|  |  |
| --- | --- |
| CHÍNH PHỦ  **DỰ THẢO**  **LẦN 2**  Ngày 21/02/2024  Số: /2024/NĐ-CP | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  *Hà Nội, ngày tháng năm 2024* |

NGHỊ ĐỊNH

Quy định chi tiết

và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 16 tháng 9 năm 2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

*Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;*

*Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 1 năm 2024;*

*Căn cứ Luật Tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 18 tháng 1 năm 2024*

*Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;*

*Căn cứ Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23 tháng 6 năm 2023;*

*Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014 và Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Luật Đầu tư công số 39/2019/QH14 ngày 13 tháng 6 năm 2019;*

*Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công số 15/2017/QH14 ngày 21 tháng 6 năm 2017;*

*Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;*

*Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.*

*Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.*

**Chương I**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

1. **Phạm vi điều chỉnh**

1. Nghị định này quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 (sau đây gọi là Luật Nhà ở), bao gồm:

a) Khoản 3 Điều 8 về giấy tờ chứng minh đối tượng và điều kiện được sở hữu nhà ở;

b) Khoản 4 Điều 15 về trách nhiệm cơ quan quản lý nhà ở, đơn vị quản lý vận hành trong việc quản lý sử dụng nhà ở thuộc tài sản công;

c) Khoản 3 Điều 19 yêu cầu về khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh, tiêu chí quy đổi quy mô về dân số tương đương một phường, số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu, việc gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở và việc quản lý, sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam;

d) Khoản 3 Điều 29 về nội dung, trình tự, thủ tục xây dựng, phê duyệt, điều chỉnh, kinh phí xây dựng, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh; sự phù hợp của nội dung dự án đầu tư xây dựng nhà ở với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh khi thực hiện thẩm định chủ trương đầu tư;

d) Khoản 2 Điều 34 về các giai đoạn của dự án đầu tư xây dựng nhà ở;

đ) Khoản 4 Điều 37 về hồ sơ bàn giao nhà chung cư;

e) Khoản 3 Điều 42 về quyết định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư và quyết định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ;

g) Khoản 5 Điều 43 về mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ;

h) Điểm b khoản 2 Điều 45về đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở công vụ;

i) Khoản 5 Điều 46 về xác định giá thuê nhà ở công vụ, trình tự, thủ tục thuê nhà ở công vụ;

k) Khoản 2 Điều 48 về đối tượng, điều kiện được bố trí nhà ở phục vụ tái định cư; trình tự, thủ tục mua, thuê mua, thuê nhà ở phục vụ tái định cư;

n) Khoản 3 Điều 52 về việc đặt hàng, mua nhà ở thương mại, bố trí nhà ở xã hội để làm nhà ở phục vụ tái định cư, trình tự, thủ tục bàn giao nhà ở và việc quản lý, sử dụng nhà ở phục vụ tái định cư;

l) Khoản 7 Điều 57 về phát triển nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân để bán, cho thuê mua, cho thuê;

m) Khoản 2 Điều 114 về điều kiện của từng hình thức huy động vốn để phát triển nhà ở;

o) Khoản 3 Điều 124 về chuyển đổi công năng nhà ở;

ơ) Khoản 4 Điều 126 về xác định thời điểm bố trí sử dụng nhà ở, đối tượng, điều kiện được thuê, mua nhà ở, việc bán, cho thuê nhà ở, việc xác định giá thuê, giá bán nhà ở đối với nhà ở quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 của Luật Nhà ở; việc xác định giá, quản lý tiền thu được từ cho thuê, bán nhà ở thuộc tài sản công; việc miễn, giảm tiền tiền thuê, bán nhà ở quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 của Luật Nhà ở; việc quản lý, sử dụng, vận hành nhà ở thuộc tài sản công.

p) Khoản 3 Điều 127 về trình tự, thủ tục thu hồi, cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc tài sản công

q) Khoản 3 Điều 143 về phân hạng nhà chung cư;

r) Khoản 3 Điều 150 về điều kiện của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư;

s) Khoản 4 Điều 154 về cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư;

t) Điểm đ khoản 2 Điều 160 về giấy tờ chứng minh điều kiện nhà ở tham gia giao dịch;

u) Khoản 2 Điều 191 về quy định chuyển tiếp;

ư) Khoản 5 Điều 194 về giải quyết tranh chấp quản lý, sử dụng nhà ở thuộc tài sản công.

2. Việc quy định chi tiết thi hành và hướng dẫn một số điều, khoản của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, thanh tra, xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực nhà ở được thực hiện theo các Nghị định khác của Chính phủ.

1. **Đối tượng áp dụng**

1. Tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài có liên quan đến sở hữu, phát triển, quản lý vận hành, sử dụng và giao dịch về nhà ở tại Việt Nam.

2. Cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến nhà ở.

**Chương II**

**QUY ĐỊNH VỀ SỞ HỮU NHÀ Ở**

1. **Giấy tờ chứng minh đối tượng và điều kiện được sở hữu nhà ở**

1. Giấy tờ chứng minh đối tượng là tổ chức được sở hữu nhà ở được quy định như sau:

a) Đối với tổ chức trong nước thì phải có giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc giấy phép thành lập do cơ quan có thẩm quyền cấp;

b) Đối với tổ chức nước ngoài thì phải có Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cho phép hoạt động tại Việt Nam còn hiệu lực tại thời điểm ký kết các giao dịch về nhà ở (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư).

2. Giấy tờ chứng minh đối tượng là cá nhân được sở hữu nhà ở bao gồm:

a) Đối với cá nhân trong nước thì phải có giấy tờ xác định nhân thân theo quy định của pháp luật về căn cước công dân;

b) Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài còn quốc tịch Việt Nam thì phải có hộ chiếu do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp;

c) Đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải có hộ chiếu nước ngoài và giấy tờ xác nhận là người gốc Việt Nam theo quy định của Luật Quốc tịch;

d) Đối với cá nhân nước ngoài thì phải có hộ chiếu nước ngoài và cam kết bằng văn bản về việc không thuộc diện được quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao.

3. Giấy tờ chứng minh điều kiện được sở hữu nhà ở quy định như sau:

a) Đối với tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài còn quốc tịch Việt Nam thì phải có giấy tờ chứng minh nhà ở được tạo lập hợp pháp thông qua các hình thức quy định tại khoản 2 Điều 8 của Luật Nhà ở;

b) Đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải có hộ chiếu còn giá trị và được phép nhập cảnh vào Việt Nam, đang cư trú tại Việt Nam tại thời điểm ký kết giao dịch về nhà ở và thuộc diện được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Đối với cá nhân nước ngoài thì phải có hộ chiếu còn giá trị và được phép nhập cảnh vào Việt Nam, đang cư trú tại Việt Nam tại thời điểm ký kết giao dịch về nhà ở, có giấy tờ chứng minh nhà ở được tạo lập hợp pháp thông qua các hình thức quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật Nhà ở.

