ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG** ***	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ----------
Số: 141/2003/QĐ-UB	*Đà Lạt, ngày 14 tháng 10 năm 2003*

QUYẾT ĐỊNH CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG
V/v Phê duyệt quy định bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê tại thành phố Đà Lạt

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

- Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng Nhân dân và ủy ban Nhân dân (sửa đổi) ngày 21/6/1994;

- Căn cứ Nghị định 61/CP; ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán kinh doanh nhà ở;

- Theo đề nghị của Chủ tịch ủy ban Nhân dân thành phố Đà Lạt và Giám đốc Sở xây Dựng Lâm Đồng.

quyết định

Điều 01: Nay ban hành kèm theo Quyết định này "Quy định về việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê tại thành phố Đà Lạt".

Điều 02: Quy định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày kể từ ngày ký. Các quy định trước đây của UBND tỉnh về qui định bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê trái với qui định kèm theo Quyết định này đều hết hiệu lực thi hành.

Điều 03 : Chánh Văn phòng HĐND & UBND tỉnh; Giám đốc Sở Xây dựng, Sở Tài chính Vật giá, Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục thuế tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Đàlạt; Giám đốc Trung tâm quản lý nhà thành phố Đà Lạt ; và những đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ quyết định thi hành./

TM. UBND TỈNH LÂM ĐỒNG
CHỦ TỊCH
(ĐÃ KÝ VÀ ĐÓNG DẤU)
PHAN THIÊN

ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG** ***	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ----------

QUY ĐỊNH
VỀ VIỆC BÁN NHÀ Ở THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC THEO NGHỊ ĐỊNH 61/CP NGÀY 05/7/1994 CỦA CHÍNH PHỦ TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ LẠT.

(*Ban hành kèm theo Quyết Định số : 141 /2003/QĐ-UB Ngày 14/10/2003 của UBND Tỉnh Lâm Đồng*)

CHƯƠNG I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1: Phạm vi áp dụng.

Quy định này được áp dụng để thực hiện việc mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn thành phố Đà Lạt do Trung tâm quản lý nhà thành phố Đà Lạt đang quản lý và ký hợp đồng cho các hộ gia đình và cá nhân thuê để ở.

Điều 2: Điều kiện để thực hiện việc mua - bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước.

Hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố Đà Lạt có đủ các điều kiện sau đây thì được mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước (theo quy định của Nghị định 61/CP) :

- Chưa được giải quyết các chính sách về nhà ở, đất ở theo quy định ;
- Có hợp đồng thuê nhà ở với Trung tâm quản lý nhà thành phố Đà Lạt và thực hiện đúng các quy định của các nội dung ghi trong hợp đồng thuê nhà ở;
- Có hộ khẩu thường trú tại biển số nhà đang thuê;
- Nhà đang thuê thuộc diện nhà được bán nằm trong khu quy hoạch là đất ở, khu dân cư và không có tranh chấp;
- Có đơn xin mua nhà đang thuê thuộc sở hữu Nhà nước của người thuê nhà.

CHƯƠNG II
CÁC LOẠI NHÀ ĐẤT THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC ĐƯỢC BÁN VÀ KHÔNG ĐƯỢC BÁN THEO NGHỊ ĐỊNH 61/CP

Điều 3: Hội đồng bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước thành phố Đà Lạt căn cứ vào quy hoạch chung thành phố Đà Lạt đến năm 2020 đã được

Thủ tướng Chính phủ phê duyệt theo Quyết định số 409/QĐ –TTg ngày 27/5/2002 để xác định cụ thể từng trường hợp nhà ở được bán và không được bán theo Nghị định 61/CP trên địa bàn thành phố Đà Lạt do Trung tâm quản lý nhà thành phố Đà Lạt quản lý và ký hợp đồng với hộ gia đình và cá nhân thuê để ở.

Điều 4: : Các loại nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước được bán .

