

Số : 7805/QĐ-UB-QLĐT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18/11/1995

QUYẾT ĐỊNH CỦA UBND THÀNH PHỐ

V/v ban hành “Qui trình thực hiện bán nhà ở thuộc
sở hữu Nhà nước theo Nghị định 61/CP ngày
5/7/1994 của Chính phủ trên địa bàn TP. HCM”.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 21/6/1994 ;
- Căn cứ Nghị định 61/CP ngày 5/7/1994 của Chính phủ về việc mua bán và kinh doanh nhà ở ;
- Căn cứ văn bản số 6191/KTN ngày 30/10/1995 của Thủ tướng Chính phủ về việc bán nhà ở tại thành phố Hồ Chí Minh ;
- Xét tờ trình số 207/HĐBNOTP ngày 4/11/1995 của Hội đồng bán nhà ở thành phố về việc điều chỉnh lại qui trình bán nhà ở theo Nghị định 61/CP ;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1.- Nay ban hành kèm theo quyết định này “Qui trình thực hiện bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định 61/CP ngày 5/7/1994 của Chính phủ tại thành phố Hồ Chí Minh”

Điều 2.- Căn cứ nội dung của qui trình kèm theo quyết định này, Hội đồng bán nhà ở thành phố và Hội đồng bán nhà ở quận huyện tổ chức bộ phận giúp việc cho Hội đồng bán nhà ở phù hợp và thống nhất để thực hiện việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước tại thành phố đạt hiệu quả tốt nhất.

Điều 3.- Hội đồng bán nhà ở thành phố có trách nhiệm hướng dẫn Hội đồng bán nhà ở quận huyện thực hiện thống nhất qui trình kèm theo quyết định này.

Điều 4.- Bãi bỏ “Qui trình giải quyết hồ sơ mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước” do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành trước đây kèm theo Quyết định số 3964/QĐ-UB-QLĐT ngày 22/11/1994 (khoản IV, mục A).

Điều 5.- Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Thủ trưởng các sở ban ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận huyện, Hội đồng bán nhà ở thành phố, Hội đồng bán nhà ở quận huyện chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.-

T/M ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

K/T Chủ tịch

Phó Chủ tịch

Võ Viết Thanh

QUI TRÌNH

THỰC HIỆN BÁN NHÀ Ở THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC THEO NGHỊ ĐỊNH 61/CP NGÀY 5/7/1994 CỦA CHÍNH PHỦ TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH.

(Ban hành kèm theo Quyết định số 7805/QĐ-UB-QLĐT
ngày 18/11/1995 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh).

Sau đợt bán thí điểm nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định 61/CP ngày 5/7/1994 của Chính phủ, thành phố đã rút ra được những kinh nghiệm thực tế trong qui trình bán nhà ở và trong việc sắp xếp tổ chức các bộ phận giúp việc cho Hội đồng bán nhà ở quận huyện và thành phố.

Nhằm bảo đảm chặt chẽ, thống nhất trong việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn thành phố và bảo đảm tiến độ bán nhà ở theo kế hoạch của đề án bán nhà ở, nay Ủy ban nhân dân thành phố ban hành “Qui trình thực hiện bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định 61/CP ngày 5/7/1994 của Chính phủ tại thành phố Hồ Chí Minh” như sau :

BUỚC 1 (03 ngày) : Đơn vị quản lý nhà gửi thông báo kèm mẫu đơn xin mua nhà ở đến người đang thuê nhà và nhận hồ sơ xin mua nhà.

* Căn cứ danh sách nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước được bán, đơn vị quản lý nhà gửi trực tiếp thông báo kèm theo đơn xin mua nhà ở cho người đang thuê nhà.

* Nhận đơn xin mua nhà ở của người thuê nhà, kèm theo hồ sơ gồm :

- 02 đơn xin mua nhà ở.
- 02 bản sao hợp đồng thuê nhà ở chính thức hợp lệ.
- 02 bản sao hộ khẩu thường trú của người xin mua nhà ở và của các hộ cùng ở trong nhà (nếu có).
- 02 bản sao chứng minh (nhân dân hoặc quân đội).
- 02 bản sao biên nhận đóng tiền thuê nhà tại thời điểm nộp đơn xin mua nhà ở.

* Căn cứ thứ tự nộp đơn xin mua nhà ở của người thuê nhà, đơn vị quản lý nhà lập danh sách theo thứ tự đó, tập hợp toàn bộ hồ sơ gốc và chuyển đến Tổ hành chánh- tài chánh.