1. **Yêu cầu về khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh**

1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài không được sở hữu nhà ở trong các dự án thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh sau đây:

a) Khu vực trọng yếu cần bảo đảm quốc phòng an ninh trên địa bàn tỉnh;

b) Các xã biên giới, giáp biên giới, khu vực hải đảo;

c) Khu vực có các doanh trại, lực lượng vũ trang;

d) Khu vực có trụ sở, nhà làm việc của cơ quan hành chính nhà nước, cơ quan Đảng từ cấp tỉnh trở lên;

đ) Các khu vực khác theo quy định của Bộ Quốc phòng, Bộ Công An

2. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm xác định cụ thể các khu vực cần bảo đảm an ninh quốc phòng quy định tại khoản 1 Điều này và có thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để chỉ đạo Sở Xây dựng công bố danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn nằm trong khu vực mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

3. Căn cứ thông báo của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an và chỉ đạo của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định của Luật Nhà ở, Sở Xây dựng có trách nhiệm lập một mục riêng trên Cổng thông tin điện tử của Sở để đăng tải các thông tin quy định tại Điều 7 của Nghị định này.

1. **Tiêu chí quy đổi dân số tương đương một phường, số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu**

1. Số dân được xác định tương đương một phường không phân biệt cấp loại đơn vị hành chính làm cơ sở để xác định số lượng nhà ở riêng lẻ mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu theo quy định tại Điều 19 của Luật Nhà ở là 10.000 dân.

2. Số lượng nhà ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu xác định như sau:

a) Đối với nhà ở là căn hộ chung cư thì trong một tòa nhà chung cư (kể cả nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp), tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 30% tổng số căn hộ có mục đích để ở của tòa nhà đó. Trường hợp tòa nhà chung cư có nhiều đơn nguyên hoặc nhiều khối nhà cùng chung khối đế thì tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 30% tổng số căn hộ có mục đích để ở của mỗi đơn nguyên, mỗi khối nhà.

b) Đối với nhà ở riêng lẻ (bao gồm nhà ở liền kề, nhà ở độc lập, nhà biệt thự) thì trên một khu vực có số dân quy định tại khoản 1 Điều này mà chỉ có 01 dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu số lượng nhà ở không quá 10% tổng số nhà ở riêng lẻ của dự án và tối đa không vượt quá 250 căn nhà.

Trường hợp khu vực có từ 02 dự án trở lên thì tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 10% tổng số nhà ở riêng lẻ tại mỗi dự án và tổng sổ nhà ở riêng lẻ mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại tất cả các dự án không vượt quá 250 căn nhà; trường hợp trên một khu vực có số dân quy định tại khoản 1 Điều này có nhiều dự án đầu tư xây dựng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài đã sở hữu đủ số lượng nhà ở riêng lẻ theo quy định thì tổ chức, cá nhân nước ngoài không được mua và sở hữu thêm nhà riêng lẻ tại các dự án khác của khu vực này.

1. **Hồ sơ, trình tự, thủ tục gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài**

1. Hồ sơ đề nghị gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở tại Việt Nam bao gồm:

a) Đơn đề nghị, trong đó ghi rõ thời hạn đề nghị được gia hạn thêm;

b) Bản sao có chứng thực Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở;

c) Bản sao hộ chiếu còn giá trị của chủ sở hữu nhà ở (áp dụng đối với trường hợp chủ sở hữu nhà ở là cá nhân nước ngoài);

d) Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam gia hạn thời gia hoạt động (áp dụng đối với trường hợp chủ sở hữu nhà ở là tổ chức nước ngoài).

2. Trình tự, thủ tục gia hạn đối với cá nhân, tổ chức nước ngoài được thực hiện như sau:

a) Trước khi hết hạn sở hữu nhà ở 03 tháng, tổ chức, cá nhân nước ngoài có nhu cầu gia hạn thêm thời hạn sở hữu nhà ở nộp trực tiếp hoặc qua đường bưu điện 01 bộ hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều này đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở để được xem xét, giải quyết;

b) Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ của tổ chức, cá nhân nước ngoài, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét nếu vẫn đáp ứng đúng đối tượng và điều kiện theo quy định của Luật Nhà ở thì có có văn bản chấp thuận gia hạn một lần thời hạn sở hữu nhà ở theo đề nghị của chủ sở hữu nhưng tối đa không quá 50 năm, kể từ khi hết hạn sở hữu nhà ở lần đầu ghi trên Giấy chứng nhận; đối với trường hợp chủ sở hữu nhà ở là tổ chức thì gia hạn tối đa không quá thời hạn ghi trên Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam gia hạn hoạt động;

c) Căn cứ văn bản chấp thuận gia hạn của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm ghi thời hạn được gia hạn sở hữu nhà ở trên Giấy chứng nhận; cơ quan cấp Giấy chứng nhận phải sao gửi 01 bản Giấy chứng nhận cho Sở Xây dựng để theo dõi.

3. Trường hợp khi hết hạn sở hữu lần đầu mà cá nhân hoặc tổ chức nước ngoài bị cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam quyết định buộc xuất cảnh hoặc buộc chấm dứt hoạt động tại Việt Nam thì không được gia hạn thêm thời hạn sở hữu theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này.

1. **Việc quản lý, sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam**

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm đăng tải các thông tin về sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định như sau:

a) Số lượng nhà ở (bao gồm cả căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ) tại mỗi dự án đầu tư xây dựng nhà ở nằm trong khu vực mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu được phép sở hữu; số lượng căn hộ chung cư tại mỗi tòa nhà chung cư, số lượng nhà ở riêng lẻ của mỗi dự án mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu;

b) Số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài đã mua, thuê mua, đã được cấp Giấy chứng nhận tại mỗi dự án đầu tư xây dựng nhà ở;

c) Số lượng căn hộ chung cư, số lượng nhà ở riêng lẻ mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu trong trường hợp trên một địa bàn có số dân theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Nghị định này có nhiều tòa nhà chung cư hoặc có nhiều dự án có nhà ở riêng lẻ.