1/. Nhà ở tạo lập bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước hoặc có nguồn gốc từ vốn ngân sách Nhà nước dưới các hình thức sau: Nhà nước đầu tư xây dựng mới và giao cho cơ quan nhà đất quản lý cho thuê hoặc đầu tư trực tiếp cho các cơ quan hành chính sự nghiệp, các doanh nghiệp Nhà nước, lực lượng vũ trang, các tổ chức Đảng và đoàn thể quần chúng xây dựng mới hoặc mua nhà để phân phối cho cán bộ công nhân viên làm nhà ở.

2/. Nhà ở có nguồn gốc sở hữu khác được xác lập thuộc quyền sở hữu Nhà nước (theo quy định của Pháp luật)

3/. Nhà ở được tạo lập bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước và một phần tiền góp của tổ chức, cá nhân, của tập thể theo thỏa thuận hoặc theo hợp đồng mua nhà trả góp nhưng chưa trả hết tiền.

Nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước được bán nói ở điều này phải là nhà ở không thuộc diện nhà ở nói tại điều 5 của quy định này.

Điều 5: Các loại nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước không được bán .

1/. Nhà ở nằm trong khu vực quy hoạch không phải là đất ở, khu dân cư ;

Nhà ở thuộc khu vực quy hoạch xây dựng các công trình không phải là nhà ở hoặc sẽ cải tạo, chỉnh trang thành nhà ở mới ;

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

3/. Nhà nằm trong khuôn viên trường học, bệnh viện, cơ sở sản xuất kinh doanh, công viên, bến xe, nhà thuộc diện phải giải toả theo quy hoạch;

4/. Biệt thự các loại có kế hoạch sử dụng vào mục đích khác ;

5/. Nhà ở nằm trong khu vực bảo tồn kiến trúc (bao gồm cả không gian kiến trúc cần phải bảo tồn theo quy định) ;

6/. Nhà thuộc sở hữu Nhà nước nhưng bên thuê tự tháo dỡ mái để xây dựng thêm trên nóc nhà của Nhà nước hoặc phá dỡ nhà của Nhà nước để xây dựng nhà mới trên nền nhà cũ thì chưa xét bán để có biện pháp xử lý sau .

CHƯƠNG III

GIÁ BÁN NHÀ Ở THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC CHO NGƯỜI CÓ HỢP ĐỒNG THUÊ TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ ĐÀLẠT

Điều 6: : Giá bán nhà ở thực hiện theo quy định tại Nghị định 61/CP ngày 05/07/1994 của Chính phủ như sau :

" Giá bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê bao gồm giá nhà ở và giá đất ở khi chuyển quyền sử dụng " .

Công thức : Giá bán nhà ở y= Giá nhà ở + Giá đất ở khi chuyển quyền sử dụng

(VN đồng) (VN đồng) (VN đồng)

Điều 7:

1/. Giá bán nhà ở được tính toán theo các quy định hiện hành của Nhà nước.

2/. Đối với những nhà bán mà trong đó vừa có diện tích có hợp đồng thuê ở, vừa có diện tích thuê sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh, dịch vụ thì giá bán nhà sử dụng để ở thực hiện theo Nghị định 61/CP của Chính phủ, còn diện tích thuê sử dụng vào sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tính theo giá thỏa thuận, bao gồm giá nhà ở và giá đất khi chuyển quyền sử dụng.

Điều 8:

Giá đất ở khi chuyển quyền sử dụng (tiền sử dụng đất khi bán nhà ở cho người đang thuê) được xác định căn cứ vào mức giá chuẩn và các hệ số điều chỉnh giá trị lô đất theo từng vị trí cụ thể, thực hiện theo quy định hiện hành của cấp có thẩm quyền tại thời điểm xác lập hồ sơ bán nhà và được phân bổ theo vị trí của từng tầng nhà bán. (Đối với nhà nhiều tầng, nhiều hộ ở).

CHƯƠNG IV

THỂ THỨC MUA BÁN NHÀ Ở THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Điều 9: Bên bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước là Giám đốc Trung tâm quản lý nhà thành phố Đà Lạt.

