BỘ QUỐC PHÒNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 186/2017/TT-BQP	*Hà Nội, ngày 09 tháng 8 năm 2017*

THÔNG TƯ
Quy định quản lý cho thuê, bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước do Bộ Quốc phòng đang quản lý

Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

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 Nghị định số 35/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Quốc phòng;

Theo đề nghị của Chủ nhiệm Tổng cục Hậu cần;

Bộ trưởng Bộ Quốc phòng ban hành Thông tư quy định quản lý cho thuê, bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước do Bộ Quốc phòng đang quản lý.

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Thông tư này quy định việc quản lý cho thuê, bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước do Bộ Quốc phòng đang quản lý, gồm: Thuê nhà ở cũ; mua bán nhà ở cũ; quản lý, sử dụng tiền thu từ cho thuê, bán nhà ở cũ; xử lý phần diện tích sử dụng chung và chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích đất liền kề với nhà ở cũ; trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị.

2. Thông tư này không điều chỉnh

a) Nhà ở tập thể trong doanh trại, nhà chiêu đãi sở, nhà khách, nhà ở công vụ và nhà ở được đầu tư xây dựng theo dự án để bán cho cán bộ do Bộ Quốc phòng triển khai;

b) Trường hợp nhà ở công vụ được cấp có thẩm quyền cho phép chuyển đổi công năng sử dụng để làm nhà ở cho thuê, bán thì việc cho thuê, bán thực hiện theo quy định tại Điều 43 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 (sau đây viết gọn là Nghị định số 99/2015/NĐ-CP).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Hộ gia đình, cá nhân sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân và viên chức quốc phòng; thân nhân sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân và viên chức quốc phòng; hộ gia đình, cá nhân sử dụng hợp pháp theo quy định của pháp luật đối với nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước do Bộ Quốc phòng đang quản lý.

2. Cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan đến quản lý sử dụng nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước do Bộ Quốc phòng đang quản lý.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Thông tư này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Nhà ở cũ do Bộ Quốc phòng đang quản lý là nhà ở thuộc sở hữu nhà nước do Bộ Quốc phòng là đại diện chủ sở hữu được tạo lập bằng vốn ngân sách nhà nước hoặc có nguồn gốc sở hữu khác được chuyển sang xác lập thuộc sở hữu nhà nước và được bố trí sử dụng vào mục đích để ở theo quy định của pháp luật, bao gồm cả nhà ở thuộc diện tự quản; nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng để ở trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 (ngày ban hành Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước).

2. Đơn vị quản lý trực tiếp nhà ở cũ là cơ quan, đơn vị đầu mối trực thuộc Bộ Quốc phòng có quỹ nhà ở cũ cho thuê.

3. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở cũ là đơn vị, tổ chức, doanh nghiệp được Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Thủ trưởng đơn vị đầu mối trực thuộc Bộ Quốc phòng giao nhiệm vụ quản lý, vận hành nhà ở đó.

4. Chỉ huy đơn vị là người đứng đầu cơ quan, đơn vị quân đội được cấp có thẩm quyền bổ nhiệm, có chức năng quản lý, chỉ huy, điều hành cơ quan, đơn vị cấp dưới thuộc quyền và chịu trách nhiệm trước chỉ huy cấp trên về kết quả thực hiện nhiệm vụ được giao.

Điều 4. Nguyên tắc quản lý sử dụng nhà ở cũ

Nguyên tắc quản lý sử dụng nhà ở cũ thực hiện theo quy định tại Điều 38 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và các nội dung sau:

1. Bảo đảm đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về nhà ở.

2. Việc cho thuê, bán; đối tượng, chế độ, mức miễn, giảm tiền thuê, mua nhà ở cũ phải đảm bảo công khai, minh bạch, đúng quy định của pháp luật về nhà ở.

3. Mọi trường hợp vi phạm về thuê nhà ở cũ, bán nhà ở cũ phải được xử lý theo quy định của pháp luật và của Bộ Quốc phòng.

4. Đối với nhà ở cũ cho thuê hoặc bán mà thuộc một trong các trường hợp quy định tại Điều 84 Luật Nhà ở phải được thu hồi. Trình tự, thủ tục thu hồi thực hiện theo quy định tại Điều 45, Điều 46 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

Điều 5. Đơn vị quản lý cho thuê, bán nhà ở cũ

1. Cục Doanh trại/Tổng cục Hậu cần là cơ quan quản lý nhà ở cũ do Bộ Quốc phòng đang quản lý trong toàn quân.

2. Các đơn vị đầu mối trực thuộc Bộ Quốc phòng chịu trách nhiệm quản lý cho thuê đối với nhà ở cũ do đơn vị trực tiếp quản lý.

Cơ quan Hậu cần đơn vị đầu mối trực thuộc Bộ Quốc phòng là cơ quan giúp Chỉ huy đơn vị quản lý quỹ nhà ở cũ.

3. Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị/Bộ Quốc phòng chịu trách nhiệm tiếp nhận, quản lý vận hành và thiết lập hồ sơ thực hiện bán nhà ở cũ do Bộ Quốc phòng đang quản lý trên địa bàn Thành phố Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh (trừ nhà ở cũ của Quân khu 7 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh) cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật.

4. Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên sản xuất- thương mại-xuất nhập khẩu Tây Nam/Quân khu 7 chịu trách nhiệm tiếp nhận, quản lý vận hành và thiết lập hồ sơ thực hiện bán nhà ở cũ của Quân khu 7 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật.

5. Đối với nhà ở cũ của các đơn vị trên địa bàn các tỉnh, thành phố khác

a) Trường hợp đủ điều kiện được bán theo quy định của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và Thông tư này, đơn vị đầu mối trực thuộc Bộ Quốc phòng bàn giao cho địa phương quản lý.

Sau khi tiếp nhận, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là đại diện chủ sở hữu đối với nhà ở cũ do đơn vị đầu mối trực thuộc Bộ Quốc phòng bàn giao và thực hiện quản lý, bán theo quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

b) Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh bán nhà ở cũ quy định tại Điểm a Khoản này phải có đại diện của Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh, thành phố nơi có nhà ở cũ bán tham gia Hội đồng xác định giá bán nhà ở tại địa phương.

Chương II
THUÊ NHÀ Ở CŨ

Điều 6. Nhà ở cũ thuộc diện cho thuê; đối tượng và điều kiện thuê nhà ở cũ

1. Việc giải quyết cho thuê chỉ thực hiện đối với những nhà ở cũ đảm bảo điều kiện sau:

a) Nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở, nhưng đã được cơ quan, đơn vị bố trí cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng làm nhà ở trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 và được cấp có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sang làm nhà ở;

b) Nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở đã được cơ quan, đơn vị bố trí sử dụng để ở trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 thuộc diện không được bán mà Nhà nước, Bộ Quốc phòng chưa thực hiện thu hồi.

c) Đối với trường hợp bố trí sử dụng nhà ở từ ngày 19 tháng 01 năm 2007 trở về sau thì thực hiện giải quyết theo quy định về quản lý tài sản nhà đất thuộc sở hữu nhà nước.

2. Đối tượng được thuê nhà ở cũ phải là người đang thực tế sử dụng nhà ở và có nhu cầu tiếp tục thuê nhà ở đó, bao gồm đối tượng được bố trí sử dụng nhà ở từ trước ngày 27 tháng 11 năm 1992 (ngày ban hành Quyết định số 118/TTg của Thủ tướng Chính phủ về giá thuê nhà ở và đưa tiền nhà ở vào tiền lương) và các đối tượng được bố trí nhà ở theo quy định tại Khoản 1 Điều 61 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, trừ trường hợp chiếm dụng nhà ở trái pháp luật.

3. Người thuê nhà ở cũ phải thuộc một trong các trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 57 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

Điều 7. Hồ sơ, trình tự thủ tục thực hiện cho thuê nhà ở cũ

1. Hồ sơ thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước do Bộ Quốc phòng đang quản lý thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 60 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

Đơn đề nghị, hợp đồng thuê nhà ở cũ thực hiện theo Mẫu 01, 03 tại Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư này.