BUỚC 2 (01 ngày) : Căn cứ danh sách và đơn xin mua nhà do đơn vị quản lý nhà gửi, Tổ hành chánh- tài chánh phân bổ phiếu chuyển đến các tổ nghiệp vụ để thực hiện việc xác định giá bán nhà ở.

* Nhận được danh sách và toàn bộ hồ sơ xin mua nhà ở, Tổ hành chánh- tài chánh thực hiện kiểm tra một bước về mặt pháp lý của hồ sơ như : nhà xin mua đúng diện được bán, người xin mua là người ký hợp đồng thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước ; Nếu người ký hợp đồng thuê nhà đã chết thì những thành viên trong gia đình có cùng hộ khẩu (trừ người cho ở nhờ) đứng tên mua nhà hoặc ủy quyền cho người đại diện cùng hộ khẩu đứng tên mua nhà.

* Tổ hành chánh- tài chánh lập phiếu chuyển gửi đến : Tổ kỹ thuật, Tổ địa chính và Tổ thẩm định (riêng Tổ thẩm định thì nhận thêm toàn bộ hồ sơ gốc) để thực hiện nhiệm vụ của mình. Phiếu chuyển ghi rõ : địa chỉ nhà ở xin mua, tên người xin mua, thời gian thực hiện nhiệm vụ của 2 Tổ kỹ thuật và Tổ địa chính cùng một thời gian, còn Tổ thẩm định thực hiện nhiệm vụ sau đó 01 ngày.

* Đồng thời lập phiếu hẹn gửi đến người xin mua, trong phiếu hẹn ghi rõ thời gian, các Tổ kỹ thuật, Tổ địa chính và Tổ thẩm định đến thực hiện nhiệm vụ. Phiếu hẹn phải được gửi trực tiếp và trước 5 ngày tính từ ngày hẹn.

BUỚC 3 (07 ngày) : Tổ kỹ thuật, Tổ địa chính, Tổ thẩm định thực hiện nhiệm vụ cụ thể như sau :

Căn cứ thời gian ghi trên phiếu chuyển của Tổ hành chánh- tài chánh chuyển đến, các tổ nghiệp vụ thực hiện như sau :

* Tổ kỹ thuật thực hiện :

- Xác định loại, cấp (hạng) nhà ở.

- Căn cứ bản vẽ hiện trạng nhà ở theo Chỉ thị 14/CT-UB để kiểm tra, xác định lại kích thước và hình dạng hiện trạng nhà ở. Trường hợp bản vẽ theo Chỉ thị 14/CT-UB có sai lệch diện tích thì thực hiện lại bản vẽ khác.

- Tính diện tích xây dựng, diện tích sử dụng.

- Xác định tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở.

- Tính giá trị còn lại của nhà ở.

* Tổ địa chính thực hiện :

- Căn cứ bản vẽ hiện trạng nhà ở theo Chỉ thị 14/CT-UB để kiểm tra, xác định lại chính xác hình dáng, vị trí của đất ở.

- Xác định rõ diện tích đất ở và phần diện tích lấn chiếm lộ giới hiện hữu hoặc lộ giới dự kiến.

- Sau đó, chuyển bản vẽ đến Sở Địa chính để Sở Địa chính thực hiện kiểm tra và ký xác nhận theo quy định. Nhận lại bản vẽ sau khi Sở Địa chính xác nhận xong.

- Tính giá đất ở khi chuyển quyền sử dụng.

Sau khi thực hiện xong nhiệm vụ, Tổ kỹ thuật và Tổ địa chính chuyển toàn bộ kết quả đến Tổ hành chánh- tài chánh để tổng hợp.

* Tổ thẩm định thực hiện :

- Thẩm định tính pháp lý của hồ sơ xin mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước như : nhà thuộc diện được bán, người mua là người ký hợp đồng thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước.

- Thẩm định lại kết quả thực hiện của Tổ kỹ thuật thực hiện như : xác định loại, cấp (hạng) nhà ở, xác định lại kích thước và hình dạng hiện trạng nhà ở, tính diện tích xây dựng, diện tích sử dụng, xác định tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở, xác định giá đất ở khi chuyển quyền sử dụng.

- Trên cơ sở kết quả thẩm định đó, thực hiện tính giá bán nhà ở.

- Gửi toàn bộ kết quả thực hiện đến Tổ hành chánh- tài chánh để tổng hợp, chuẩn bị báo cáo trong phiên họp của Hội đồng bán nhà ở để xét duyệt giá bán nhà ở.