2. Việc quản lý bán, cho thuê mua, tặng cho nhà ở đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài được quy định như sau:

a) Trước khi ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua hoặc trước khi ký hợp đồng tặng cho nhà ở, chủ đầu tư xây dựng nhà ở hoặc bên tặng cho phải kiểm tra thông tin thông tin trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng nơi có dự án nhà ở hoặc đề nghị Sở Xây dựng cung cấp thông tin để xác định số lượng nhà ở được bán, cho thuê mua. Sở Xây dựng có trách nhiệm cung cấp thông tin trong ngày. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở chỉ được bán, cho thuê mua, bên tặng cho chỉ được tặng cho nhà ở cho tổ chức, cá nhân theo đúng số lượng theo quy định.

b) Sau khi ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua, tặng cho nhà ở, chủ đầu tư, bên tặng cho có trách nhiệm thông báo ngay thông tin trong ngày (bằng thư điện tử và bằng văn bản) về địa chỉ nhà ở đã bán, cho thuê mua, đã tặng cho đến Sở Xây dựng nơi có nhà ở để đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Sở; trong thời hạn 03 ngày, kể từ ngày nhận được thông tin, Sở Xây dựng phải kiểm tra và đăng tải ngay trên Cổng thông tin điện tử của Sở.

c)Trước khi cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức, cá nhân nước ngoài, cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận phải kiểm tra thông tin do Sở Xây dựng quản lý. Sau khi thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức, cá nhân nước ngoài, cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận phải thông báo ngay trong ngày thông tin về nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận cho Sở Xây dựng để đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng.

3. Tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được mua nhà để phục vụ nhu cầu ở.

4. Mọi giao dịch mua bán, cho thuê mua, tặng cho nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài vượt quá số lượng mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu theo quy định tại Điều 19 Luật Nhà ở hoặc giao dịch mua, thuê mua, tặng cho nhà ở tại dự án đầu tư xây dựng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài không thuộc diện được sở hữu thì đều không có giá trị pháp lý và không được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận; bên bán, cho thuê mua nhà ở phải bồi thường thiệt hại cho bên mua, thuê mua nhà ở.

5. Sở Xây dựng, chủ đầu tư, bên tặng cho nhà ở, cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận nếu không kịp thời thông báo, đăng tải các thông tin theo quy định tại khoản 4 Điều này thì phải chịu trách nhiệm trước pháp luật; nếu do chậm thông báo, đăng tải các thông tin mà gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bị thiệt hại.

6. Việc báo cáo tình hình mua bán, thuê mua, sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam được quy định như sau:

a) Cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận) có trách nhiệm gửi báo cáo Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc cấp Giấy chứng nhận kèm theo bản sao Giấy chứng nhận đã cấp cho tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo mẫu tại phụ lục số 01 ban hành kèm theo Nghị định này để theo dõi, quản lý.

b) Chậm nhất vào ngày 20 tháng 6 và ngày 20 tháng 12 hằng năm hoặc theo yêu cầu đột xuất, Sở Xây dựng có trách nhiệm báo cáo Bộ Xây dựng về tình hình sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài trên địa bàn tỉnh theo mẫu tại Phụ lục số 02 ban hành kèm theo Nghị định này.

1. **Các giấy tờ chứng minh điều kiện nhà ở tham gia giao dịch**

1. Đối với giao dịch mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án thì phải có các giấy tờ chứng minh nhà ở đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định sau đây:

a) Đối với nhà ở thương mại thì phải có các giấy tờ chứng minh nhà ở đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;

b) Đối với nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thì phải có giấy tờ chứng minh đủ điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 88 Luật Nhà ở;

2. Đối với giao dịch mua bán, thuê mua nhà ở có sẵn trong dự án thì phải có các giấy tờ chứng minh nhà ở đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định sau đây:

a) Đối với nhà ở thương mại thì phải có các giấy tờ chứng minh nhà ở đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;

b) Đối với nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thì phải có giấy tờ chứng minh đủ điều kiện quy định tại khoản 4 Điều 88 Luật Nhà ở;

c) Đối với nhà ở tái định cư thì phải có hồ sơ pháp lý của dự án đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư và giấy tờ chứng minh nhà ở đã hoàn thành nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

d) Đối với nhà ở do người dân tự xây dựng định cư thì phải có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở đó và giấy phép xây dựng nhà ở đối với trường hợp phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

3. Đối với giao dịch mua bán, thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 Luật Nhà ở thì phải có giấy tờ chứng minh nhà ở thuộc diện được bán và đã được bố trí sử dụng trước ngày 19 tháng 01 năm 2007.

4. Đối với giao dịch về tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết thì tổ chức tặng cho phải có giấy tờ chứng minh về việc xây dựng nhà ở này.

5. Đối với giao dịch thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai thì phải có giấy tờ quy định tại điểm b hoặc điểm c khoản 1 Điều 184 của Luật Nhà ở.

6. Trường hợp cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở (trừ trường hợp cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công) thì bên cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở phải có hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở ký với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở nếu là mua, thuê mua nhà ở của chủ đầu tư hoặc có Giấy phép xây dựng hoặc giấy tờ khác chứng minh quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật dân sự, pháp luật về đất đai nếu là đầu tư xây dựng nhà ở.

7. Đối với giao dịch thừa kế nhà ở thì phải có giấy tờ theo quy định sau đây:

a) Nếu thừa kế nhà ở thuộc diện được tặng cho thì phải có giấy tờ chứng minh quyền sở hữu nhà ở của bên tặng cho (nếu có);

b) Nếu thừa kế nhà ở thuộc diện mua, thuê mua thì phải có hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hợp pháp kèm theo giấy tờ chứng minh quyền sở hữu nhà ở hoặc chứng minh việc đầu tư xây dựng nhà ở của bên bán, bên cho thuê mua;

c) Nếu thừa kế nhà ở thuộc diện đầu tư xây dựng mới thì phải có Giấy phép xây dựng (đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng) và giấy tờ chứng minh có quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai của bên để thừa kế;

d) Nếu thừa kế nhà ở theo quyết định của Tòa án nhân dân thì phải có bản án hoặc quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân.

8. Đối với giao dịch bán nhà ở trong trường hợp giải thể, phá sản thì phải có quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc văn bản thông báo về việc giải thể của tổ chức đang sở hữu nhà ở; trường hợp phá sản thì phải có quyết định của Tòa án tuyên bố về việc phá sản đối với tổ chức đang sở hữu nhà ở đó.