2. Trình tự, thủ tục thuê nhà ở cũ

a) Trường hợp thuộc quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 57 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP thực hiện như sau:

- Người đề nghị thuê nhà ở cũ lập 02 bộ hồ sơ gửi trực tiếp cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở (01 bộ lưu tại đơn vị quản lý trực tiếp nhà ở cũ, 01 bộ lưu tại đơn vị quản lý vận hành nhà ở đó);

- Đơn vị quản lý vận hành nhà ở cũ được quy định tại Khoản 3 Điều 3 Thông tư này có trách nhiệm tiếp nhận, kiểm tra, viết giấy biên nhận hồ sơ. Trường hợp hồ sơ thiếu giấy tờ thì hướng dẫn để người thuê nhà ở cũ bổ sung theo quy định;

Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày tiếp nhận đủ hồ sơ hợp lệ, đơn vị quản lý vận hành nhà ở cũ tổng hợp, báo cáo (kèm theo hồ sơ của người thuê nhà ở cũ) đơn vị quản lý trực tiếp nhà ở cũ được quy định tại Khoản 2 Điều 3 Thông tư này xem xét;

- Trong thời hạn 20 ngày làm việc, kể từ ngày tiếp nhận đủ hồ sơ hợp lệ, đơn vị quản lý trực tiếp nhà ở cũ có trách nhiệm kiểm tra, lập danh sách trình Chỉ huy đơn vị xem xét, ban hành quyết định phê duyệt đối tượng được thuê nhà ở; trường hợp người nộp đơn không thuộc đối tượng được tiếp tục thuê nhà ở cũ thì đơn vị quản lý trực tiếp nhà ở cũ phải thông báo bằng văn bản cho người nộp hồ sơ và nêu rõ lý do;

- Đơn vị quản lý trực tiếp nhà ở cũ gửi quyết định phê duyệt đối tượng được thuê nhà ở cũ cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở để thực hiện ký kết hợp đồng thuê nhà ở với người thuê nhà ở.

b) Trường hợp thuộc quy định tại Điểm c, Điểm d Khoản 2 Điều 57 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP được thực hiện như sau:

- Trường hợp người đang sử dụng nhà ở là người được cấp có thẩm quyền đồng ý cho nhận chuyển quyền thuê nhà ở từ người khác 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 (sau đây viết gọn là Nghị định số 34/2013/NĐ-CP) có hiệu lực thi hành, thì người đề nghị thuê nhà ở cũ lập 02 bộ hồ sơ và nộp cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở;

Trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày tiếp nhận đủ hồ sơ, đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ; trường hợp hồ sơ hợp lệ, đủ điều kiện, nhà ở cho thuê không có tranh chấp, khiếu kiện, bảo đảm điều kiện quy định tại Khoản 1 Điều 6 Thông tư này thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở ký hợp đồng với người thuê nhà ở và báo cáo đơn vị quản lý trực tiếp nhà ở cũ;

trường hợp 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;

- Trường hợp người đang sử dụng nhà ở cũ là người nhận chuyển quyền thuê nhà ở từ người khác từ ngày 06 tháng 6 năm 2013, thì người đề nghị thuê nhà ở cũ lập 02 bộ hồ sơ và nộp cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ;

Trường hợp hồ sơ hợp lệ, đủ điều kiện, nhà ở cho thuê không có tranh chấp, khiếu kiện, bảo đảm điều kiện quy định tại Khoản 1 Điều 6 Thông tư này và người đề nghị thuê nhà ở có giấy tờ chứng minh đã được cấp có thẩm quyền đồng ý cho nhận chuyển quyền thuê nhà ở từ người khác thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở ký hợp đồng với người thuê nhà ở và báo cáo đơn vị quản lý trực tiếp nhà ở cũ;

Trường hợp người đề nghị thuê nhà ở không có giấy tờ chứng minh đã được cấp có thẩm quyền đồng ý cho nhận chuyển quyền thuê nhà ở từ người khác thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở báo cáo đơn vị quản lý trực tiếp nhà ở cũ kiểm tra, xem xét; Trường hợp đủ điều kiện thì Chỉ huy đơn vị quản lý trực tiếp nhà ở cũ có văn bản đồng ý về việc cho chuyển quyền thuê; sau khi có văn bản đồng ý của Chỉ huy đơn vị quản lý trực tiếp nhà ở cũ, đơn vị quản lý vận hành nhà ở thực hiện ký hợp đồng thuê nhà ở cũ với người thuê nhà ở. Trường hợp đơn vị quản lý trực tiếp nhà ở cũ không đồng ý thì phải có văn bản trả lời người đề nghị thuê nhà ở và nêu rõ lý do;

Thời hạn giải quyết không quá 30 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

c) Các trường hợp khi ký hợp đồng thuê nhà ở mới hoặc ký hợp đồng gia hạn thuê mà diện tích nhà ở thực tế đang sử dụng không đúng với diện tích ghi trong giấy tờ phân phối, bố trí hoặc trong hợp đồng thuê nhà ở cũ thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm phối hợp với đơn vị đầu mối trực thuộc Bộ Quốc phòng có nhà ở cũ cho thuê kiểm tra, xác định lại diện tích nhà ở sử dụng hợp pháp trước khi ký hợp đồng cho thuê nhà ở và chỉ được ghi thay đổi diện tích so với diện tích đã ghi trong giấy tờ trước đây khi có ý kiến bằng văn bản của Chỉ huy đơn vị đầu mối trực thuộc Bộ Quốc phòng có nhà ở cũ cho thuê;

Diện tích nhà ở thực tế sử dụng hợp pháp bao gồm diện tích của căn hộ (căn nhà) được cấp có thẩm quyền phân phối, bố trí, cho thuê và phần diện tích được cấp có thẩm quyền cho phép bằng văn bản cải tạo, sửa chữa mở rộng thêm sau khi hộ gia đình, cá nhân được phân phối, bố trí, cho thuê (nếu có). Việc xác định diện tích nhà ở sử dụng hợp pháp do đơn vị đầu mối trực thuộc Bộ Quốc phòng có nhà ở cũ cho thuê thực hiện.

d) Việc thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước phải thực hiện thông qua hợp đồng ký kết với đơn vị quản lý vận hành nhà ở đó.

Điều 8. Thẩm quyền cho thuê, ký hợp đồng thuê nhà ở cũ

1. Chỉ huy đơn vị quy định tại Khoản 2 Điều 5 Thông tư này quyết định đối tượng được thuê nhà ở cũ do đơn vị quản lý trên nguyên tắc công khai, đúng đối tượng quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều 6 Thông tư này.

2. Căn cứ quyết định thuê nhà ở cũ, Chỉ huy đơn vị quy định tại Khoản 3 Điều 3 Thông tư này ký kết hợp đồng với đối tượng được thuê nhà ở cũ.

Điều 9. Giá thuê, chế độ miễn, giảm tiền thuê nhà ở cũ

1. Giá thuê nhà ở cũ

a) Thực hiện theo quy định tại Điều 58 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP;

b) Căn cứ quy định tại Điểm a Khoản này, đơn vị quản lý trực tiếp nhà ở cũ chịu trách nhiệm ban hành giá cho thuê đối với nhà ở cũ của đơn vị.

2. Miễn, giảm tiền thuê nhà ở cũ

a) Việc miễn, giảm tiền thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước phải đúng đối tượng, nguyên tắc và chế độ theo quy định tại Điều 59 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

b) Giấy tờ chứng minh đối tượng được miễn, giảm

- Trường hợp là người có công với cách mạng thì phải có giấy tờ chứng minh do cơ quan có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật về người có công với cách mạng;

- Trường hợp là người khuyết tật hoặc người già cô đơn thì phải có giấy xác nhận của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về người khuyết tật hoặc chính sách trợ giúp cho các đối tượng bảo trợ xã hội;

- Trường hợp là hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị thì phải có giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã (phường) nơi người đó đang cư trú theo hình thức đăng ký thường trú hoặc đăng ký tạm trú từ 01 (một) năm trở lên.

