

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số 89 /UB-QLĐT

Về quy định thủ tục thuê nhà ở,
bán nhà ở, chuyển quyền sử dụng
đất ở, nghĩa vụ tài chính của Công ty
Liên doanh Phú Mỹ Hưng.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 01 năm 2000

PM. 20

Kính gửi :

- Ban Quản lý khu Nam thành phố
- Sở Địa chính-Nhà đất thành phố
- Sở Tài chính-Vật giá thành phố
- Sở Tư pháp thành phố
- Chủ tịch UBND các quận 7, quận 8
và huyện Bình Chánh
- Cục Thuế thành phố
- Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng.

Căn cứ Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở tại đô thị, Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán, kinh doanh nhà ở ;

Căn cứ Công văn số 865/CP-DPI cấp ngày 28 tháng 7 năm 1998 của Thủ tướng Chính phủ cho phép thành phố Hồ Chí Minh thực hiện thí điểm việc cho nhà đầu tư nước ngoài thuê đất xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê đối với người Việt Nam và cho người nước ngoài thuê ;

Căn cứ Giấy phép đầu tư số 28/GP-HCM ngày 27 tháng 4 năm 1998 và Giấy phép đầu tư số 58/GP-HCM ngày 29 tháng 8 năm 1998 của Ủy ban nhân dân thành phố cho phép Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng thí điểm xây dựng khu phố Mỹ Hưng, Mỹ Cảnh tại khu A để bán cho các đối tượng là công dân Việt Nam ;

Xét Văn bản số 09/99/PMH-VT ngày 13 tháng 01 năm 1999 của Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng về đề nghị được phép kinh doanh nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở cho các đối tượng mua nhà ở là người trong nước và người nước ngoài được phép cư trú lâu dài ở Việt Nam và Văn bản số 217/99/PMH-VT ngày 28 tháng 7 năm 1999 của Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng cam kết chấm dứt quyền lợi đối với khu đất khi được chuyển giao quyền sử dụng đất cho người mua nhà ;

Xét đề nghị của Ban Quản lý khu Nam thành phố tại Tờ trình số 470/TT-BQL ngày 01 tháng 12 năm 1999 về đối tượng mua nhà và giá đất để tính tiền sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính của người mua và của Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng tại khu Đô thị mới Nam thành phố ;

Ủy ban nhân dân thành phố quy định thủ tục bán nhà ở, chuyển quyền sử dụng đất ở, nghĩa vụ tài chính của Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng và các đối tượng mua hoặc thuê nhà ở tại khu đô thị mới Nam thành phố như sau :

1- Đối tượng và phương thức :

1.1- Đối với nhà riêng lẻ :

1.1.1- Người mua nhà là các tổ chức, công dân Việt Nam được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất thuê ; nếu người mua nhà có yêu cầu được cấp quyền sử dụng đất ở ngay thời điểm thực hiện việc mua bán thì thực hiện thủ tục thu hồi đất thuê tương ứng của Công ty Phát triển công nghiệp Tân Thuận và giao quyền sử dụng đất ở cho người mua theo quy định tại Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị.

1.1.2- Đối với người nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài được cơ quan có thẩm quyền cho phép cư trú dài hạn hoặc ngắn hạn tại Việt Nam thì được thuê nhà ở tại đây với thời hạn tối đa theo Giấy phép thuê đất của Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng.

1.2- Đối với nhà chung cư, người mua là các tổ chức, công dân Việt Nam thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở hoặc đất thuê ; Thực hiện thủ tục thu hồi đất thuê của Công ty Phát triển công nghiệp Tân Thuận và tiến hành giao đất cho người mua nhà (như phương thức, đối tượng đã nêu ở điểm 1.1.1 trên đây). Diện tích giao đất trong trường hợp này là một phần của khu đất xây dựng chung cư tương ứng với diện tích căn hộ được chuyển cho người mua căn cứ vào phần diện tích sàn nhà được chuyển cho người mua so với tổng diện tích sàn của chung cư.

Ví dụ :

- Diện tích sàn của căn hộ là A,
 - Diện tích sàn của toàn chung cư là B,
 - Diện tích khuôn viên đất xây dựng chung cư là C,
- Diện tích chuyển nhượng sẽ là : $C \times \frac{A}{B}$ (C nhân A chia cho B).

1.3- Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở hoặc cho thuê đất đã đầu tư cơ sở hạ tầng cho các tổ chức, công dân Việt Nam có hộ khẩu thường trú tại thành phố Hồ Chí Minh được thực hiện cấp quyền sử dụng đất ở hoặc thuê đất để xây dựng nhà ở theo quy định hiện hành đồng thời với việc thực hiện thủ tục thu hồi diện tích đất thuê tương ứng của Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận và giao quyền sử dụng đất ở hoặc thuê đất cho người được chuyển nhượng hoặc thuê đất.