Chương III

QUY ĐỊNH CỤ THỂ VỀ CHƯƠNG TRÌNH, KẾ HOẠCH

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CẤP TỈNH

1. **Nội dung chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh**

1. Nội dung chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh bao gồm:

a) Hiện trạng diện tích sàn xây dựng nhà ở tại khu vực đô thị, khu vực nông thôn; chất lượng nhà ở riêng lẻ theo tỷ lệ nhà ở kiên cố, bán kiên cố, thiếu kiên cố, đơn sơ; chất lượng nhà ở chung cư đánh giá theo tuổi thọ công trình và kết quả kiểm định chất lượng công trình (nếu có);

b) Hiện trạng diện tích sàn xây dựng nhà ở, số lượng nhà ở của từng loại dự án đầu tư xây dựng nhà ở (dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư nếu có);

c) Hiện trạng nhà ở theo chương trình mục tiêu quốc gia bao gồm hỗ trợ nhà ở cho người có công, hộ nghèo, nhà ở phòng tránh bão, lụt; chương trình đầu tư công về nhà ở bao gồm dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư sử dụng nguồn vốn ngân sách (nếu có);

d) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu đề ra tại kỳ trước; xác định các tồn tại, khó khăn, vướng mắc, nguyên nhân;

đ) Dự kiến diện tích đất để phát triển nhà ở theo dự án, bao gồm: dự án xã hội; dự án nhà ở phục vụ tái định cư; dự án nhà ở công vụ của cơ quan trung ương, dự án nhà ở công vụ của địa phương, dự án nhà ở cho đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (nếu có);

e) Dự kiến diện tích sàn xây dựng nhà ở đã phát triển từ kỳ trước và sẽ hoàn thành và đưa vào sử dụng trong kỳ chương trình; dự kiến diện tích sàn xây dựng nhà ở phát triển mới và hoàn thành đưa vào sử dụng trong kỳ chương trình;

g) Nhu cầu nguồn vốn xác định trong chương trình bao gồm vốn ngân sách trung ương, ngân sách địa phương, vốn xã hội hóa do doanh nghiệp và người dân đầu tư xây dựng nhà ở để đầu tư xây dựng nhà ở và để xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ dự án nhà ở theo chương trình phát triển nhà ở. Nguồn vốn ngân sách quy định tại điểm này phải phù hợp với kế hoạch đầu tư công trung hạn của địa phương;

h) Giải pháp để thực hiện chương trình, bao gồm giải pháp về quy hoạch, quỹ đất, nguồn vốn và thuế, cải cách thủ tục hành chính, thủ tục đầu tư và giải pháp khác;

i) Dự kiến số lượng khu vực phát triển dự án nhà ở và tổng diện tích đất phát triển dự án tại từng khu vực theo đơn vị hành chính cấp huyện, bao gồm dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (nếu có);

k) Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện nơi phát triển nhà ở và các cơ quan chức năng của địa phương như: Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và môi trường, Sở Kế hoạch và đầu tư, Sở Tài Chính và các cơ quan có liên quan về việc thực hiện các mục tiêu, chỉ tiêu, giải pháp, và chuẩn bị các nguồn lực thực hiện chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh;

l) Các nội dung khác theo quy định tại Khoản 1, Điều 27, Luật Nhà ở.

2. Nội dung kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh bao gồm:

a) Chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người tại khu vực đô thị, khu vực nông thôn và địa bàn cấp tỉnh;

b) Chỉ tiêu diện tích sàn xây dựng nhà ở hoàn thành và đưa vào sử dụng đối với từng loại hình hình dự án đầu tư xây dựng nhà ở (dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư nếu có); kế hoạch thực hiện các dự án nhà ở, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội kèm theo để phục vụ dự án;

c) Chỉ tiêu diện tích sàn xây dựng nhà ở hoàn thành đưa vào sử dụng theo chương trình mục tiêu quốc gia bao gồm hỗ trợ nhà ở cho người có công, hộ nghèo, nhà ở phòng tránh bão, lụt; chương trình đầu tư công về nhà ở bao gồm dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư sử dụng nguồn vốn ngân sách (nếu có);

d) Chỉ tiêu về chất lượng nhà ở theo tỷ lệ nhà ở kiên cố, bán kiên cố, thiếu kiên cố, đơn sơ tại đô thị và nông thôn trên địa bàn cấp tỉnh;

đ) Nhu cầu nguồn vốn xác định trong chương trình bao gồm vốn ngân sách trung ương, ngân sách địa phương, vốn xã hội hóa do doanh nghiệp và người dân đầu tư xây dựng nhà ở để đầu tư xây dựng nhà ở và để xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ dự án nhà ở theo chương trình phát triển nhà ở. Nguồn vốn ngân sách quy định tại điểm này phải phù hợp với kế hoạch đầu tư công trung hạn của địa phương;

e) Giải pháp để thực hiện kế hoạch, bao gồm giải pháp về quy hoạch, quỹ đất để phát triển từng loại hình dự án nhà ở, trong đó có quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội độc lập, quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại; giải pháp nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án; nguồn vốn và thuế, cải cách thủ tục hành chính, thủ tục đầu tư; phát triển thị trường bất động sản; giải pháp theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, Chương trình phát triển nhà ở địa phương và các giải pháp khác;

g) Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện nơi phát triển nhà ở và các cơ quan chức năng của địa phương như: Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và môi trường, Sở Kế hoạch và đầu tư, Sở Tài Chính và các cơ quan có liên quan về việc triển khai kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh;

1. **Trình tự, thủ tục xây dựng, phê duyệt, điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh**

1. Trình tự, thủ tục xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Sở Xây dựng thực hiện xây dựng đề cương chương trình phát triển nhà ở, hồ sơ bao gồm Tờ trình kèm theo đề cương, trong đó nêu rõ nội dung chương trình, dự kiến kinh phí và dự kiến trực tiếp thực hiện hoặc thuê đơn vị tư vấn xây dựng chương trình để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;

b) Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được tờ trình kèm theo đề cương của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm phê duyệt đề cương xây dựng chương trình phát triển nhà ở;

c) Sau khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt đề cương, Sở Xây dựng trực tiếp thực hiện hoặc thuê đơn vị tư vấn có năng lực, kinh nghiệm trong việc xây dựng chương trình phát triển nhà ở để phối hợp với cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan ở địa phương và Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) tổ chức khảo sát, tổng hợp số liệu, xây dựng dự thảo chương trình, lấy ý kiến các sở ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện, các hiệp hội nghề nghiệp và đại diện doanh nghiệp có liên quan;

d) Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản xin ý kiến dự thảo chương trình phát triển nhà ở của Sở Xây dựng, các đơn vị có trách nhiệm góp ý bằng văn bản và gửi về Sở xây dựng để tổng hợp hoàn thiện dự thảo;

đ) Sau khi hoàn thiện dự thảo, Sở Xây dựng có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho ý kiến, sau đó Sở Xây dựng tổ chức bổ sung, chỉnh lý, hoàn thiện dự thảo; hồ sơ trình Ủy ban nhân dân dân câp tỉnh bao gồm dự thảo chương trình phát triển nhà ở, báo cáo tóm tắt, dự thảo Nghị quyết hội đồng nhân dân thông qua và dự thảo quyết định phê duyệt chương trình phát triển nhà ở;

e) Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xem xét, thông qua chương trình phát triển nhà ở của địa phương; sau khi được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua, trong thời gian 10 ngày, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ký phê duyệt và đăng tải chương trình trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh và gửi chương trình về Bộ Xây dựng để theo dõi việc thực hiện.