Chương III
BÁN NHÀ Ở CŨ

Điều 10. Đối tượng, điều kiện được mua và điều kiện bán nhà ở cũ

1. Người mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước phải thuộc đối tượng quy định tại Khoản 2 Điều 6 Thông tư này và phải đáp ứng các điều kiện quy định tại Khoản 2 Điều 63 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

2. Điều kiện bán nhà ở cũ

a) Nhà ở cũ không thuộc diện quy định tại Khoản 5 Điều 63 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP; Điều 11 của Thông tư này;

b) Trường hợp nhà ở, nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng trước ngày 05 tháng 7 năm 1994 phải đáp ứng các điều kiện quy định tại Khoản 3 Điều 63 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP. Với nhà ở, nhà không có nguồn gốc là nhà ở được bố trí cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng để ở trong khoảng thời gian từ ngày 05 tháng 7 năm 1994 đến trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 thì phải đáp ứng các điều kiện quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 70 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

Điều 11. Những loại nhà ở cũ thuộc diện không được bán

1. Nhà ở cũ thuộc diện quy định tại Khoản 1 Điều 62 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

2. Nhà ở được xây dựng trên đất quốc phòng đã bố trí cho hộ gia đình, cá nhân vào ở trước ngày 19 tháng 01 năm 2007, nhưng chưa được cấp có thẩm quyền cho phép bằng văn bản chuyển đổi mục đích sang đất ở, nhà ở hoặc không có trong danh mục các khu gia đình được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định phê duyệt quy hoạch sử dụng đất quốc phòng trên địa bàn 08 (tám) quân khu và Bộ Tư lệnh Bộ Đội Biên phòng.

Điều 12. Hồ sơ, trình tự thủ tục bán nhà ở cũ

1. Đối với nhà ở cũ do Bộ Quốc phòng đang quản lý trên địa bàn Thành phố Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh

a) Hồ sơ mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước do Bộ Quốc phòng đang quản lý thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 69 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

Đơn đề nghị, hợp đồng mua nhà ở cũ thực hiện theo Mẫu 02, 04 tại Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư này.

b) Trình tự, thủ tục bán nhà ở cũ

- Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị/Bộ Quốc phòng, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên sản xuất- thương mại- xuất nhập khẩu Tây Nam/Quân khu 7 thông báo cho người đang thuê nhà ở cũ, nếu có nhu cầu mua lập 01 bộ hồ sơ nộp cho đơn vị;

- Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị/Bộ Quốc phòng, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên sản xuất- thương mại- xuất nhập khẩu Tây Nam/Quân khu 7 có trách nhiệm kiểm tra, tiếp nhận và ghi giấy biên nhận hồ sơ; trường hợp hồ sơ còn thiếu giấy tờ thì phải hướng dẫn ngay để người mua nhà bổ sung; nếu người nộp hồ sơ không đủ điều kiện được mua nhà ở thì trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ hợp lệ phải có văn bản trả lời người nộp hồ sơ và nêu rõ lý do;

- Trong thời hạn 15 ngày làm việc, kể từ ngày tiếp nhận đủ hồ sơ hợp lệ, đơn vị thực hiện kiểm tra, thiết lập hồ sơ mua bán nhà ở, tổng hợp danh sách và hồ sơ mua nhà ở cũ gửi Sở Xây dựng tỉnh (nơi có nhà ở cũ bán) đề nghị kiểm tra và họp Hội đồng xác định giá bán nhà ở để xác định giá bán nhà ở, quyền sử dụng đất;

- Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản xác định giá bán nhà ở của Hội đồng xác định giá bán nhà ở địa phương. Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị/Bộ Quốc phòng hoặc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên sản xuất- thương mại- xuất nhập khẩu Tây Nam/Quân khu 7 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; giấy tờ có liên quan đến nhà ở, đất ở đã được cấp có thẩm quyền cho phép chuyển đổi sang mục đích đất ở, nhà ở để bán; bản phô tô Quyết định phân phối, bố trí nhà ở của cá nhân, gửi Cục Doanh trại/Tổng cục Hậu cần;

- Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đủ hồ sơ do Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị/Bộ Quốc phòng hoặc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên sản xuất- thương mại- xuất nhập khẩu Tây Nam/Quân khu 7 chuyển đến, Cục Doanh trại/Tổng cục Hậu cần có trách nhiệm chủ trì, phối hợp các cơ quan chức năng của Bộ Quốc phòng, kiểm tra, xem xét và ban hành quyết định bán nhà ở cũ cho những trường hợp đủ điều kiện được mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước do Bộ Quốc phòng là đại diện chủ sở hữu và gửi lại cho Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị/Bộ Quốc phòng hoặc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên sản xuất- thương mại- xuất nhập khẩu Tây Nam/Quân khu 7;

- Trong thời hạn 08 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định bán nhà ở cũ của Cục Doanh trại, Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị/Bộ Quốc phòng hoặc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên sản xuất- thương mại- xuất nhập khẩu Tây Nam/Quân khu 7 có trách nhiệm thông báo cho người mua nhà ở cũ về thời gian, địa điểm đến ký hợp đồng mua bán nhà ở cũ với cơ quan quản lý nhà ở; hướng dẫn người mua nộp các khoản nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày cá nhân mua nhà ở nộp đủ nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước theo quy định, Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị/Bộ Quốc phòng hoặc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên sản xuất- thương mại- xuất nhập khẩu Tây Nam/Quân khu 7 có trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ mua bán nhà ở và chuyển cho cơ quan có thẩm quyền của địa phương nơi có nhà ở cũ bán đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua nhà theo quy định của pháp luật.

- Thời gian giải quyết việc bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước không quá 45 ngày làm việc, kể từ ngày Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị/Bộ Quốc phòng hoặc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên sản xuất- thương mại- xuất nhập khẩu Tây Nam/Quân khu 7 nhận đủ hồ sơ hợp lệ đến khi ký hợp đồng mua bán. Thời gian này không tính vào thời gian nộp nghĩa vụ tài chính và thời gian cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở;

- Trường hợp quá thời gian giải quyết bán nhà ở theo quy định mà Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị/Bộ Quốc phòng hoặc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên sản xuất- thương mại- xuất nhập khẩu Tây Nam/Quân khu 7 chưa hoàn tất hồ sơ mua bán nhà ở thì đơn vị phải có trách nhiệm trả lời bằng văn bản để người có đơn mua nhà biết.

2. Đối với nhà ở cũ của các đơn vị có trên địa bàn các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương còn lại, sau khi đã thực hiện bàn giao cho địa phương quản lý, để thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu theo Khoản 2 Điều 64 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP thì người mua nhà ở cũ trực tiếp nộp hồ sơ cho cơ quan quản lý nhà ở của địa phương nơi có nhà ở cũ bán và thực hiện theo trình tự, thủ tục giải quyết bán nhà ở cũ của địa phương.

Điều 13. Giá bán nhà ở cũ

1. Trường hợp nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng đã bố trí sử dụng để ở trước ngày 05 tháng 7 năm 1994 thì áp dụng giá bán nhà ở cũ theo quy định tại Điều 65 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

2. Trường hợp nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng đã bố trí để ở từ ngày 05 tháng 7 năm 1994 đến trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 thì áp dụng giá bán nhà ở cũ theo quy định tại Điểm b, c, d Khoản 1 Điều 70 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

3. Trường hợp nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước đã được Nhà nước cải tạo, xây dựng lại thì đối với phần diện tích ghi trong hợp đồng thuê nhà ở trước khi được cải tạo, xây dựng lại được áp dụng giá bán nhà ở cũ theo quy định tại Điều 65, Điều 70 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP; đối với phần diện tích nhà ở được bố trí tăng thêm sau khi được Nhà nước cải tạo, xây dựng lại (nếu có) thì giá bán được xác định bảo đảm nguyên tắc thu hồi vốn đầu tư xây dựng.