Điều 10: Trách nhiệm của bên bán nhà :

Bên bán nhà có trách nhiệm hướng dẫn lập hồ sơ bán nhà, theo dõi, đôn đốc quá trình thực hiện cho đến khi kết thúc hợp đồng mua bán nhà ở, phối hợp với các bộ phận nghiệp vụ chuyên ngành tổ chức thực hiện quy trình bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo quy định này, cụ thể :

- Tiếp nhận đơn và hồ sơ xin mua nhà;

- Đo, vẽ hiện trạng nhà ở + đất ở và xác định giá trị còn lại của nhà ở ;

- Tính toán giá bán nhà ở, mời các ngành chuyên môn thẩm định hồ sơ và giá bán nhà;

- Tổng hợp giá bán nhà ở trình Hội đồng bán nhà xét duyệt;

- Báo cáo kết quả Hội đồng bán nhà đã xét duyệt để trình ủy ban Nhân dân tỉnh phê duyệt giá bán nhà ở và ban hành quyết định bán nhà ở cho người đang thuê ;

- Lập hợp đồng mua bán nhà ở và theo dõi việc thực hiện hợp đồng mua nhà ;

- Tập hợp hồ sơ bán nhà chuyển đến Phòng Nhà đất – Địa chính thành phố Đà Lạt kiểm tra để trình ủy ban Nhân dân thành phố Đà Lạt cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho người mua nhà đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính và lưu trữ hồ sơ gốc theo quy định (bản chính) ;

- Lưu trữ hồ sơ bán nhà theo quy định.

Khi người mua nhà đã trả xong tiền mua nhà 1 lần hoặc lần đầu đối với hợp đồng mua nhà trả tiền 10 năm thì Trung tâm quản lý nhà làm thủ tục thanh lý hợp đồng thuê nhà theo quy định

Điều 11: Bên mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước :

Là người đang hợp đồng thuê nhà ở, đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên thuê nhà theo quy định. Người đứng tên mua nhà phải có đủ năng lực hành vi dân sự và phải làm đơn xin mua nhà ở. Nếu không mua thì tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê ở;

Người thuê nhà đã được giải quyết các chính sách về nhà ở và đất ở tại một nơi khác thì không giải quyết bán nhà theo Nghị Định 61/CP ngày 05/07/1994 của Chính phủ và quy định này. Nếu có nguyện vọng xin mua nhà đang thuê thì có thể xem xét bán theo giá thỏa thuận.

Điều 12: Trách nhiệm của bên mua nhà ở :

- Thực hiện đầy đủ và đúng các nội dung của hợp đồng mua bán nhà ở;

- Nộp tiền mua nhà ở và lệ phí trước bạc tại Kho bạc Nhà nước theo quy định;

- Lưu giữ các chứng từ, hồ sơ có liên quan đến việc mua bán nhà ở. (Trừ các chứng từ phải nộp cho bên bán nhà theo quy định).

Điều 13: Hợp đồng mua - bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước .

Hành vi mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước của hai bên phải được thể hiện bằng hợp đồng mua-bán theo mẫu quy định, ban hành theo Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ.

Điều 14: Phương thức thanh toán tiền mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước như sau :

1/. Thanh toán bằng tiền đồng Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.

2/. Thời hạn thanh toán :

a/ Thời hạn thanh toán tiền mua nhà không quá 10 năm.

- Mức trả lần đầu sau khi ký kết hợp đồng mua bán: không dưới 20% tổng số tiền mua nhà phải trả theo hợp đồng mua bán.
- Số tiền còn lại quy ra vàng 9999 (SJC) theo giá bán ra của Công ty vàng bạc đá quý Lâm Đồng tại thời điểm lập hợp đồng mua nhà để làm căn cứ thanh toán các lần sau và mỗi năm tiếp theo phải trả không dưới 8% tổng số tiền phải trả và thanh toán dứt điểm số tiền còn lại vào thời điểm trước khi thanh lý hợp đồng mua bán nhà.