BUỚC 4 (02 ngày) : Hội đồng bán nhà ở họp xét duyệt giá bán của từng hồ sơ xin mua nhà ở.

* Nhận được kết quả của Tổ kỹ thuật, Tổ địa chính và Tổ thẩm định ; Tổ hành chánh- tài chánh tổ chức phiên họp duyệt giá bán (danh sách phải gửi trước cho các thành viên của Hội đồng bán nhà ở xem xét trước ít nhất 01 ngày).

* Trong phiên họp duyệt giá bán nhà ở, Tổ hành chánh- tài chánh báo cáo trước Hội đồng bán nhà ở kết quả thực hiện của Tổ kỹ thuật, Tổ địa chính, Tổ thẩm định và lập biên bản phiên họp.

Trường hợp kết quả giữa các Tổ có chênh lệch thì Hội đồng bán nhà ở quyết định chọn một trong hai kết quả.

Trường hợp có thành viên Hội đồng bán nhà ở chưa thông nhất ý kiến thì Hội đồng bán nhà ở tiến hành bỏ phiếu. Chủ tịch Hội đồng bán nhà ở (hoặc Chủ tọa phiên họp) quyết định duyệt giá bán nhà ở.

* Căn cứ kết quả phiên họp, Tổ hành chánh- tài chánh hoàn tất các thủ tục và chuyển toàn bộ hồ sơ mua bán nhà ở đến Ban Kiểm tra Hội đồng bán nhà ở thành phố để thực hiện kiểm tra.

BUỚC 5 (07 ngày) : Ban Kiểm tra của Hội đồng bán nhà ở thành phố thực hiện kiểm tra việc định giá và tình trạng pháp lý của từng hồ sơ.

* Cán bộ thụ lý hồ sơ của Ban Kiểm tra được phân công theo địa bàn, nhận hồ sơ do Hội đồng bán nhà ở quận, huyện chuyển đến, tiến hành ngay

việc kiểm tra sơ bộ về thủ tục, pháp lý, kỹ thuật, chỉ nhận hồ sơ đã đạt yêu cầu, ký tên và ghi rõ ngày nhận trên danh sách giao nhận hồ sơ.

* Trong bước kiểm tra hồ sơ về việc định giá và tình trạng pháp lý theo quy định :

+ Đối với những hồ sơ đã hoàn chỉnh về pháp lý và định đúng giá bán nhà ở : cán bộ thụ lý ghi rõ ý kiến của mình trên bản kiểm tra, ngày thụ lý, ký tên và chuyển hồ sơ đến Trưởng Ban Kiểm tra xem xét, trình Thường trực Hội đồng bán nhà ở thành phố xét duyệt.

+ Đối với những hồ sơ chưa hoàn chỉnh về pháp lý và về định đúng giá bán nhà ở : cán bộ thụ lý ghi rõ trên phiếu các yêu cầu của Ban Kiểm tra, như sau :

- Trường hợp cần bổ túc một số văn bản để bảo đảm hoàn chỉnh về mặt pháp lý của hồ sơ thì ghi rõ văn bản cần bổ túc và trình Trưởng Ban Kiểm tra ký chuyển cho Hội đồng bán nhà ở quận, huyện. Sau đó, nhận lại hồ sơ đã được Thường trực Hội đồng bán nhà ở quận, huyện bổ túc đúng yêu cầu.

- Trường hợp có sai sót về mặt định giá bán nhà ở thì ghi rõ nội dung sai sót cần chỉnh sửa và trình Trưởng Ban Kiểm tra ký chuyển trả hồ sơ cho Hội đồng bán nhà ở quận, huyện.

Sau khi chỉnh sửa xong, tùy mức độ sai sót phải chỉnh sửa, cụ thể là :

. Nếu sai sót nhỏ về kỹ thuật như tra bảng nhầm, tính toán nhầm không sai biệt nhiều về giá bán nhà ở thì hồ sơ chỉ cần thông qua Thường trực Hội đồng bán nhà ở quận, huyện và chuyển lại Ban Kiểm tra của Hội đồng bán nhà ở thành phố.

. Nếu sai sót lớn về kỹ thuật như xác định loại, cấp (hạng) nhà ở sai, áp giá bán nhà ở sai thì hồ sơ phải được thông qua trong một phiên họp của Hội đồng bán nhà ở quận, huyện rồi mới chuyển đến Ban Kiểm tra của Hội đồng bán nhà ở thành phố.