4. Phương pháp xác định giá trị còn lại và hệ số điều chỉnh giá trị sử dụng khi bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước thực hiện theo quy định tại Điều 26 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 (sau đây viết gọn là Thông tư số 19/2016/TT-BXD).

Điều 14. Đối tượng, nguyên tắc và mức miễn, giảm tiền mua nhà ở cũ

1. Đối tượng được miễn, giảm tiền mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước do Bộ Quốc phòng đang quản lý thực hiện theo quy định tại Điều 67 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

2. Nguyên tắc miễn, giảm tiền mua nhà ở cũ được thực hiện theo quy định tại Điều 66 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

3. Mức miễn, giảm tiền mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước cho các đối tượng tại Khoản 1 Điều này được thực hiện theo quy định của Điều 68 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và Khoản 3, Khoản 4 Điều 27 Thông tư số 19/2016/TT-BXD.

Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất khi mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước chỉ áp dụng cho phần diện tích trong hạn mức đất ở do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở quy định.

4. Giấy tờ chứng minh đối tượng được miễn, giảm tiền mua nhà ở cũ

a) Trường hợp người mua nhà ở cũ thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất thì phải có giấy tờ chứng minh tương tự như trường hợp chứng minh đối tượng được miễn, giảm tiền thuê nhà ở cũ quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 9 Thông tư này;

b) Trường hợp người mua nhà ở cũ thuộc đối tượng được giảm tiền nhà thì phải có một trong các giấy tờ sau:

- Giấy xác nhận về số năm công tác của cơ quan, đơn vị nơi người mua nhà ở cũ đang làm việc;

- Giấy xác nhận của cơ quan bảo hiểm xã hội cấp huyện nếu người mua nhà ở đang hưởng lương hưu hoặc hưởng trợ cấp mất sức lao động hoặc bệnh nghề nghiệp, hưởng trợ cấp ngành nghề theo quy định của pháp luật;

- Bản sao có chứng thực quyết định nghỉ việc hưởng trợ cấp bảo hiểm xã hội một lần, trợ cấp thôi việc trước và sau khi có Quyết định số 111/HĐBT ngày 12 tháng 4 năm 1991 của Hội đồng Bộ trưởng hoặc trước và sau khi có Bộ Luật Lao động năm 1994, trợ cấp phục viên hoặc xuất ngũ, những người phục viên trước năm 1960; trường hợp mất quyết định nghỉ việc hưởng trợ cấp thì phải có kê khai đầy đủ quá trình công tác và có xác nhận của cơ quan, đơn vị trước khi nghỉ việc;

- Trường hợp thuộc đối tượng là người có công với cách mạng, hộ nghèo, cận nghèo, người khuyết tật, người già cô đơn và các đối tượng đặc biệt có khó khăn về nhà ở tại khu vực đô thị thì phải có giấy tờ chứng minh tương tự như trường hợp chứng minh đối tượng được miễn, giảm tiền thuê nhà ở cũ quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 9 Thông tư này.

Điều 15. Hợp đồng mua bán nhà ở cũ

1. Mọi trường hợp mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước đều phải lập Hợp đồng mua bán.

2. Trường hợp quá 90 ngày, kể từ ngày người mua nhà ở cũ nhận được thông báo của cơ quan bán nhà ở cũ đề nghị đến ký hợp đồng mua bán nhà ở, người mua mới đến thực hiện ký hợp đồng, trường hợp có thay đổi về giá đất ở do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở cũ bán ban hành thì cơ quan bán nhà ở cũ phải đề nghị Hội đồng xác định giá bán nhà ở địa phương phê duyệt giá mới trước khi ký hợp đồng mua bán và người mua nhà ở cũ phải mua theo giá do Hội đồng xác định giá bán nhà ở địa phương vừa phê duyệt.

Chương IV
QUẢN LÝ, SỬ DỤNG TIỀN THU TỪ CHO THUÊ, BÁN NHÀ Ở CŨ

Điều 16. Quản lý tiền thu từ việc cho thuê, bán nhà ở cũ

1. Việc quản lý số tiền thu được từ việc cho thuê, bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước được thực hiện theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

2. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở cũ chịu trách nhiệm thu tiền thuê nhà của người thuê nhà ở cũ do đơn vị quản lý và nộp vào tài khoản của đơn vị quản lý trực tiếp nhà ở cũ đó vào trước ngày 30 hàng tháng.

Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị/Bộ Quốc phòng, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên sản xuất- thương mại- xuất nhập khẩu Tây Nam/Quân khu 7 chịu trách nhiệm thu tiền bán nhà ở cũ của người mua nhà và nộp vào tài khoản của đơn vị.

3. Đơn vị quản lý trực tiếp nhà ở cũ, Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị/Bộ Quốc phòng, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên sản xuất- thương mại- xuất nhập khẩu Tây Nam/Quân khu 7 chịu trách nhiệm thanh toán các khoản chi phí quy định tại Điều 18, Điều 19, Điều 20 Thông tư này theo dự toán được duyệt cho đơn vị quản lý vận hành, bán nhà ở cũ thuộc quyền.

Điều 17. Sử dụng tiền thu từ việc cho thuê, bán nhà ở cũ

1. Số tiền thu được từ việc cho thuê, bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước do Bộ Quốc phòng đang quản lý được sử dụng:

a) Đối với số tiền thu được từ việc cho thuê nhà ở cũ

- Chi cho bảo trì nhà ở cũ đang cho thuê;

- Thanh toán các khoản chi phí vận hành nhà ở cũ đang cho thuê thực hiện theo quy định tại Điều 18 hoặc Điều 19 Thông tư này;

b) Đối với số tiền thu được từ việc bán nhà ở cũ

- Chi cho các nội dung để tổ chức thực hiện việc bán nhà ở cũ theo quy định tại Khoản 1 Điều 20 Thông tư này.

- Chi đầu tư xây dựng nhà ở bảo đảm cho cán bộ quân đội theo quy định tại Khoản 2 Điều 44 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

2. Hàng năm đơn vị quản lý vận hành nhà ở cũ cho thuê, Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị/Bộ Quốc phòng, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên sản xuất- thương mại- xuất nhập khẩu Tây Nam/Quân khu 7 có trách nhiệm lập dự toán, quyết toán các khoản thu, chi trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật ngân sách nhà nước.

3. Toàn bộ số tiền thu được từ việc cho thuê, bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước do Bộ Quốc phòng đang quản lý, sau khi thanh toán các khoản chi phí để tổ chức thực hiện việc cho thuê, bán và các chi phí hợp lệ khác theo quy định của pháp luật. Đơn vị quản lý trực tiếp nhà ở cũ, Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị/Bộ Quốc phòng, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên sản xuất- thương mại- xuất nhập khẩu Tây Nam/Quân khu 7 có trách nhiệm nộp vào tài khoản do Bộ Quốc phòng quản lý để sử dụng vào mục đích tái đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho các đối tượng thuê hoặc thuê mua quy định tại Khoản 6 Điều 49 Luật Nhà ở sau khi thống nhất với Bộ Xây dựng về việc sử dụng số kinh phí này theo quy định tại Khoản 2 Điều 44 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

Điều 18. Chi phí quản lý vận hành nhà ở cũ với trường hợp là đơn vị sự nghiệp công lập

1. Các khoản chi quản lý vận hành nhà ở cũ bao gồm chi phí quản lý và chi phí hợp lệ (nếu có) được sử dụng số tiền thu được từ cho thuê nhà ở cũ để bảo đảm cho công tác quản lý, trừ trường hợp đã được bố trí trong dự toán ngân sách giao hàng năm của đơn vị.