b/ Nếu người mua nhà nộp tiền đủ một lần trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng mua nhà, thì được giảm 10% tiền nhà và 20% tiền sử dụng đất phải nộp khi mua nhà. Việc giảm 10% tiền nhà và giảm 20% tiền đất theo giá bán nhà được xác định và thể hiện trong hợp đồng mua bán nhà ở.

c/ Đối với các hợp đồng mua bán nhà theo giá thỏa thuận thì phải nộp tiền một lần trong thời hạn 60 ngày (kể từ ngày ký hợp đồng) và không thực hiện các chế độ miễn giảm tiền nhà ở và đất ở.

3/. Trong trường hợp bên mua nhà chưa trả hết tiền mà thời hạn ghi trong hợp đồng đã kết thúc hoặc không thanh toán theo quy định tại khoản 2 - Điều 14 này, nếu không có lý do chính đáng thì bên bán nhà có quyền đơn phương hủy bỏ hợp đồng và hoàn trả cho bên mua nhà số tiền mua nhà đã nộp, sau khi khấu trừ một khoản tiền phạt bằng 5% giá trị hợp đồng , ngoài ra bên mua nhà phải bị truy nộp toàn bộ số tiền thuê nhà chưa trả để được tiếp tục hợp đồng thuê nhà ở theo quy định.

4/. Trong trường hợp người mua nhà chưa trả hết tiền mà chuyển đi nơi khác thì người đó được tiếp tục được trả hết tiền mua nhà, và được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (CNQSHNN & QSDĐơ). Nếu người ký hợp đồng mua nhà chết ,thì những người trong diện thừa kế theo luật định được tiếp tục trả tiền mua nhà để được cấp giấy CNQSHNơ & QSDĐơ .

5/. Đối với nhà ở khi xây dựng có một phần tiền đóng góp của tập thể, cá nhân mà không có nguồn gốc từ vốn Ngân sách Nhà nước thì Hội

đồng bán nhà ở căn cứ vào tỷ lệ số tiền đã góp so với giá trị quyết toán khi xây dựng công trình để tính số tiền bên mua phải tiếp tục trả theo giá bán quy định.

6/. Đối với nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước nhưng bên thuê đã tự xây dựng hoặc sửa chữa ,cải tạo lại ,thì xử lý theo điểm 3 công văn 806/BXD ngày 31/5/1995 của Bộ Xây Dựng, cụ thể như sau :

a). Nếu bên thuê nhà đã cơi nới thêm diện tích bên cạnh nhà thuê của Nhà nước ,thì chỉ xét bán phần diện tích đang thuê theo hợp đồng , phần diện tích xây dựng thêm xử lý theo điều 10 – Nghị định 60/CP ngày 05/07/1994 của Chính phủ.

b). Nếu bên thuê nhà đã sửa chữa, cải tạo lại diện tích nhà đang thuê của Nhà nước (như thay cửa, lát nền, sửa chữa khu vệ sinh) thì tiến hành bán diện tích đang thuê theo hiện trạng kỹ thuật trước khi bên thuê sửa chữa, cải tạo lại.

Điều 15: Quyền lợi và nghĩa vụ của bên mua nhà .

1/. Người mua nhà sau khi thực hiện đầy đủ nội dung của hợp đồng mua bán nhà ở, hoàn tất việc nộp lệ phí trước bạ nhà và đất ,thì được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở & quyền sử dụng đất ở và được toàn quyền sở hữu và định đoạt nhà ở theo quy định của Pháp luật .

2/. Khi hợp đồng mua bán nhà đã được ký kết và có hiệu lực thi hành, bên mua nhà có trách nhiệm đến Trung tâm quản lý nhà thành phố Đà Lạt làm thủ tục nộp tiền mua nhà vào Kho bạc Nhà nước và thanh lý hợp đồng mua nhà theo quy định.