+ Đối với những hồ sơ có vấn đề chưa rõ về kỹ thuật cần kiểm tra thực tế thì đề nghị Trưởng Ban Kiểm tra lập Tổ kiểm tra-cử 1 cán bộ làm tổ trưởng, gửi trực tiếp giấy hẹn đến người xin mua nhà ở, thông báo thời gian Tổ kiểm tra đến làm việc. Khi thực hiện nhiệm vụ phải lập biên bản kiểm tra.

Sau khi nhận lại hồ sơ đã bổ túc hoặc chỉnh sửa, cán bộ thụ lý rà soát lại và ghi rõ ý kiến, ký tên trên bản kiểm tra, chuyển hồ sơ đến Trưởng Ban Kiểm tra xem xét để trình Hội đồng bán nhà ở thành phố xét duyệt và trình Ủy ban nhân dân thành phố duyệt giá, ký quyết định bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở.

BUỚC 6 (05 ngày) : Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố duyệt giá và ký quyết định bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước.

* Văn phòng Ủy ban nhân dân tổ chức bộ phận giúp việc cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố nhận toàn bộ hồ sơ mua bán nhà ở thuộc sở hữu

Nhà nước do Hội đồng bán nhà ở thành phố chuyển đến, rà soát lại về thủ tục hành chính, pháp lý trước khi trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố duyệt giá, ký quyết định bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở.

- Đối với hồ sơ đã hoàn chỉnh về thủ tục hành chính và pháp lý trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố duyệt giá và ký quyết định bán nhà ở, chuyển quyền sử dụng đất ở.

- Đối với những hồ sơ chưa hoàn chỉnh hoặc có sai sót thì chuyển trả cho Hội đồng bán nhà ở thành phố để chỉnh sửa theo quy định.

* Sau khi hồ sơ đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố duyệt giá và ký quyết định bán nhà ở, bộ phận giúp việc vô sổ theo dõi, cho sổ, đóng dấu và báo cho Tổ hành chính- tài chính của Hội đồng bán nhà ở thành phố đến nhận lại hồ sơ.

BUỐC 7 (05 ngày) : Bên bán nhà ở và người mua nhà (sau đây gọi là bên bán và bên mua), thỏa thuận duyệt ký hợp đồng mua bán nhà ở.

Tuần tự công việc được tiến hành như sau :

* Tổ hành chính- tài chính của Hội đồng bán nhà ở thành phố nhận lại hồ sơ đã được Ủy ban nhân dân thành phố duyệt giá và ký quyết định bán, vô sổ theo dõi, lưu văn bản theo quy định, báo cho Tổ hành chính- tài chính của Hội đồng bán nhà ở quận huyện đến nhận hồ sơ.

* Tổ hành chính- tài chính của Hội đồng bán nhà ở quận huyện gửi thư mời cho bên mua ghi rõ thời gian và địa điểm hẹn đến để thỏa thuận ký hợp đồng mua bán nhà ở.

* Trường hợp Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện trực tiếp ký hợp đồng mua bán nhà ở thì Tổ hành chính- tài chính tiếp bên mua để thỏa thuận nội dung hợp đồng mua bán nhà ở.

Sau khi bên mua đồng ý nội dung hợp đồng mua bán nhà ở, tự chọn phương thức thanh toán và ký tên trên hợp đồng thì Tổ hành chính- tài chính trình hợp đồng cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện ký tên và đóng dấu. Sau đó, lập giấy báo làm thủ tục thanh toán tiền mua nhà ở và phiếu thanh toán tiền mua nhà ở gửi cho bên mua.

Trong giấy báo ghi rõ thời hạn, địa điểm mà bên mua cần đến thanh toán tiền mua nhà ở.

Trong phiếu thanh toán ghi rõ số tiền mà bên mua phải trả.

Tổ hành chính- tài chính lập kế hoạch thu tiền bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước gửi cho Kho bạc Nhà nước thu tiền và lập sổ theo dõi việc thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước.

- Trường hợp có ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện, thì Tổ hành chính- tài chính lập danh sách và chuyển quyết định bán nhà ở đến Công ty Quản lý kinh doanh nhà quận, huyện để thực hiện việc ký hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước.

Công ty Quản lý kinh doanh nhà quận, huyện gửi thư mời ghi rõ thời gian và địa điểm mời bên mua đến thỏa thuận nội dung hợp đồng mua bán nhà ở, và tuân tự thực hiện việc ký kết hợp đồng mua bán nhà ở ; gửi giấy báo thanh toán, phiếu thanh toán lập và gửi kế hoạch thu tiền bán nhà ở đến Kho bạc Nhà nước ; mở sổ theo dõi việc thực hiện hợp đồng.