2. Chi phí quản lý, gồm:

a) Chi thường xuyên: Chi hoạt động thường xuyên theo chức năng, nhiệm vụ được cấp có thẩm quyền giao, gồm:

- Tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp lương;

- Các khoản trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các khoản trích nộp khác theo quy định hiện hành;

- Chi thanh toán dịch vụ công cộng: Tiền điện, nước, vệ sinh môi trường và các dịch vụ khác;

- Chi mua vật tư văn phòng: Công cụ, dụng cụ văn phòng, tủ tài liệu, bàn ghế, văn phòng phẩm phục vụ cho hoạt động của đơn vị;

- Chi sửa chữa thường xuyên tài sản cố định;

- Chi khấu hao tài sản cố định (nếu có);

- Các khoản chi khác theo quy định của pháp luật (nếu có).

b) Chi không thường xuyên (nếu có), gồm:

- Chi mua sắm trang thiết bị;

- Các khoản chi khác theo quy định của pháp luật (nếu có).

2. Chi phí hợp lệ (nếu có), gồm:

- Các khoản thuế phải nộp theo quy định của pháp luật;

- Các khoản phí, lệ phí;

- Chi phí hợp lệ khác theo quy định của pháp luật (nếu có).

Điều 19. Chi phí quản lý vận hành nhà ở cũ với trường hợp là doanh nghiệp

1. Các khoản chi quản lý vận hành nhà ở cũ được sử dụng số tiền thu được từ cho thuê nhà ở cũ để bảo đảm cho công tác quản lý.

2. Nội dung chi, bao gồm:

a) Chi phí nhân viên quản lý;

b) Chi phí vật liệu quản lý;

c) Chi phí đồ dùng văn phòng;

d) Chi phí khấu hao tài sản cố định;

đ) Thuế, phí và lệ phí;

e) Chi phí dự phòng;

g) Chi phí dịch vụ mua ngoài;

h) Chi thẩm tra quyết toán chi phí;

i) Chi phí bằng tiền khác.

Điều 20. Chi phí và lập dự toán, quyết toán các khoản chi cho công tác bán nhà ở cũ

1. Chi phí cho việc bán nhà ở cũ, gồm:

a) Chi tổ chức các cuộc họp.

b) Chi làm việc ngoài giờ có liên quan đến công việc bán nhà ở cũ.

c) Chi cho công tác khảo sát giá (nếu có);

d) Chi văn phòng phẩm, in tài liệu, chi phí lưu trữ.

đ) Các khoản chi khác có liên quan trực tiếp đến việc xác định giá bán nhà ở cũ như: kiểm tra thực tế xác định giá trị còn lại của nhà, giá đất, vẽ sơ đồ nhà đất...

2. Dự toán, quyết toán các khoản chi cho công tác bán nhà ở cũ do Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị/Bộ Quốc phòng, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên sản xuất- thương mại- xuất nhập khẩu Tây Nam/Quân khu 7 lập theo quy định pháp luật ngân sách nhà nước.

3. Các khoản chi quy định tại Khoản 1 Điều này được chi từ nguồn tiền thu được từ việc bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước theo quyết toán được cấp có thẩm quyền phê duyệt; trừ trường hợp các khoản chi này đã được bố trí trong dự toán ngân sách giao hàng năm.

Chương V
XỬ LÝ PHẦN DIỆN TÍCH NHÀ SỬ DỤNG CHUNG VÀ CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI DIỆN TÍCH ĐẤT LIỀN KỀ VỚI NHÀ Ở CŨ

Điều 21. Nhà ở, đất ở sử dụng chung

Đối với phần diện tích nhà ở, đất ở sử dụng chung trong khuôn viên nhà ở có nhiều hộ ở quy định tại Khoản 1 Điều 71 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP thì giải quyết như sau:

1. Phần diện tích nhà ở, đất ở sử dụng chung được công nhận phải đảm bảo các điều kiện:

a) Người đề nghị công nhận phần diện tích sử dụng chung phải là người đang sở hữu toàn bộ diện tích nhà ở mà Nhà nước đã bán;

b) Người đang sở hữu toàn bộ diện tích nhà ở phải có đơn đề nghị giải quyết công nhận toàn bộ diện tích nhà ở, đất ở sử dụng chung;

c) Phần diện tích nhà ở, đất ở sử dụng chung này không có tranh chấp, khiếu kiện.

2. Mức thu tiền nhà, tiền sử dụng đất đối với phần diện tích sử dụng chung này thực hiện theo quy định tại Điểm b, c Khoản 1 Điều 71 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và Khoản 2 Điều 28 Thông tư số 19/2016/TT-BXD.

3. Trước khi thực hiện bán, đơn vị tiếp nhận hồ sơ không phải ký hợp đồng thuê đối với phần diện tích sử dụng chung này.

Điều 22. Đất liền kề với nhà ở cũ

1. Đối với phần diện tích đất liền kề với nhà ở cũ mà khi hóa giá nhà ở hoặc bán nhà ở theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 07 tháng 5 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở hoặc Nghị định số 34/2013/NĐ-CP mà chưa giải quyết chuyển quyền sử dụng diện tích đất này hoặc nay bán nhà ở cũ theo Nghị định số 99/2015/NĐ-CP thì thực hiện giải quyết phần diện tích đất liền kề này như sau:

a) Nhà nước thực hiện chuyển quyền sử dụng đất cho người đang thực tế sử dụng hợp pháp nhà ở đó nếu phần diện tích đất này không có tranh chấp, khiếu kiện, phù hợp quy hoạch xây dựng nhà ở và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở.

b) Mức thu tiền sử dụng đất đối với phần diện tích này thực hiện theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 71 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

2. Đối với trường hợp xây dựng nhà ở trên đất trống trong khuôn viên nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước khi giải quyết thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 71 Nghị định số 99/2014/NĐ-CP.

Điều 23. Trình tự, thủ tục giải quyết

1. Đối với khu gia đình đã được chuyển giao cho địa phương quản lý mà hộ gia đình, cá nhân thuộc diện quy định tại Khoản 1 Điều 21; Khoản 1, Khoản 2

Điều 22 Thông tư này, trường hợp có nhu cầu mua thì trực tiếp liên hệ với chính quyền địa phương để được hướng dẫn trình tự, thủ tục giải quyết.

2. Đối với hộ gia đình, cá nhân trong các khu gia đình quân đội chưa chuyển giao cho địa phương quản lý mà thuộc diện quy định tại Khoản 1 Điều 21; Khoản 1, Khoản 2 Điều 22 Thông tư này, trường hợp có nhu cầu xin mua thì đơn vị trực tiếp quản lý khu gia đình phối hợp với Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị/Bộ Quốc phòng; Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Sản xuất- Thương mại- Xuất nhập khẩu Tây Nam/Quân khu 7 để hướng dẫn hộ gia đình, cá nhân kê khai hồ sơ. Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị/Bộ Quốc phòng; Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Sản xuất- Thương mại- Xuất nhập khẩu Tây Nam/Quân khu 7 sau khi tiếp nhận, kiểm tra, trường hợp đủ điều kiện được bán theo quy định thì hoàn tất thủ tục bán và gửi cơ quan có thẩm quyền địa phương cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích này cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định. Về hồ sơ, thủ tục, trình tự giải quyết thực hiện theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sở tại.

Trường hợp không đủ điều kiện được bán thì trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ hợp lệ, Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị/Bộ Quốc phòng; Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Sản xuất- Thương mại- Xuất nhập khẩu Tây Nam/Quân khu 7 phải có văn bản trả lời rõ lý do để cá nhân có đơn xin mua biết.

Chương VI
TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC CƠ QUAN, ĐƠN VỊ

Điều 24. Trách nhiệm của các cơ quan chức năng Bộ Quốc phòng

1. Bộ Tổng Tham mưu chỉ đạo Cục Tác chiến phối hợp với Cục Doanh trại/Tổng cục Hậu cần trong việc xác định vị trí, nguồn gốc nhà ở, đất ở của các đơn vị đề nghị bán cho hộ gia đình, cá nhân.