3/. Trường hợp mua nhà thanh toán tiền nhiều năm, thì bên mua phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trong việc bảo quản, sử dụng nhà ở và đất ở trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng mua bán nhà. Mọi việc sửa chữa, cải tạo, nâng cấp nhà phải được sự đồng ý của bên bán nhà và phải thực hiện đầy đủ thủ tục quy định về xây dựng cơ bản , nếu vi phạm sẽ bị xử lý theo khoản 3- Điều 14 của quy định này đồng thời bị xử lý theo quy định về quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn thành phố Đà Lạt .

CHƯƠNG V

THẨM QUYỀN, TRÁCH NHIỆM VÀ QUI TRÌNH GIẢI QUYẾT BÁN NHÀ Ở THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC TRÊNĐỊA BÀN TP ĐÀLẠT

Điều 16: Hội đồng bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước thành phố Đà Lạt do ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng quyết định thành lập trên cơ sở đề nghị của ủy ban Nhân dân thành phố Đà Lạt và Ban tổ chức chính quyền tỉnh Lâm Đồng.

Điều 17: Bộ phận chuyên trách giúp việc Hội đồng bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước .

- Cơ quan đầu mối chịu trách nhiệm chính trước Hội đồng bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn thành phố Đà Lạt là Trung tâm quản lý nhà thành phố Đà Lạt có trách nhiệm tiếp nhận đơn mua nhà; xác lập hồ sơ kỹ thuật, tính toán giá bán nhà, mời các ngành thẩm định hồ sơ bán nhà và lập thủ tục mua bán nhà.

- Các cơ quan : Phòng Xây dựng giao thông công chính; Phòng Nhà đất – Địa chính; Phòng Tài chính - Kế hoạch thành phố Đà Lạt có trách nhiệm cử cán bộ phối hợp với Trung tâm quản lý nhà thành phố Đà Lạt trong việc kiểm tra ,thẩm định hồ sơ kỹ thuật; Thẩm định diện tích ,cấp hạng nhà và xác định tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở khi bán; Thẩm định diện tích đất ở chuyển quyền sử dụng khi bán nhà; Thẩm định giá bán nhà ở và giá đất ở khi chuyển quyền sử dụng .

Điều 18: Quy trình bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước tại thành phố ĐàLạt như sau :

1/. Bước 1: Tiếp nhận đơn và hồ sơ xin mua nhà.

Căn cứ danh sách nhà ở thuộc sở hữu Nhà Nước trên địa bàn thành phố Đà Lạt đủ điều kiện bán theo quy định; Trung tâm quản lý nhà thành phố Đà Lạt tiếp nhận đơn xin mua nhà của người có hợp đồng thuê nhà, kèm theo hồ sơ gồm :

- 01 đơn xin mua nhà ở có xác nhận của cơ quan (nếu là cán bộ công chức) hoặc chính quyền địa phương (nếu là dân), nội dung xác nhận đã được giải quyết các chế độ nhà ở và đất ở tại nơi khác chưa ?

- 01 bản sao hợp đồng thuê nhà (mang theo bản gốc để đối chiếu) ;

- 01 bản sao hộ khẩu thường trú của người xin mua nhà ở (mang theo bản chính để kiểm tra) ;

- 02 bản sao giấy chứng minh nhân dân của vợ và chồng người xin mua nhà, có công chứng hoặc chứng thực;

- 01 bản photocoppy hoá đơn thu tiền thuê nhà tại thời điểm nộp đơn xin mua nhà ở ;

- 01 bộ hồ sơ có xác nhận là đối tượng chính sách: Thương binh, thân nhân liệt sỹ, người có công được hưởng chế độ ưu đãi khi mua nhà theo quy định tại Quyết định 118/TTg của Chính phủ (nếu có) ;

Toàn bộ đơn kèm hồ sơ xin mua nhà gửi trực tiếp cho văn thư Trung tâm quản lý nhà thành phố Đà Lạt, người nhận hồ sơ phải viết giấy biên nhận sau khi đã kiểm tra hồ sơ hợp lệ theo quy định trên.