2. Trình tự, thủ tục điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Căn cứ vào trường hợp điều chỉnh chương trình quy định tại Khoản 1, Điều 28, Luật nhà ở, Sở Xây dựng thực hiện xây dựng đề cương điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở, trong đó nêu rõ sự cần thiết điều chỉnh, đánh giá các nội dung điều chỉnh, dự kiến kinh phí và dự kiến trực tiếp thực hiện hoặc thuê đơn vị tư vấn điều chỉnh chương trình để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận;

b) Trình tự thực hiện theo điểm b, c, d, đ, e khoản 1 Điều này;

d) Trước thời hạn 06 tháng, tính đến khi hết giai đoạn thực hiện chương trình phát triển nhà ở, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải tổ chức xây dựng chương trình phát triển nhà ở mới để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua theo quy định của pháp luật về nhà ở và trong vòng 12 tháng kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tỉnh hoặc phê duyệt quy hoạch tỉnh trong giai đoạn mới hoặc chia tách địa giới hành chính cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm phê duyệt điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở.

đ) Trường hợp cần thiết phải điều chỉnh chương trình phát triển nhà theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 198 Luật nhà ở, trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày có đề nghị của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an về tăng thêm nhu cầu nhà ở, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm phê duyệt điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở.

3. Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải sơ kết, đánh giá việc thực hiện chương trình, kế hoạch để tổ chức thực hiện, triển khai chương trình phát triển nhà, kế hoạch phát triển nhà ở phù hợp với thực tế.

1. **Trình tự, thủ tục xây dựng, phê duyệt điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh**

1. Trình tự, thủ tục xây dựng, phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Sở Xây dựng thực hiện xây dựng đề cương kế hoạch phát triển nhà ở, hồ sơ bao gồm Tờ trình kèm theo đề cương, trong đó nêu rõ nội dung kế hoạch, dự kiến kinh phí và dự kiến trực tiếp thực hiện hoặc thuê đơn vị tư vấn xây dựng kế hoạch để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;

b) Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được tờ trình kèm theo đề cương của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm phê duyệt đề cương xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở;

c) Sau khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt đề cương, Sở Xây dựng trực tiếp thực hiện hoặc thuê đơn vị tư vấn phối hợp với cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan ở địa phương và Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh tổ chức khảo sát, tổng hợp số liệu, xây dựng dự thảo kế hoạch, lấy ý kiến các sở ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện, các hiệp hội nghề nghiệp và đại diện doanh nghiệp có liên quan;

d) Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản xin ý kiến dự thảo kế hoạch phát triển nhà ở của Sở Xây dựng, các đơn vị có trách nhiệm góp ý bằng văn bản và gửi về Sở xây dựng để tổng hợp hoàn thiện dự thảo;

đ) Sau khi hoàn thiện dự thảo, Sở Xây dựng có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho ý kiến, sau đó Sở Xây dựng tổ chức bổ sung, chỉnh lý, hoàn thiện dự thảo; hồ sơ trình Ủy ban nhân dân dân câp tỉnh bao gồm dự thảo kế hoạch phát triển nhà ở, báo cáo tóm tắt, dự thảo quyết định phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở;

e) Trên cơ sở đề xuất nội dung kế hoạch phát triển nhà ở của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, phê duyệt và đăng tải kế hoạch phát triển nhà ở trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh và gửi về Bộ Xây dựng để theo dõi việc thực hiện;

g) Sau khi chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh được phê duyệt, trong thời gian 06 tháng, UBND cấp tỉnh có trách nhiệm phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm kỳ đầu;

h) Đối với kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm kỳ thứ 02 thì Ủy ban nhân dàn cấp tỉnh phải phê duyệt trước ngày 31 tháng 12 của năm cuối kỳ kế hoạch.

2. Trình tự, thủ tục xây dựng, phê duyệt điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh

a) Căn cứ vào trường hợp điều chỉnh kế hoạch quy định tại Khoản 3, Điều 28, Luật nhà ở, Sở Xây dựng thực hiện xây dựng đề cương điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở, trong đó nêu rõ sự cần thiết điều chỉnh, đánh giá các nội dung điều chỉnh, dự kiến kinh phí và dự kiến trực tiếp thực hiện hoặc thuê đơn vị tư vấn điều chỉnh kế hoạch để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận;

b) Tiếp tục thực hiện theo điểm b, c, d, đ, e, g, h Khoản 1 của Điều này;

c) Kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền phê duyệt một trong các căn cứ điều chỉnh kế hoạch tại khoản 3, điều 28,Luật nhà ở, trong thời gian 09 tháng, UBND cấp tỉnh có trách nhiệm phê duyệt điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở;

d) Trường hợp điều chỉnh nội dung kế hoạch có quy định về sử dụng nguồn vốn ngân sách để phát triển nhà ở thì phải phù hợp với kế hoạch đầu tư công trung hạn đã được phê duyệt.

1. **Kinh phí lập, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh**

1. Kinh phí lập, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh bố trí từ ngân sách địa phương, bao gồm:

a) Chi phí cho hoạt động quản lý nghiệp vụ; lập, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở;

b) Chi phí tổ chức các hội nghị, các cuộc họp để lấy ý kiến góp ý trong quá trình lập, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở và công bố chương trình, kế hoạch sau khi được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

2. Mức kinh phí lập, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở được xác định như sau:

a) Mức kinh phí lập chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở được xác định theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng theo quy định tại Khoản 3 Điều 29 Luật Nhà ở;

b) Mức kinh phí điều chỉnh chương trình tối đa không quá 60% mức kinh phí lập chương trình,

c) Mức kinh phí điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở tối đa không quá 50% mức kinh phí lập kế hoạch.

3. Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể việc lập dự toán chi phí cho hoạt động quản lý nghiệp vụ; lập, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; tổ chức các hội nghị, các cuộc họp góp ý, công bố vơi các cơ quan, đơn vị có liên quan.

