để báo cáo Sở Xây dựng;

- Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ báo cáo của đơn vị quản lý vận hành nhà ở, Sở Xây dựng tổ chức họp Hội đồng xác định giá bán nhà ở để tính tiền nhà, tiền sử dụng đất theo quy định và có văn bản báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định;

- Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được báo cáo của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, ban hành Quyết định chuyển quyền sử dụng đất liền kề với nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước cho người đề nghị. Quyết định này được gửi đến Sở Xây dựng và đơn vị quản lý vận hành nhà ở để thông báo cho người đề nghị biết thực hiện các thủ tục tiếp theo.

- Sau khi người đề nghị nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định, cơ quan quản lý nhà ở chuyển hồ sơ đến cơ quan có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận cho người đề nghị hoặc điều chỉnh vào Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của pháp luật về đất đai.

**4.2. Cách thức thực hiện:** gửi trực tiếp hoặc qua đường bưu điện đến Sở Xây dựng.

**4.3. Thành phần hồ sơ, số lượng hồ sơ:**

*a) Thành phần hồ sơ:*

- Đơn đề nghị theo mẫu quy định tại phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 30/2021/NĐ-CP của Chính phủ;

- Chứng minh nhân dân hoặc thẻ Căn cước công dân hoặc hộ chiếu đang còn giá trị hoặc giấy tờ chứng minh thuộc lực lượng quân đội nhân dân theo quy định của Bộ Quốc phòng của người đề nghị mua nhà ở; trường hợp là vợ chồng thì phải có thêm bản sao Giấy chứng nhận kết hôn<sup>27</sup>.

- Giấy chứng nhận đối với nhà ở đã mua. Trường hợp chưa có Giấy chứng nhận thì phải có giấy tờ chứng minh đã được thanh lý, hóa giá nhà ở hoặc hợp đồng mua nhà bán ở. Trường hợp thuộc diện đang thuê nhà ở mà có nhu cầu mua nhà và giải quyết phần diện tích đất liền kề thì phải có hợp đồng thuê nhà ở.

- Người đề nghị nộp bản sao và xuất trình bản gốc giấy tờ chứng minh quy định nêu trên để cơ quan tiếp nhận đối chiếu (nếu nộp hồ sơ trực tiếp) hoặc nộp bản sao có công chứng hoặc chứng thực (nếu nộp hồ sơ qua đường bưu điện).

Trường hợp đã được cấp sổ 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 sổ định danh cá nhân thay thế cho các giấy tờ liên quan đến nhân thân khi thực hiện thủ tục này.

*b) Số lượng hồ sơ:* 01 bộ

**4.4. Thời hạn giải quyết:** 45 ngày, kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ theo quy định.

**4.5. Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:**

- Người đã mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước hoặc người đang thuê có nhu cầu mua nhà ở cũ và giải quyết phần diện tích đất liền kề nhà ở cũ đang thuê.

**4.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:**

- Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính: Sở Xây dựng

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

**4.7. Kết quả thực hiện thủ tục hành chính:** Quyết định chuyển quyền sử dụng đất liền kề với nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước.

**4.8. Lệ phí:** Không

<sup>27</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 3 Điều 9 Nghị định số 104/2022/NĐ-CP ngày 21/12/2022

**4.9. Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:** Đơn đề nghị quy định tại phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 30/2021/NĐ-CP của Chính phủ

**4.10. Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:** không

**4.11. 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 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành 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.

**5. Thủ tục giải quyết chuyển quyền sử dụng đất đối với nhà ở xây dựng trên đất trống trong khuôn viên nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước quy định tại khoản 3 Điều 71a Nghị định số 99/2015/NĐ-CP**

**5.1. Trình tự thực hiện:**

- Người đề nghị nộp trực tiếp hoặc gửi qua đường bưu điện 01 bộ hồ sơ theo quy định đến đơn vị đang quản lý vận hành nhà ở hoặc đến Sở Xây dựng (do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định);
- Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ và ghi giấy biên nhận hoặc thông báo bằng văn bản cho người nộp hồ sơ biết rõ ngày nhận kết quả. Trường hợp hồ sơ không có đủ các giấy tờ theo quy định thì cơ quan tiếp nhận hướng dẫn ngay (nếu nhận hồ sơ trực tiếp) hoặc trong vòng 03 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ (nếu nhận qua đường bưu điện) thì phải có văn bản đề nghị người có đơn bổ sung hồ sơ theo quy định.
- Trường hợp cơ quan tiếp nhận là đơn vị quản lý vận hành nhà ở thì trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm kiểm tra và phải lập danh sách kèm theo hồ sơ để báo cáo Sở Xây dựng;
- Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ báo cáo của đơn vị quản lý vận hành nhà ở, Sở Xây dựng tổ chức họp Hội đồng xác định giá bán



nhà ở để tính tiền nhà, tiền sử dụng đất theo quy định và có văn bản báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định;

- Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được báo cáo của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, ban hành Quyết định chuyển quyền sử dụng đất đối với trường hợp xây dựng nhà ở trên đất trống trong khuôn viên nhà ở cũ cho người đề nghị. Quyết định này được gửi đến Sở Xây dựng và đơn vị quản lý vận hành nhà ở để thông báo cho người đề nghị biết thực hiện các thủ tục tiếp theo.

- Sau khi người đề nghị nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định, cơ quan quản lý nhà ở chuyển hồ sơ đến cơ quan có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận cho người đề nghị hoặc điều chỉnh vào Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của pháp luật về đất đai.