2/. Bước 2 : Tập hợp phân loại đơn và hồ sơ xin mua nhà .

- Sau khi tiếp nhận đơn xin mua nhà, Trung tâm quản lý nhà thành phố Đà Lạt đối chiếu với danh sách quỹ nhà cho thuê đủ điều kiện bán, lập phiếu hẹn với chủ hộ thuê nhà để đến thực hiện nhiệm vụ đo hiện trạng nhà ở và đất ở. Phiếu hẹn gửi trước ít nhất 07 ngày kể từ ngày hẹn.

- Những đơn xin mua nhà không đủ điều kiện bán (theo quy định) thì Trung tâm quản lý nhà Đà Lạt phải trả lời cho người gửi đơn biết lý do nhà không được bán và hướng dẫn để họ tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà .

3/.Bước 3 : Đo, vẽ hiện trạng nhà ở + đất ở.

Trung tâm quản lý nhà thành phố Đà Lạt xác lập hồ sơ hiện trạng nhà ở và đất ở có nhiệm vụ sau :

- Lập biên bản kiểm tra hiện trạng nhà ở và đất ở với chủ hợp đồng thuê ;

- Đo vẽ hiện trạng nhà ở và đất ở theo quy định, xác định diện tích đất sử dụng riêng của từng hộ và đất sử dụng chung của các hộ (nếu là nhà chung cư) . Bản vẽ nhà ở và đất ở phải thể hiện :

+ Mặt bằng các tầng nhà ,mặt cắt chính của ngôi căn nhà (tỷ lệ 1/100) ghi rõ các kích thước chiều dài, chiều rộng , chiều cao của từng tầng nhà, chiều dày của các bức tường (nếu là tường tiếp giáp với các nhà lân cận thì phải ghi rõ tường chung, tường riêng, tường mượn trên bản vẽ) ;

+ Họa đồ hiện trạng lô đất thể hiện rõ ranh giới lô đất tiếp giáp với các lô đất lân cận, lộ giới đường, lộ giới hẻm quy hoạch (nếu có), khoảng lùi xây dựng, kích thước lòng lề đường hiện hữu, diện tích phạm lộ giới đường, phạm lộ giới hẻm quy hoạch (nếu có). Tỷ lệ thể hiện trên bản vẽ 1/200 – 1/500 ;

- Đối chiếu với bản đồ địa chính để xác định diện tích lô đất, số lô, số thửa , số tờ bản đồ gốc.

4/. Bước 4 : Thẩm định hiện trạng nhà ở + đất ở.

Sau khi hoàn tất bản vẽ hiện trạng nhà ở và đất ở ; Trung tâm quản lý nhà thành phố Đà Lạt, mời đại diện các cơ quan Xây dựng- Nhà đất - Địa chính và Tài chính - Kế hoạch của Thành phố tiến hành thẩm định hiện trạng nhà + đất để đối chiếu với hồ sơ đã xác lập, nội dung thẩm định :

+ Xác định diện tích, cấp hạng và tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở theo thông tư số 05/BXD-ĐT ngày 09/3/1993 của Bộ Xây Dựng ;

+ Xác định diện tích, vị trí và các hệ số giá trị của lô đất chuyển quyền sử dụng gắn liền với nhà ở khi bán nhà ;

+ Nội dung thẩm định được thể hiện bằng văn bản theo mẫu quy định.

5/. Bước 5 : Tính giá bán nhà ở .

Căn cứ kết quả thẩm định của các cơ quan chức năng ; Trung tâm quản lý nhà thành phố Đà Lạt tính toán giá bán nhà ,gồm :

+ Giá nhà ở theo quy định ;

+ Giá đất ở khi chuyển quyền sử dụng theo quy định ;

Sau khi tính toán xong giá bán nhà, Trung tâm quản lý nhà mời đại diện cơ quan Tài chính – Vật giá Thành phố kiểm tra và thẩm định giá bán nhà lần cuối cùng.