**Chương IV**

**CÁC GIAI ĐOẠN CỦA DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở**

**Mục 1**

**GIAI ĐOẠN CHUẨN BỊ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở**

1. **Đề xuất đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở**

1. Khảo sát xây dựng.

2. Lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng đối với các dự án yêu cầu phải có báo cáo nghiên cứu tiền khả thi theo quy định của pháp luật xây dựng, pháp luật về đầu tư.

3. Hồ sơ, trình tự thủ tục quy định tại Điều này được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

1. **Quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng nhà ở**

1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải được triển khai thực hiện theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

2. Thời điểm lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thực hiện quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng.

3. Trình tự, thủ tục hồ sơ lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết được thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, pháp luật xây dựng.

1. **Quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở**

1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở sử dụng vốn đầu tư công thì việc quyết định chủ trương đầu tư được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công.

2. Đối với dự án không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì việc chấp thuận chủ trương đầu tư được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Trong quá trình chấp thuận chủ trương đầu tư, cơ quan chủ trì thẩm định chủ trương đầu tư lấy ý kiến thẩm định các nội dung về nhà ở theo quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều này.

3. Tùy từng trường hợp lựa chọn chủ đâu tư, việc chấp thuận chủ trương đầu tư được thực hiện trước hoặc đồng thời với việc lựa chọn chủ đầu tư.

4. Nội dung lấy ý kiến thẩm định về nhà ở trong hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, bao gồm:

a) Tên dự án đầu tư, tên các khu vực trong dự án;

b) Mục tiêu đầu tư của dự án (đối với dự án xây dựng công trình có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh thì phải xác định rõ công năng chính của công trình), hình thức đầu tư, nguồn vốn đầu tư;

c) Sự phù hợp với chương trình phát triển nhà ở bao gồm: sự phù hợp về khu vực dự kiến phát triển nhà ở phân theo đơn vị hành chính cấp huyện trong chương trình phát triển nhà ở được phê duyệt; sự phù hợp về diện tích đất xây dựng nhà ở của dự án.

Sự phù hợp với kế hoạch phát triển nhà ở bao gồm: số lượng, diện tích nhà ở của dự án hoàn thành trong giai đoạn của của kỳ kế hoạch. Trường hợp dự án có phân kỳ đầu tư thì phải xác định rõ số lượng nhà ở phải hoàn thành đầu tư xây dựng theo kế hoạch phát triển nhà ở tại giai đoạn thực hiện.

d) Hình thức kinh doanh sản phẩm nhà ở của dự án (số lượng nhà ở phải đầu tư xây dựng, số lượng nhà ở được phép kinh doanh theo hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở);

đ) Tính đồng bộ của phương án phân kỳ đầu tư sơ bộ, việc phân chia dự án thành phần (nếu có) và sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội liên quan đến dự án;

e) Trách nhiệm đầu tư, xây dựng và nghiệm thu, bàn giao các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của dự án.

5. Nội dung thẩm định về nhà ở trong hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở bao gồm:

a) Các nội dung thẩm định theo quy định của pháp luật đầu tư và quy định tại Khoản 4 Điều này;

b) Sự phù hợp của đề xuất khu đất thực hiện dự án với các cấp độ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Không thuộc diện Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng và các trường hợp thu hồi khác theo quy định của pháp luật.

6. Hồ sơ, trình tự, thủ tục, thời gian thực hiện việc chấp thuận chủ trương đầu tư được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

1. **Lựa** **chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở**

1. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở được thực hiện sau khi có chấp thuận chủ trương đầu tư quy định tại Điều 15 Nghị định này, trừ trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án quy định tại điểm c khoản 2 Điều này.

2. Các hình thức lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở bao gồm:

a) Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu;

c) Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án khi nhà đầu tư có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, pháp luật nhà ở;

3. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được lựa chọn theo quy định tại khoản 2 Điều này phải đáp ứng điều kiện làm chủ đâu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 35 của Luật Nhà ở và quy định của Nghị định này.

4. Đối với trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều này thì quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư, pháp luật đấu thầu, pháp luật đất đai là văn bản pháp lý xác định chủ đầu tư dự án.

5. Đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều này thì quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật đầu tư, pháp luật đất đai và pháp luật nhà ở là văn bản pháp lý xác định chủ đầu tư dự án.

1. **Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở**

1. Nhà nước thực hiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở theo quy định sau đây:

a) Giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất cho nhà đầu tư trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất;

c) Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp khác được chấp thuận nhà đầu tư khi tổ chức đấu giá, đấu thầu theo quy định của pháp luật về đầu tư;

d) Trường hợp có quyền sử dụng đất hoặc được thỏa thuận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai và được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật đầu tư thì Nhà nước không thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất mà chỉ thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần đất yêu cầu phải chuyển mục đích sử dụng đất.

2. Hồ sơ, trình tự thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

1. **Thực hiện các thủ tục liên quan khác trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư**

1. Sau khi lựa chọn chủ đầu tư theo quy định tại Điều 16 của Nghị định này thì chủ đầu tư dự án phải thực hiện các thủ tục liên quan như: thỏa thuận chiều cao tĩnh không, thỏa thuận đấu nối hạ tầng, cam kết bảo vệ môi trường trong trường hợp phải có cam kết và các thỏa thuận khác có liên quan theo quy định của pháp luật ~~.~~

2. Sau khi được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 17 của Nghị định này, chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với cơ quan quản lý đất đai tại địa phương để hoàn thành việc giải phóng mặt bằng khu đất thực hiện dự án để được giao đất thực địa theo quy định của pháp luật đất đai, làm cơ sở triển khai các bước đầu tư xây dựng dự án.

3. Tùy theo tính chất của dự án và điều kiện cụ thể, chủ đầu tư có thể thực hiện tuần tự hoặc đồng thời các thủ tục quy định tại Điều này đảm bảo phù hợp với trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

1. **Lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng**

1. Chủ đầu tư phải lập Báo cáo nghiên cứu khả thi xây dựng, trừ trường hợp chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật xây dựng.

2. Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án xây dựng nhà ở phải được gửi đến cơ quan chuyên môn về xây dựng để thẩm định theo quy định của pháp luật xây dựng.

3. Trên cơ sở kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi của cơ quan chuyên môn về xây dựng, người quyết định đầu tư hoặc chủ đầu tư có trách nhiệm phê duyệt dự án đầu tư xây dựng.