2 Nghĩa vụ tài chính :

Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng và người mua hoặc thuê nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đã đầu tư cơ sở hạ tầng tự thỏa thuận về giá mua bán hoặc thuê ghi trên hợp đồng và Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước như sau :

2.1- Nếu người mua nhà là đối tượng tại điểm 1.1.1, điểm 1.2 và điểm 1.3 có yêu cầu cấp quyền sử dụng đất ở thì phải nộp tiền sử dụng đất theo diện tích đất được giao và theo giá đất dân cư nông thôn hạng 3 là 26.000 đồng/m².

2.2- Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất ở cho người Việt Nam, Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng có nghĩa vụ nộp ngân sách thành phố để thu hồi quyết toán chi phí đền bù, đầu tư phục vụ công tác giải tỏa, tái định cư là 130.000 đồng/m² (chi phí này được thành phố điều chỉnh theo tỷ lệ tương xứng khi có quy định mới về đền bù, giải tỏa, tái định cư của Nhà nước).

2.3- Sau khi thực hiện chuyển quyền sử dụng đất ở cho người mua là người Việt Nam, Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng sẽ trích nộp ngân sách 3,9 USD/m² trong giá bán và xem là phần ứng trước lãi được chia (30%) của phía Việt Nam để Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận thanh toán dần các khoản nợ ngân sách Nhà nước tiền thuế đất góp vốn vào liên doanh.

2.4- Được chiết tính tiền sử dụng đất vào giá thành : Theo diện tích đất được chia đều trên diện tích mặt bằng của từng căn hộ đối với đất dùng để xây dựng chung cư theo giá đất nêu ở điểm 2.1 và trích nộp cho cơ quan thuế theo quy định.

2.5- Nộp các khoản thuế : Thuế chuyển quyền sử dụng đất ở, thuế giá trị gia tăng và lệ phí trước bạ theo quy định của Nhà nước.

3- Thủ tục, trình tự cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở (giao đất hoặc thuê đất) :

3.1- Thành phần hồ sơ :

3.1.1- Bản sao : Giấy phép xây dựng (giấy thẩm định thiết kế kỹ thuật), biên bản hoàn công ;

3.1.2- Văn bản của Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (giao đất hoặc thuê đất) cho các đối tượng mua nhà ở hoặc xin chuyển quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở ;

3.1.3- Bản sao biên lai nộp tiền thuê đất, biên lai nộp tiền sử dụng đất ;

3.1.4- Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng đất ở đã qua Công chứng và đăng bộ tại Sở Địa chính-Nhà đất thành phố

3.1.5- Bản sao hộ khẩu, Giấy chứng minh nhân dân của người mua.

3.2- Trình tự thực hiện :

3.2.1- Nộp hồ sơ tại Ban Quản lý khu Nam (3 bộ). Ban Quản lý khu Nam có trách nhiệm thẩm tra xác nhận hồ sơ, làm thủ tục giao, thuê đất.

3.2.2- Sở Địa chính-Nhà đất thành phố trình Ủy ban nhân dân thành phố ký quyết định thu hồi đất thuộc các dự án xây dựng nhà ở của Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng và giao đất cho các hộ mua nhà thuộc đối tượng ở điểm 1.1.1, điểm 1.2 và điểm 1.3 ; đồng thời trình Ủy ban nhân dân thành phố ký Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở hoặc quyền sử dụng đất thuê cho người mua. Trường hợp cho thuê nhà thì thực hiện theo quy định hiện hành.

3.2.3- Sở Địa chính-Nhà đất thành phố thông báo cho cơ quan thuế để xác nhận việc thu tiền sử dụng đất đối với các hộ mua nhà thuộc đối tượng ở điểm 1.1.1, điểm 1.2, điểm 1.3 và lệ phí trước bạ.

3.2.4- Sau khi có xác nhận của cơ quan thuế về các khoản thu tại điểm 2.1 và người mua nộp lệ phí địa chính, Sở Địa chính-Nhà đất thành phố chuyển giao giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho Ban Quản lý khu Nam. Ban Quản lý khu Nam giao cho Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng và Công ty có trách nhiệm giao lại người mua.

3.3- Thời gian giải quyết :

3.3.1- Tại Ban Quản lý khu Nam thành phố : 05 ngày ;

3.3.2- Tại Sở Địa chính-Nhà đất thành phố : 05 ngày ;

3.3.3- Tại Cơ quan thuế : 03 ngày ;

3.3.4- Tại Ủy ban nhân dân thành phố : 05 ngày.

4- Trưởng Ban Quản lý khu Nam, Giám đốc Sở Địa chính-Nhà đất thành phố, Cục Trưởng Cục Thuế thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận 7, quận 8, huyện Bình Chánh và Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng tổ chức thực hiện đúng theo quy định này.

5- Đây là vấn đề mới, do đó, trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có những vấn đề chưa phù hợp hoặc phát sinh vướng mắc, Ban Quản lý khu Nam thành phố, Sở Địa chính-Nhà đất thành phố báo cáo và đề xuất kịp thời để Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, xử lý.

Nơi nhận :

- Như trên
- TTUB : CT, PCT/IT, QLDT, UV/TC
- VPUB : CVP, PVPAQLDT, TM
- Tó QLDT, QLDA
- Lưu

T/M ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ
K/T CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH/THƯỜNG TRỰC



Lê Thanh Hải