+ Trung tâm quản lý nhà thành phố Đà Lạt tổng hợp giá bán nhà ở theo biên bản của tổ thẩm định giá để báo cáo ủy ban Nhân dân thành phố Đà Lạt và các thành viên Hội đồng bán nhà thành phố Đà Lạt;

Việc xác định đối tượng và mức miễn giảm tiền mua nhà theo Quyết định 64/TTg ngày 21/3/1998 của Thủ tướng Chính phủ thực hiện theo quy định tại hướng dẫn liên ngành số 1179 HD/LN ngày 25 /12/1998 của Sở Lao động Thương binh xã hội – Xây dựng – Tài chính – Vật giá tỉnh Lâm Đồng.

6/. Bước 6 : Hội đồng bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước xét duyệt giá bán nhà ở theo danh sách tổng hợp của Trung tâm quản lý nhà thành phố Đà Lạt .

- Căn cứ kết quả thực hiện và hồ sơ do Trung tâm quản lý nhà chuyển đến, ủy ban Nhân dân thành phố ĐàLạt mời họp Hội đồng bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước để xét duyệt hồ sơ và giá bán nhà ở theo định kỳ (3 tháng một lần).

- Trung tâm quản lý nhà thành phố Đà Lạt chịu trách nhiệm ghi biên bản họp Hội đồng xét duyệt hồ sơ bán nhà và ý kiến kết luận của Hội đồng đối với từng trường hợp cụ thể.

7/. Bước 7 : Trình ủy ban Nhân dân tỉnh duyệt giá bán nhà ở và ban hành Quyết định bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước .

- Sau khi họp Hội đồng bán nhà, Trung tâm quản lý nhà thành phố Đà Lạt tổng hợp những trường hợp đã được Hội đồng bán nhà nhất trí bán báo cáo ủy ban Nhân dân thành phố Đà Lạt xem xét , trình ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét duyệt giá bán nhà và ban hành quyết định bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê trên địa bàn thành phố Đà Lạt.

- Hồ sơ báo cáo gồm :

+ Tờ trình của Trung tâm quản lý nhà thành phố Đà Lạt ;

+ Bản tổng hợp danh sách nhà bán và giá bán nhà ở;

+ Biên bản họp Hội đồng bán nhà thành phố Đà Lạt ;

8/. Bước 8 : Ký hợp đồng mua bán nhà ở theo Quyết định bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước của ủy ban Nhân dân tỉnh .

Sau khi nhận được quyết định bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước của ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng, Trung tâm quản lý nhà thành phố Đà Lạt thông báo cho bên mua nhà đến ký hợp đồng mua bán nhà ở và làm thủ tục để người mua nhà mang tiền đi nộp tại Kho bạc Nhà nước tỉnh, đồng thời mở sổ sách theo dõi việc thực hiện mua bán, phương thức thanh toán tiền và các nghiệp vụ theo quy định.

- Lưu trữ hồ sơ bán nhà theo quy định.

9/. Bước 9 : Thanh lý hợp đồng mua bán nhà và đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho người mua nhà.

- Khi người mua nhà thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo hợp đồng mua bán nhà ở và nộp lệ phí trước bạ theo quy định; Trung tâm quản lý nhà thành phố Đà Lạt và bên mua nhà phải làm thủ tục thanh lý hợp đồng mua bán nhà ở và tập hợp hồ sơ gốc chuyển đến Phòng Nhà đất - Địa chính Đà Lạt để làm thủ tục trình ủy ban Nhân dân thành phố Đà Lạt cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho người mua nhà , đồng thời lưu giữ hồ sơ gốc theo quy định .

10/. Bước 10 : Giao giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở & quyền sử dụng đất ở cho người mua nhà.