4. Hồ sơ, trình tự thủ tục, thẩm quyền lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

**Mục 2**

**GIAI ĐOẠN THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở**

1. **Lập, thẩm định và phê duyệt thiết kế xây dựng**

1. Chủ đầu tư thực hiện chuẩn bị mặt bằng, rà phá bom mìn và khảo sát xây dựng bao gồm lập, phê duyệt nhiệm vụ chuẩn bị mặt bằng, rà phá bom mìn và khảo sát xây dựng; lập, phê duyệt phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng, rà phá bom mìn (nếu có); thực hiện khảo sát xây dựng, rà phá bom mìn (nếu có); nghiệm thu, phê duyệt kết quả khảo sát xây dựng để thiết kế xây dựng.

2. Thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở gồm thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công và các thiết kế khác theo quy định của pháp luật xây dựng

2. Trước khi phê duyệt thiết kế xây dựng, chủ đầu tư có trách nhiệm tổng hợp văn bản của các cơ quan, tổ chức có liên quan về yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ, bảo vệ môi trường, bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định.

3. Việc thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

1. **Cấp phép xây dựng**
2. Sau khi có văn bản thẩm định thiết kế cơ sở của cơ quan chuyên môn về xây dựng thì chủ đầu tư thực hiện thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng.
3. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải có giấy phép xây dựng trừ trường hợp được miễn theo quy định của pháp luật về xây dựng.
4. Đối với dự án đầu tư xây dựng có nhiều công trình, cấp phép xây dựng được cấp cho một, một số hoặc tất cả các công trình thuộc dự án. Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng các công trình thuộc dự án được xác định theo công trình có cấp cao nhất. Khi chủ đầu tư đề nghị cấp phép cho tất cả các công trình thuộc dự án, cơ quan cấp phép công trình cao nhất của dự án thực hiện việc cấp phép toàn bộ các công trình của dự án.
5. Hồ sơ, trình tự thủ tục, thời gian, thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.
6. **Thi công xây dựng, vận hành công trình xây dựng**

1. Sau khi được cấp phép xây dựng thì chủ đầu tư phải gửi thông báo khởi công xây dựng đến cơ quan quản lý về xây dựng tại địa phương theo quy định của pháp luật xây dựng.

2. Sau khi các hạng mục công trình được hoàn thành theo hợp đồng đã ký kết thì các bên có trách nhiệm vận hành và nghiệm thu theo hướng dẫn sử dụng, đảm bảo yêu cầu về an toàn, phòng chống cháy nổ, vệ sinh môi trường.

3. Sau khi nhà ở đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản thì chủ đầu tư được thực hiện việc kinh doanh sản phẩm nhà ở và công trình xây dựng khác theo quy định.

1. **Nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng**

1. Chủ đầu tư tổ chức nghiệm thu công trình xây dựng theo trình tự sau đây:

a) Chủ trì phối hợp với các nhà thầu có liên quan thỏa thuận về việc nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng hoặc bộ phận công trình hoàn thành; nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng theo quy định;

b) Tổ chức thực hiện việc thí nghiệm đối chứng, kiểm định chất lượng theo yêu cầu của cơ quan chuyên môn về xây dựng;

c) Tổ chức lập hồ sơ hoàn thành công trình xây dựng;

d) Lập báo cáo gửi cơ quan chuyên môn về xây dựng để thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu theo quy định tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ.

2. Hồ sơ, trình tự, thủ tục, thời điểm nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

**Mục 3**

**GIAI ĐOẠN KẾT THÚC DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở**

1. **Giai đoạn kết thúc dự án đầu tư xây dựng nhà ở**

1. Sau khi công trình được nghiệm thu hoàn thành thì được bàn giao đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Đối với việc bàn giao nhà chung cư thì còn thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Nghị định này.

2. Quyết toán hợp đồng xây dựng, quyết toán dự án hoàn thành, xác nhận hoàn thành công trình, bảo hành công trình xây dựng, bàn giao các hồ sơ liên quan và các công việc cần thiết khác theo quy định của pháp luật xây dựng.

3. Tùy từng loại dự án, việc kiểm toán, thẩm tra, phê duyệt quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình, đánh giá đầu tư xây dựng công trình được thực hiện theo quy định của pháp luật.

4. Cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng gắn với quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai.

5. Hồ sơ, trình tự thủ tục, thẩm quyền thực hiện các bước trong giai đoạn kết thúc dự án được thực hiện theo pháp luật về xây dựng, giám sát đánh giá đầu tư, đất đai, thuế và pháp luật có liên quan.

1. **Bàn giao nhà chung cư**

1. Việc bàn giao căn hộ chung cư cho người mua, thuê mua chỉ được thực hiện sau khi đã hoàn thành việc nghiệm thu nhà chung cư theo quy định của pháp luật về xây dựng nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực có nhà ở được đầu tư xây dựng theo tiến độ của nhà chung cư đã được phê duyệt. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư phải xây dựng công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở theo chủ trương đầu tư dự án thì phải hoàn thành xây dựng và nghiệm thu công trình này theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt trước khi bàn giao căn hộ chung cư.

2. Trước khi thực hiện bàn giao căn hộ chung cư cho người mua, thuê mua nhà ở, chủ đầu tư phải chuẩn bị 01 bộ hồ sơ theo quy định sau đây:

a) Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình nhà chung cư theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy, chữa cháy đối với công trình nhà chung cư theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy;

c) Thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với công trình nhà chung cư theo quy định của pháp luật về xây dựng;

d) Giấy phép môi trường hoặc đã thực hiện đăng ký môi trường đối với trường hợp thuộc đối tượng phải có giấy phép môi trường hoặc đăng ký môi trường theo quy định của pháp luật về môi trường;

đ) Bản vẽ mặt bằng khu vực để xe do chủ đầu tư lập trên cơ sở hồ sơ dự án và thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, trong đó phân định rõ khu vực để xe cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư (bao gồm chỗ để xe thuộc sở hữu chung, chỗ để xe ô tô) và khu vực để xe công cộng.

3. Người mua, thuê mua căn hộ chung cư chỉ nhận bàn giao nhà ở khi chủ đầu tư có đủ hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều này.

**CHƯƠNG V**

**PHÁT TRIỂN, QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ Ở CÔNG VỤ, NHÀ Ở ĐỂ PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ, NHÀ Ở NHIỀU TẦNG, NHIỀU CĂN HỘ Ở CỦA CÁ NHÂN**

**Mục 1**

**PHÁT TRIỂN, QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở CÔNG VỤ**

1. **Hồ** **sơ, trình tự thủ tục quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ**

1. Hồ sơ đề nghị quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ bao gồm:

a) Tờ trình đề nghị cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư xây dựng dự án nhà ở công vụ theo mẫu quy định tại phụ lục số 03 kèm theo Nghị định này ;

b) Văn bản có ý kiến về một số nội dung có liên quan của các cơ quan theo quy định tại khoản 2 Điều này;

2. Trình tự, thủ tục quyết định chủ trương đầu tư dự án nhà ở công vụ được thực hiện như sau:

a) Đối với dự án thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư thì Bộ Xây dựng gửi Tờ trình đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đề nghị Bộ Kế hoạch và đầu tư, Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án nhà ở công vụ cho ý kiến về một số nội dung có liên quan. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu của Bộ Xây dựng thì Bộ, ngành và địa phương nêu trên có ý kiến bằng văn bản gửi về Bộ Xây dựng tổng hợp.