2. Tổng cục Chính trị chỉ đạo Cục Cán bộ phối hợp với Cục Doanh trại/Tổng cục Hậu cần rà soát đối tượng đề nghị mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

3. Tổng cục Hậu cần có trách nhiệm chỉ đạo Cục Doanh trại

a) Theo dõi, kiểm tra, đôn đốc, tổng hợp quỹ nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước do Bộ Quốc phòng đang quản lý thuộc diện được bán, không được bán của các đơn vị trong toàn quân;

b) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan, kiểm tra, xem xét và ban hành văn bản bán nhà ở cũ cho gia đình, cá nhân đúng quy định của pháp luật và Thông tư này.

4. Cục Tài chính/Bộ Quốc phòng

a) Chỉ đạo, hướng dẫn quản lý thu, chi đối với số tiền thu từ hoạt động cho thuê, bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước của Bộ Quốc phòng.

b) Kiểm tra, theo dõi và tổng hợp việc thu, chi, sử dụng tiền thu được từ việc cho thuê, bán nhà ở cũ của các cơ quan, đơn vị trong toàn quân.

Điều 25. Trách nhiệm của các đơn vị đầu mối trực thuộc Bộ Quốc phòng

1. Các đơn vị đầu mối trực thuộc Bộ Quốc phòng

a) Đối với quỹ nhà ở cũ cho thuê do đơn vị trực tiếp quản lý: Chịu trách nhiệm xét duyệt và làm thủ tục cho hộ gia đình, cá nhân thuê; tập hợp lưu giữ hồ sơ; thực hiện việc quản lý, bảo trì, sửa chữa theo quy định.

b) Đối với quỹ nhà ở cũ đủ điều kiện bán

- Trên địa bàn Thành phố Hà Nội thực hiện bàn giao cho Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị/Bộ Quốc phòng; trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện bàn giao cho Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị/Bộ Quốc phòng hoặc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên sản xuất- thương mại- xuất nhập khẩu Tây Nam/Quân khu 7 theo quy định tại Khoản 3, Khoản 4 Điều 5 Thông tư này;

- Trên địa bàn các tỉnh, thành phố khác, phối hợp với Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh thuộc địa bàn quản lý, thực hiện bàn giao quỹ nhà ở cũ của đơn vị cho địa phương để thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu để bán và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại Khoản 2 Điều 64 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP. Sau khi bàn giao đơn vị báo cáo về Bộ Quốc phòng (qua Cục Doanh trại/Tổng cục Hậu cần) để theo dõi, tổng hợp.

2. Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị/Bộ Quốc phòng chịu trách nhiệm cử đại diện tham gia Hội đồng xác định giá bán nhà ở của Thành phố Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh; tiếp nhận quỹ nhà ở cũ đủ điều kiện được bán của các đơn vị trên địa bàn Thành phố Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh (trừ quỹ nhà ở cũ của Quân khu 7) để quản lý và làm các thủ tục bán nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định. Sau khi bán thực hiện bàn giao cho địa phương quản lý.

3. Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên sản xuất- thương mại- xuất nhập khẩu Tây Nam/Quân khu 7 chịu trách nhiệm cử đại diện tham gia Hội đồng xác định giá bán nhà ở của Thành phố Hồ Chí Minh; tiếp nhận quỹ nhà ở đủ điều kiện được bán của các đơn vị trực thuộc Quân khu 7 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh để quản lý và làm các thủ tục bán nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân. Sau khi bán thực hiện bàn giao cho địa phương quản lý.

4. Bộ Chỉ huy quân sự cấp tỉnh (trừ Bộ Tư lệnh Thủ đô Hà Nội, Bộ Tư lệnh Thành phố Hồ Chí Minh) chịu trách nhiệm cử đại diện tham gia Hội đồng xác định giá bán nhà ở của địa phương; phối hợp với đơn vị có nhà ở cũ bán đề nghị địa phương tiếp nhận để thực hiện các quyền theo quy định tại Khoản 2 Điều 64 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

Chương VII
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 26. Điều khoản chuyển tiếp

1. Trường hợp người mua nhà ở cũ đã nộp đơn đề nghị mua nhà ở trước ngày 10 tháng 12 năm 2015 thì áp dụng theo quy định tại Điểm a hoặc Điểm b, Khoản 3 Điều 81 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

2. Đối với nhà ở riêng lẻ thuộc diện quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều 65 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt giá bán trước ngày 10 tháng 12 năm 2015 thì thực hiện bán theo giá đã được phê duyệt, trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 15 Thông tư này. Trường hợp đến ngày 10 tháng 12 năm 2015 mà chưa có văn bản xác định giá bán nhà ở của Hội đồng xác định giá bán nhà ở địa phương nơi có nhà ở cũ bán thì thực hiện phê duyệt và bán theo giá quy định của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

Điều 27. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 25 tháng 9 năm 2017

Điều 28. Trách nhiệm thi hành

1. Tổng Tham mưu trưởng, Chủ nhiệm các Tổng cục, Chỉ huy các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Thông tư này.

2. Trong quá trình thực hiện, trường hợp có vướng mắc, phát sinh các đơn vị phản ánh về Bộ Quốc phòng (qua Cục Doanh trại/Tổng cục Hậu cần để tổng hợp) xem xét, giải quyết./.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Thượng tướng Trần Đơn

Phụ lục

MẪU ĐƠN, HỢP ĐỒNG THUÊ, MUA NHÀ Ở CŨ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

(Ban hành kèm theo Thông tư số 186/2017/TT-BQP ngày 09 tháng 8 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng)

Mẫu 01 - Đơn đề nghị thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước.

Mẫu 02 - Đơn đề nghị mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước.

Mẫu 03 - Hợp đồng thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước.

Mẫu 04 - Hợp đồng mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước.

Mẫu 01- Đơn đề nghị thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

CỘNG HÒA 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 [1]: .....

Tên tôi [2] là: .....;
CMND số: ..... cấp ngày ...../...../..... tại .....;
Nơi ở hiện nay:.....;
Hộ khẩu thường trú số:..... tại:.....;
Số thành viên trong gia đình [3] ..... người, bao gồm:
1. Họ và tên ..... số CMND:..... là .....;
2. Họ và tên ..... số CMND:..... là .....;
3. Họ và tên ..... số CMND:..... là .....
Tôi làm đơn này đề nghị được giải quyết cho thuê nhà ở tại địa chỉ số [4] .....
Kèm theo đơn này là các giấy tờ liên quan đến nhà ở như sau [5]:
1. .....;
2. .....

Tôi xin chấp hành đầy đủ các quy định của Nhà nước, Bộ Quốc phòng 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)

---

[1] Ghi tên đơn vị quản lý vận hành nhà ở và đơn vị quản lý nhà ở trực tiếp.
[2] Ghi tên người đại diện các thành viên trong hộ gia đình đề nghị thuê nhà ở.
[3] Ghi tên các thành viên trong hộ gia đình, mối quan hệ của từng thành viên với người đứng tên.
[4] Ghi rõ địa chỉ nhà ở mà người đang sử dụng nhà đề nghị được ký hợp đồng thuê.
[5] Liệt kê các giấy tờ liên quan đến thuê nhà ở (Quyết định, văn bản phân phối, bố trí; hợp đồng thuê nhà; giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm...).

Mẫu 02- Đơn đề nghị mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

CỘNG HÒA 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[1]:.....

Tên tôi là[2]:..... CMND số..... cấp ngày...../...../..... tại .....;

Nơi ở hiện nay tại:.....;

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

Vợ (chồng) là:..... CMND số..... cấp ngày...../...../..... tại .....;

Nơi ở hiện nay tại:.....;

Hộ khẩu thường trú tại:.....

Tôi làm đơn này đề nghị[1] ..... giải quyết cho tôi mua nhà ở tại địa chỉ .....