- Sau khi ủy ban Nhân dân thành phố Đà Lạt ký giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở & quyền sử dụng đất ở cho người mua nhà; Trung tâm quản lý nhà thành phố Đà Lạt mời bên mua nhà đến giao giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở & quyền sử dụng đất ở và phát cho bên mua nhà 01 bộ hồ sơ bán nhà bao gồm :

+ 01 Quyết định bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê (bản photocoppy) ;

+ 01 hợp đồng mua bán nhà ở (bản chính) ;

+ 01 bản thanh lý hợp đồng mua bán nhà ở (bản chính) ;

+ 01 bản vẽ hiện trạng nhà bán (bản chính) ;

+ 01 bản vẽ hiện trạng đất ở khi chuyển quyền sử dụng (bản chính) ;

+ 01 giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở & quyền sử dụng đất ở (bản chính) ;

- Trung tâm quản lý nhà thành phố Đà Lạt có trách nhiệm lưu giữ 01 bộ hồ sơ bán nhà (photocoppy) để theo dõi và xử lý khi cần thiết .

CHƯƠNG VI
XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 19:

1/. Hộ gia đình, cá nhân có hành vi gian lận, giả mạo giấy tờ, không trung thực trong việc kê khai diện tích sử dụng nhà, đất thuộc sở hữu Nhà

nước hoặc không thực hiện đúng theo quy định này, thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo các quy định hiện hành.

2/. Người nào lợi dụng chức vụ, quyền hạn để vụ lợi, thiếu trách nhiệm, gây phiền hà khi thực hiện công việc được giao hoặc làm sai lệch hồ sơ bán nhà thì tùy theo tính chất và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự ; Trường hợp gây thiệt hại về vật chất thì phải bồi thường theo quy định của Pháp luật.

CHƯƠNG VII
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 20: Trách nhiệm của hộ gia đình, cá nhân khi mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước :

Mọi cá nhân và mọi gia đình khi thực hiện việc mua nhà ở đang thuê thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn thành phố Đà Lạt phải tuân theo quy định này và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định hiện hành.

Điều 21: Trách nhiệm của các cơ quan có liên quan .

1/. ủy ban Nhân dân thành phố Đà Lạt trực tiếp chỉ đạo Trung tâm quản lý nhà thành phố Đà Lạt thực hiện việc bán nhà theo Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ và công khai trình tự thủ tục mua - bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn thành phố Đà Lạt theo quy định này .

2/. Thủ trưởng các cơ quan trực thuộc ủy ban Nhân dân thành phố Đà Lạt như phòng Nhà đất - Địa chính; phòng Xây dựng - Giao thông công chánh ; phòng Tài chính - Kế hoạch; Chi cục thuế thành phố Đà Lạt có trách nhiệm cử cán bộ phối hợp với Trung tâm quản lý nhà thành phố Đà Lạt trong quy trình thực hiện, chịu trách nhiệm thẩm định hồ sơ theo chức năng nhiệm vụ của đơn vị mình .

3/. Phòng Nhà đất – Địa chính có trách nhiệm tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ bán nhà do Trung tâm quản lý nhà thành phố Đà Lạt chuyển đến ,làm thủ tục trình ủy ban Nhân dân thành phố Đà Lạt ký giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở đối với các hộ gia đình, cá nhân mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định .

4/. Trung tâm quản lý nhà thành phố Đà Lạt có trách nhiệm tổng hợp báo cáo kết quả thực hiện công tác bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước theo định kỳ (3 tháng một lần) cho các Sở xây Dựng , Tài chính – Vật giá,Tài nguyên & Môi trường theo quy định.

Điều 22:

Trong quá trình triển khai thực hiện quy định này nếu có gì vướng mắc, phát sinh thì các cơ quan, ban, ngành và cá nhân có liên quan phản ánh bằng văn bản gửi về Văn phòng Hội đồng Nhân dân và ủy ban Nhân dân thành phố Đà Lạt hoặc Trung tâm quản lý nhà thành phố Đà Lạt để tổng hợp, báo cáo đề xuất ủy ban Nhân dân thành phố Đà Lạt xem xét giải quyết./-

TM. UBND TỈNH LÂM ĐỒNG
CHỦ TỊCH
(ĐÃ KÝ VÀ ĐÓNG DẤU)
PHAN THIÊN