**5.2. Cách thức thực hiện:** gửi trực tiếp hoặc qua đường bưu điện đến Sở Xây dựng.

### **5.3. Thành phần hồ sơ, số lượng hồ sơ:**

#### **a) Thành phần hồ sơ:**

- Đơn đề nghị có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về việc sử dụng nhà ở, đất ở không có tranh chấp, khiếu kiện, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở (theo mẫu quy định tại phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 30/2021/NĐ-CP của Chính phủ);

- Chứng minh nhân dân hoặc thẻ Căn cước công dân hoặc hộ chiếu đang còn giá trị hoặc giấy tờ chứng minh thuộc lực lượng quân đội nhân dân theo quy định của Bộ Quốc phòng của người đề nghị mua nhà ở; trường hợp là vợ chồng thì phải có thêm bản sao Giấy chứng nhận kết hôn<sup>28</sup>.

- Người đề nghị nộp bản sao và xuất trình bản gốc giấy tờ chứng minh quy định nêu trên để cơ quan tiếp nhận đối chiếu (nếu nộp hồ sơ trực tiếp) hoặc nộp bản sao có công chứng hoặc chứng thực (nếu nộp hồ sơ qua đường bưu điện).

Trường hợp đã được cấp sổ 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 sổ định danh cá nhân thay thế cho các giấy tờ liên quan đến nhân thân khi thực hiện thủ tục này.

#### **b) Số lượng hồ sơ: 01 bộ**

**5.4. Thời hạn giải quyết:** 45 ngày, kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ theo quy định.

<sup>28</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 3 Điều 9 Nghị định số 104/2022/NĐ-CP ngày 21/12/2022

**5.5. Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:**

- Người đang sử dụng nhà ở xây dựng trên đất trống trong khuôn viên nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước.

**5.6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:**

- Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính: Sở Xây dựng

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

**5.7. Kết quả thực hiện thủ tục hành chính:** Quyết định chuyển quyền sử dụng đất đối với trường hợp xây dựng nhà ở trên đất trống trong khuôn viên nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước.

**5.8. Lệ phí:** Không

**5.9. Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:** Đơn đề nghị quy định tại phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 30/2021/NĐ-CP của Chính phủ

**5.10. Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:** không

**5.11. 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 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành 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 giải quyết bán phần diện tích nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở sử dụng chung hoặc chuyển quyền sử dụng đất liền kề hoặc chuyển quyền sử dụng đất có nhà ở xây dựng trên đất trống trong khuôn viên nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước**

*(Ban hành kèm theo Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ)*

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

**ĐƠN ĐỀ NGHỊ**<sup>29</sup>

Kính gửi<sup>30</sup>: .....

Họ và tên người đề nghị<sup>31</sup> là:.....

Số CMND<sup>32</sup> (một trong các giấy tờ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 71a của Nghị định này) số..... cấp ngày...../...../.....tại.....

Nơi ở hiện tại:.....

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

.....  
Và vợ (chồng) là<sup>33</sup>:..... số CMND (một trong các giấy tờ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 71a của Nghị định này) 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 .....(ghi rõ nội dung như tiêu đề đơn đề nghị)

Diện tích nhà, đất đề nghị giải quyết nêu trên gia đình tôi đã sử dụng liên tục, ổn định và không có tranh chấp, khiếu kiện. Kèm theo đơn này là các giấy tờ liên quan như sau<sup>34</sup>:

1.....

2.....

3.....

Hộ gia đình tôi thống nhất cử ông (bà) ....., CMND (một trong các giấy tờ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 71a của Nghị định này)

<sup>29</sup> Ghi rõ một trong các trường hợp: (1) đề nghị bán phần diện tích nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở sử dụng chung hoặc (2) đề nghị chuyển quyền sử dụng đất liền kề hoặc (3) đề nghị chuyển quyền sử dụng đất đối với nhà ở xây dựng trên đất trống trong khuôn viên nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước.

<sup>30</sup> Ghi tên cơ quan quản lý nhà ở.

<sup>31</sup> Ghi tên chủ sở hữu nhà ở đối với trường hợp nhà ở đã bán, đã thanh lý hoặc nhà ở tự xây dựng trên đất trống;

<sup>32</sup> Nếu người đề nghị có số định danh cá nhân và cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư vận hành kết nối thì chỉ kê khai số định danh cá nhân, không phải kê khai các nội dung khác.

<sup>33</sup> Ghi đầy đủ tên vợ hoặc chồng (nếu có).

<sup>34</sup> Ghi rõ các giấy tờ quy định tại Điều 71a Nghị định 99/2015/NĐ-CP

số .....là đại diện các thành viên trong hộ gia đình đứng đơn đề nghị và làm các thủ tục để được giải quyết<sup>35</sup> .....

Sau khi hoàn thành thủ tục, 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 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./.

**Các thành viên trong hộ gia đình  
người có đơn đề nghị**  
(ký và ghi rõ họ tên)<sup>36</sup>

....., ngày ..... tháng .....năm .....

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

**Xác nhận của UBND cấp xã về diện  
tích đề nghị giải quyết không có  
tranh chấp, khiếu kiện, phù hợp với  
quy hoạch xây dựng nhà ở**

<sup>35</sup> Ghi rõ nội dung giải quyết như tiêu đề đơn đề nghị

<sup>36</sup> Trường hợp người có đơn đề nghị đại diện cho hộ gia đình nhiều thành viên thì phải có đầy đủ các thành viên trong hộ gia đình ký vào đơn

Các giấy tờ liên quan nhân thân nêu tại đơn này được thay thế bằng sổ định danh cá nhân trong trường hợp người đề nghị có sổ định danh cá nhân và Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư đã được kết nối, vận hành.