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

- Tổng diện tích nhà ở đang sử dụng:.....m^2, trong đó:

+ Diện tích theo hợp đồng thuê nhà: DT nhà.....m^2; DT đất.....m^2;

+ Diện tích nằm ngoài hợp đồng thuê nhà:

Diện tích nhà.....m^2; Diện tích đất.....m^2 (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 trang[3]:.....
.....

Kèm theo đơn này là các giấy tờ liên quan đến nhà ở như sau[4]:

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

---

[1] Ghi tên đơn vị quản lý nhà ở.

[2] Ghi tên người đại diện thay mặt các thành viên thuê nhà ở đứng tên ký kết hợp đồng mua bán nhà ở.

[3] Ghi rõ thực trạng phần diện tích ngoài hợp đồng hiện đang sử dụng ra sao? như đã cải tạo, xây dựng thành nhà một tầng hay nhà hai tầng ....(nếu có).

[4] Ghi rõ từng loại giấy tờ gửi kèm theo, như bản sao giấy Chứng minh thư; bản sao có chứng thực hộ khẩu gia đình; bản chính hợp đồng thuê nhà ở; .....)

là đại diện cho 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, Bộ Quốc phòng 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./.

(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 tên trong hợp đồng thuê nhà ở cũ ký và ghi rõ họ tên[5]	*....., ngày.....tháng.....năm.....* **Người viết đơn** *(Ký và ghi rõ họ tên)*

[5] Trường hợp các thành viên trong hộ gia đình có tên trong hợp đồng thuê nhà ở cũ có văn bản bản thỏa thuận riêng về việc cử người đại diện ký hợp đồng mua bán nhà ở cũ và danh sách những người được ghi tên vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nộp kèm theo với đơn đề nghị mua nhà ở cũ 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 cũ chỉ có diện tích theo hợp đồng thuê nhà ở

Sơ đồ Diện tích nhà ở theo hợp đồng thuê

Xác nhận của đơn vị cho thuê nhà ở
(Ký tên, đóng dấu)

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

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

Xác nhận của đơn vị cho thuê nhà ở
(Ký tên, đóng dấu)

Các hộ liền kề ký xác nhận đối với diện tích nằm ngoài hợp đồng thuê nhà ở

Xác nhận của UBND xã, phường

.....

UBND ..... xác nhận diện tích nhà ở nằm ngoài hợp đồng mà hộ gia đình ông (bà) ..... đang sử dụng tại địa chỉ ..... hiện không có tranh chấp, khiếu kiện trong sử dụng nhà ở, đất ở và phần diện tích này 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:

Trường hợp người mua nhà ở cũ xin mua cả diện tích nằm ngoài hợp đồng cho thuê (nếu có), thì lập theo ví dụ 2, trong đó phải thể hiện rõ được diện tích trong hợp đồng, diện tích ngoài hợp đồng và phải có chữ ký xác nhận của các hộ liền kề, xác nhận của UBND cấp xã (phường) về tình trạng tranh chấp, khiếu kiện, sự phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Mẫu 03- Hợp đồng thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

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

....., ngày..... tháng..... năm.....

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở CŨ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC
Số ...../HĐ

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 Thông tư số /2017/TT-BQP ngày tháng năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng quy định quản lý cho thuê, bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước do Bộ Quốc phòng đang quản lý;

Căn cứ đơn đề nghị thuê nhà ở cũ của ông (bà) ..... đề ngày...../...../.....;

Căn cứ [1] .....

Hai bên chúng tôi gồm:

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

- Tên đơn vị:.....;
- Người đại diện theo pháp luật:.....;
- Cấp bậc: .....Chức vụ:.....;
- Điện thoại: .....; Fax: .....;

BÊN THUÊ NHÀ Ở THUỘC CŨ (sau đây gọi tắt là Bên thuê):

- Ông (bà): .....là người được các thành viên cùng thuê nhà ở cũ có tên trong Phụ lục A đính kèm theo Hợp đồng này cử làm đại diện ký Hợp đồng thuê nhà ở cũ với Bên cho thuê theo văn bản đã được các thành viên có tên trong Phụ lục A thống nhất ký ngày..... tháng..... năm.....
- Số CMND: ..... cấp ngày ...../...../....., tại .....;
- Hộ khẩu thường trú: .....;
- Địa chỉ liên hệ: .....;
- Điện thoại: .....

---

[1] Ghi những căn cứ liên quan đến việc thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước do Bộ Quốc phòng đang quản lý.

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

Điều 1. Thông tin về nhà ở cũ cho thuê

1. Loại nhà ở *(căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ....)* ....;

2. Địa chỉ nhà ở cũ: .....;

3. Diện tích sử dụng: .....m^2 (với căn hộ chung cư là diện tích thông thủy), trong đó:

a) Diện tích nhà chính .....m^2; b) Diện tích nhà phụ .....m^2.

4. Diện tích nhà ở ngoài hợp đồng do Bên thuê tự xây dựng thêm ..... m^2 (nếu có)

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

6. Đặc điểm về đất xây dựng:.....

(Có bản vẽ sơ đồ vị trí nhà ở, mặt bằng nhà ở đính kèm theo hợp đồng này)

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

1. Giá thuê nhà ở cũ:.....đ/tháng (I)

(Bằng chữ:.....)

Giá thuê này không bao gồm:.....và sẽ được điều chỉnh khi cơ quan có thẩm quyền ban hành thay đổi 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 ở cũ được miễn, giảm: ..... đ/tháng (II)

(Bằng chữ:.....)

Việc miễn, giảm tiền thuê nhà ở trên được thực hiện theo quy định tại Khoản .... Điều.... Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và Quyết định số ..... của .....

3. Số tiền thực tế Bên thuê nhà ở cũ phải trả hàng tháng (I-II) là .....đ/tháng

(Bằng chữ:.....)

4. Phương thức thanh toán: Bên thuê trả bằng (tiền mặt VN đồng hoặc chuyển khoản)[3] .....

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

6. Các chi phí dịch vụ khác như: tiền sử dụng điện, nước, điện thoại, vệ sinh môi trường,..... do Bên thuê thanh toán trực tiếp với bên cung cấp dịch vụ theo thời hạn đã được hai bên thỏa thuận. Các chi phí này không tính vào giá thuê nhà ở quy định tại Khoản 1 Điều này.

Điều 3. Thời điểm nhận giao nhà ở, thời hạn cho thuê nhà ở

1. Thời điểm giao nhận nhà ở: ngày ...../...../.....

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

Trước khi hết thời hạn hợp đồng 03 tháng, nếu Bên thuê có nhu cầu tiếp tục thuê 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 nhà ở 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 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] Hai bên thỏa thuận rõ phương thức và địa chỉ nộp tiền thuê nhà ở cũ.

3. Nhà ở cho thuê này thuộc diện nhà ở cũ được bố trí sử dụng trong khoảng thời gian từ ..... [4]

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);

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 trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở 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, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và Thông tư số .... /2017/TT-BQP ngày.... tháng.... năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng quy định quản lý cho thuê, bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước do Bộ Quốc phòng đang quản lý;

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 nhà ở 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...

---

[4] Ghi rõ thời điểm nhà ở được bố trí sử dụng như: từ trước ngày 27/11/1992 hay trong khoảng thời gian từ ngày 27/11/1992 đến trước ngày 05/7/1994 hay trong khoảng thời gian từ ngày 05/7/1994 đến trước ngày 19/01/2007.

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 các tranh chấp liên quan đến hợp đồng này;

đ) Không được tự ý 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 cũ thuộc SHNN

Việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở cũ 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 hoặc không có nhu cầu thuê tiếp;

3. Bên thuê nhà chết mà khi chết không có ai trong hộ gia đình đang cùng chung 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 cơi 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 cho 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 phòng 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. 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.

Điều 9. Các thỏa thuận khác

(Nếu có thì phải phù hợp với quy định của pháp luật)

Điều 10. Hiệu lực của Hợp đồng

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

2. Hợp đồng này được lập thành ..... bản và có giá trị pháp lý như nhau. Mỗi bên giữ .... bản, ... bản lưu tại cơ quan quản lý nhà ở trực tiếp để theo dõi, quản lý./.