BUỚC 8 : Bên mua nhà ở trả tiền mua nhà và đóng thuế trước bạ theo quy định.

* Căn cứ số tiền mua nhà, thời hạn và địa điểm thanh toán, ghi trong giấy báo làm thủ tục thanh toán và phiếu thanh toán ; bên mua đến Kho bạc Nhà nước để trả tiền và đến Phòng Thuế trước bạ để đóng thuế trước bạ theo quy định.

* Kho bạc Nhà nước căn cứ kế hoạch thu tiền bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước do bên bán gửi đến để thực hiện thu tiền bán nhà ở do bên mua đến trả.

* Cứ 10 ngày 1 lần, Kho bạc Nhà nước lập bảng thống kê danh sách thu tiền bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và gửi cho bên bán theo dõi.

BUỚC 9 (01 ngày) : Bên bán nhà ở thanh lý hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển hồ sơ đến Ban Kiểm tra của Hội đồng bán nhà ở thành phố để kiểm tra.

* Sau khi thực hiện xong việc trả tiền mua nhà ở và đóng thuế trước bạ theo quy định, bên mua mang các chứng từ thu tiền đến nơi ký hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước để làm thủ tục thanh lý hợp đồng.

* Bên bán lập biên bản thanh lý hợp đồng mua bán nhà ở cho bên mua.

* Bên bán tổng hợp danh sách đã hoàn tất việc trả tiền, chuẩn bị hồ sơ trình Hội đồng bán nhà ở quận, huyện ký tờ trình và chuyển hồ sơ đến Ban Kiểm tra của Hội đồng bán nhà ở thành phố để kiểm tra.

BUỚC 10 (05 ngày) : Ban Kiểm tra của Hội đồng bán nhà ở thành phố thực hiện kiểm tra hồ sơ đã thanh lý hợp đồng mua bán nhà.

* Cán bộ thụ lý hồ sơ của Ban Kiểm tra thuộc Hội đồng bán nhà ở thành phố nhận hồ sơ do Hội đồng bán nhà ở quận, huyện chuyển đến để kiểm tra chứng từ đối với từng hồ sơ.

* Hồ sơ đạt yêu cầu thì cán bộ thụ lý ghi rõ ý kiến trên bản kiểm tra, chuyển Trưởng ban trình Thường trực Hội đồng bán nhà ở thành phố xem xét và trình Ủy ban nhân dân thành phố ký giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bên mua nhà.

BUỚC 11 (07 ngày) : Ủy ban nhân dân thành phố xét duyệt và ký giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho người mua nhà ở.

Bộ phận giúp việc cho Ủy ban nhân dân thành phố nhận hồ sơ do Hội đồng bán nhà ở thành phố chuyển đến, rà soát lại về thủ tục hành chính và

chứng từ trước khi trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố ký giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ; vô sổ theo dõi, cho sổ, đóng dấu và báo cho Tổ hành chánh- tài chánh của Hội đồng bán nhà ở thành phố nhận lại hồ sơ để giao cho bên mua nhà.

BUỚC 12 (05 ngày) : Đăng bộ, lưu trữ và phát hành giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho người mua nhà.

* Sau khi nhận lại hồ sơ đã được Ủy ban nhân dân thành phố ký giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Tổ hành chánh- tài chánh :

- Vô sổ theo dõi, lưu văn bản theo quy định.

- Chuyển hồ sơ cho Phòng Đăng bộ của Sở Nhà đất để đăng bộ nhà ở theo quy định.

- Thông báo cho Tổ hành chánh- tài chánh của Hội đồng bán nhà ở quận, huyện đến nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở để cấp cho bên mua nhà ở.

- Nhập số liệu thống kê trên máy vi tính.

- Chuyển hồ sơ đã đăng bộ đến Kho lưu trữ của Sở Nhà đất.

* 01 ngày sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Tổ hành chánh- tài chánh của Hội đồng bán nhà ở quận, huyện :

- Gửi thư ghi rõ thời gian và địa điểm mời bên mua nhà đến nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

- Nhập số liệu thống kê vào máy vi tính để phục vụ cho công tác theo dõi, tổng hợp báo cáo theo quy định.

Đây là qui trình chung về việc giải quyết hồ sơ mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước đối với Hội đồng bán nhà ở quận, huyện và Hội đồng bán nhà ở thành phố, việc tổ chức thực hiện có sơ đồ kèm theo văn bản này.-

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