BÊN THUÊ NHÀ Ở	**BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở**
(Ký và ghi rõ họ tên)	*(Ký tên và đóng dấu và ghi rõ họ tên)*

Phụ lục A

TÊN CÁC THÀNH VIÊN TRONG HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở CŨ[5]

(Kèm theo hợp đồng thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước số ..... ngày ..... tháng ..... năm.....)

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 CMND số.....	Đứng tên đại diện hợp đồng thuê nhà ở	
2	Nguyễn Thị B CMND số.....	Vợ	
3	Nguyễn Văn C CMND số.....	Con đẻ	
.....	.....		
.....	.....		
.....	.....		

[5] 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 cũ.

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

Phụ lục B: gia hạn Hợp đồng thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

Hôm nay, ngày..... tháng..... năm..... Hai Bên chúng tôi thống nhất ký kết Phụ lục gia hạn Hợp đồng thuê nhà ở cũ 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 cũ:

- Họ và tên[6]:..... CMND số:..... là.....;
- Họ và tên:..... CMND số:..... là.....;
- Họ và tên:..... CMND số:..... là.....

2. Giá thuê nhà ở cũ

Giá thuê nhà ở là..... VNĐ/tháng

(Bằng chữ:.....VNĐ/tháng)

Giá cho thuê nhà ở này được tính từ ngày...../...../.....

3. Thời hạn thuê nhà ở cũ

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

4. Cam kết các Bên

a) Các nội dung khác trong Hợp đồng thuê nhà ở 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.

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

BÊN THUÊ NHÀ Ở	**BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở**
(Ký và ghi rõ họ tên)	*(Ký tên và đóng dấu và ghi rõ họ tên)*

[6] Ghi họ tên thành viên từ đủ 18 tuổi trở lên được tiếp tục thuê nhà ở cũ và mối quan hệ với người đứng tên Hợp đồng thuê nhà ở cũ hoặc người đại diện ký gia hạn Hợp đồng (nếu có thay đổi người đứng tên Hợp đồng).

Mẫu 04- Hợp đồng mua bán nhà ở cũ thuộc SHNN

CỘNG HÒA 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 ...../HĐ

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 Thông tư số /2017/TT-BQP ngày tháng năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng quy định quản lý cho thuê, bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước do Bộ Quốc phòng đang quản lý;

Căn cứ đơn đề nghị mua nhà ở cũ của ông (bà) .....đề ngày ..../.../.....;

Căn cứ [1] .....

Hai bên chúng tôi gồm:

BÊN BÁN NHÀ Ở CŨ THUỘC SHNN (sau đây gọi tắt là Bên bán):

- Tên cơ quan: .....;
- Người đại diện theo pháp luật:.....;
- Cấp bậc: .....; Chức vụ:.....;
- Điện thoại: ..... ; Fax: .....

BÊN MUA NHÀ Ở CŨ THUỘC SHNN (sau đây gọi tắt là Bên mua):

- Ông (bà): .....là người được các thành viên có tên trong Hợp đồng thuê nhà ở cũ số ...../HĐ ký ngày...../...../..... cử làm đại diện đứng tên Hợp đồng mua bán nhà ở cũ theo văn bản thỏa thuận thống nhất ký ngày.... tháng.... năm....
- Số CMND: ..... cấp ngày ...../...../....., tại .....;
- Và vợ (chồng) là:.....;
- Số CMND: ..... cấp ngày ...../...../....., tại .....;
- Hộ khẩu thường trú: .....;
- Điện thoại: .....;
- Địa chỉ liên hệ: .....

[1] Ghi tên Quyết định (văn bản) bán nhà ở cũ của cơ quan có thẩm quyền

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,....)* .....;

2. Địa chỉ nhà ở mua bán:.....;

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^2, trong đó diện tích nhà chính là..... m^2; diện tích nhà phụ là..... m^2;

6. Diện tích đất là .....m^2, trong đó sử dụng chung là..... m^2; sử dụng riêng là..... m^2;

7. Diện tích đất liền kề nằm ngoài Hợp đồng thuê nhà ở (nếu có) ..... m^2.

(Kèm theo hợp đồng mua bán nhà ở này là bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở mua bán)

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

1. Giá bán nhà ở cũ (gồm: Tiền nhà và tiền chuyển quyền sử dụng đất)

a) Tiền nhà là:..... VNĐ

(Bằng chữ:.....)

b) Tiền chuyển quyền sử dụng đất là:..... VNĐ

(Bằng chữ:.....)

Tổng cộng (a+b) là:..... VNĐ (I)

(Bằng chữ:.....)

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

a) Tiền nhà là:..... VNĐ

(Bằng chữ:.....)

Số tiền nhà Bên mua được miễn, giảm thuộc đối tượng..... quy định tại Điểm ..... Khoản 2 Điều 67 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP; mức miễn, giảm áp dụng theo.....

b) Tiền sử dụng đất là:..... VNĐ

(Bằng chữ:.....)

Số tiền sử dụng đất Bên mua được miễn, giảm thuộc đối tượng..... quy định tại Điểm ..... Khoản 1 Điều 67 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP; mức miễn, giảm được áp dụng theo *(Quyết định, văn bản nào?)*.....

Tổng cộng (a+b):..... VNĐ (II)

3. Số tiền mua nhà ở cũ thực tế Bên mua phải trả cho Bên bán (I-II) là:..... VNĐ

(Bằng chữ:.....)

4. Phương thức thanh toán: .....
.....

5. Thời hạn thanh toán:

a) Sau khi ký Hợp đồng mua bán nhà ở cũ, Bên bán có trách nhiệm giao cho Bên mua Phiếu báo thanh toán tiền mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước;

b) Sau khi nhận được Phiếu báo thanh toán tiền mua nhà ở cũ, Bên mua có trách nhiệm trả đủ tiền mua nhà ở cũ một lần cho Bên bán đúng thời hạn và địa chỉ ghi tại Phiếu báo thanh toán này.

Điều 3. Thời thời hạn giao nhận nhà ở

1. Hai bên thống nhất thời gian giao nhận nhà ở vào ngày...../...../.....nếu Bên mua đã thanh toán đủ số tiền mua nhà ở cũ cho Bên bán theo Phiếu báo thanh toán.

2. Sau khi Bên mua thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về mua bán nhà ở cũ và đã nhận nhà ở theo Khoản 1 Điều này thì Bên bán có trách nhiệm hoàn tất hồ sơ mua bán nhà ở cũ và chuyển 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 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 cũ theo quy định tại Điều 2 của hợp đồng này;

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

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 gian 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 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 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 ở chung cư, nhà ở 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 ở 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 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi đã hoàn thành các thủ tục mua bán nhà ở cũ;

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 ở 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;

đ) 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 Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Các cam kết khác theo thỏa thuận.

Điều 7. Hiệu lực của Hợp đồng

1. Hợp đồng này có giá trị kể từ ngày.....

2. Hợp đồng này được lập thành ..... bản, có giá trị như nhau, mỗi bên giữa .... bản, ... bản chuyển cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, ... bản chuyển cho ...../.

BÊN MUA NHÀ Ở	**BÊN BÁN NHÀ Ở**
(Ký và ghi rõ họ tên)	*(Ký tên và đóng dấu và ghi rõ họ tên)*

Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở mua bán

(Đính kèm theo hợp đồng mua bán nhà ở cũ số..... ký ngày...../...../.....)

Ví dụ1: Trường hợp người mua nhà ở cũ chỉ mua diện tích theo hợp đồng thuê nhà ở cũ

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 và ghi rõ họ tên)

Ví dụ2: Trường hợp người mua nhà ở cũ khi mua có diện tích nằm ngoài hợp đồng thuê

Bản vẽ sơ đồ, vị trí mặt bằng nhà ở cũ theo hợp đồng thuê nhà ở đã ký và sơ đồ, vị trí mặt bằng nằm 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 và ghi rõ họ tên)