Trên cơ sở ý kiến góp ý của Bộ, ngành và địa phương, Bộ Xây dựng hoàn thiện Tờ trình và báo cáo Thủ tướng Chính phủ ban hành quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ.

b) Đối với dự án thuộc thẩm quyền của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quyết định chủ trương đầu tư thì cơ quan chuyên môn trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an lập Tờ trình đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, lấy ý kiến bằng văn bản về một số nội dung có liên quan của Bộ Kế hoạch và đầu tư, Bộ Tài chính và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án nhà ở công vụ và lấy ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thì Bộ, ngành và địa phương nêu trên có ý kiến bằng văn bản gửi về Bộ Quốc phòng, Bộ Công an tổng hợp.

Trên cơ sở ý kiến góp ý của Bộ, ngành và địa phương, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an hoàn thiện Tờ trình và báo cáo Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an ban hành quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ.

c) Đối với dự án thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh hoặc giao Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định chủ trương đầu tư thì Sở Xây dựng lập Tờ trình đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư và gửi Sở Kế hoạch và đầu tư, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án nhà ở công vụ lấy ý kiến về một số nội dung có liên quan. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu của Sở Xây dựng thì Sở, ngành và địa phương nêu trên có văn bản gửi về Sở Xây dựng tổng hợp.

Trên cơ sở ý kiến góp ý của Sở, ngành và địa phương, Sở Xây dựng hoàn thiện Tờ trình, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp ban hành quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ hoặc giao Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định chủ trương đầu tư.

3. Nội dung quyết định chủ trương đầu tư dự án bao gồm:

a) Tên dự án

b) Mục tiêu, quy mô, địa điểm đầu tư;

c) Dự kiến tổng mức đầu tư;

d) Dự kiến tiến độ, phân kỳ thực hiện đầu tư;

đ) Các yếu tố liên quan đến an ninh và môi trường; xác định sơ bộ hiệu quả về kinh tế - xã hội;

e) Trách nhiệm của nhà đầu tư, cơ quan có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư;

g) Các nội dung có liên quan khác (nếu có).

1. **Hồ** **sơ, trình tự thủ tục đề nghị quyết định chủ trương đầu tư dự án mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ**

1. Hồ sơ đề nghị quyết định chủ trương đầu tư dự án mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ bao gồm:

a) Tờ trình đề nghị cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư dự án mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ theo mẫu quy định tại phụ lục số 03 kèm theo Nghị định này;

b) Văn bản có ý kiến về một số nội dung có liên quan của các cơ quan theo quy định tại khoản 2 Điều này;

2. Trình tự, thủ tục quyết định chủ trương đầu tư dự án mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ được thực hiện như sau:

a) Đối với dự án thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư thì Bộ Xây dựng gửi Tờ trình đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đề nghị Bộ Kế hoạch và đầu tư, Bộ Tài chính cho ý kiến về một số nội dung có liên quan. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu của Bộ Xây dựng thì Bộ Kế hoạch và đầu tư, Bộ Tài chính có ý kiến bằng văn bản gửi về Bộ Xây dựng tổng hợp.

Trên cơ sở ý kiến góp ý của Bộ Kế hoạch và đầu tư, Bộ Tài chính, Bộ Xây dựng hoàn thiện Tờ trình và báo cáo Thủ tướng Chính phủ ban hành quyết định chủ trương đầu tư dự án mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ.

b) Đối với dự án thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư để bố trí cho các đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an lập Tờ trình đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, lấy ý kiến bằng văn bản về một số nội dung có liên quan của Bộ Kế hoạch và đầu tư, Bộ Tài chính và ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thì Bộ Xây dựng, Bộ Kế hoạch và đầu tư, Bộ Tài chính có ý kiến bằng văn bản gửi về Bộ Quốc phòng, Bộ Công an tổng hợp.

Trên cơ sở ý kiến góp ý của Bộ Xây dựng, Bộ Kế hoạch và đầu tư, Bộ Tài chính, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an hoàn thiện Tờ trình và báo cáo Thủ tướng Chính phủ ban hành quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ.

c) Đối với dự án thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh hoặc giao Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định chủ trương đầu tư thì Sở Xây dựng lập Tờ trình đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư và gửi Sở Kế hoạch và đầu tư, Sở Tài chính lấy ý kiến về các nội dung có liên quan. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu của Sở Xây dựng thì Sở Kế hoạch và đầu tư, Sở Tài chính có văn bản gửi về Sở Xây dựng tổng hợp.

Trên cơ sở ý kiến góp ý của Sở, ngành và địa phương, Sở Xây dựng hoàn thiện Tờ trình, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp ban hành quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ hoặc giao Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định chủ trương đầu tư.

1. **Hồ sơ, trình tự thủ tục quyết định đầu tư và quyết định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ hoặc mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ**

1. Hồ sơ đề nghị quyết định đầu tư và quyết định chủ đầu tư bao gồm:

a) Tờ trình đề nghị cấp có thẩm quyền quyết định đầu tư và quyết định chủ đầu tư;

b) Quyết định chủ trương đầu tư dự án;

c) Các tài liệu khác có liên quan (nếu có);

2. Trình tự, thủ tục quyết định đầu tư và quyết định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ được thực hiện theo quy định như sau:

a) Đối với dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư, Bộ Xây dựng lập Tờ trình quy định tại khoản 1 Điều này, báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư và quyết định chủ đầu tư.

Trên cơ sở Tờ trình của Bộ Xây dựng, Thủ tướng Chính phủ ban hành quyết định đầu tư và quyết định chủ đầu tư.

b) Đối với dự án do Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quyết định chủ trương đầu tư, cơ quan chuyên môn trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an lập Tờ trình quy định tại khoản 1 Điều này báo cáo Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công quyết định đầu tư và quyết định chủ đầu tư.

Trên cơ sở Tờ trình của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công ban hành quyết định đầu tư và quyết định chủ đầu tư.

c) Đối với dự án do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh hoặc giao Ủy ban nhân cấp tỉnh cùng cấp quyết định chủ trương đầu tư, Sở Xây dựng lập Tờ trình quy định tại khoản 1 Điều này báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp quyết định đầu tư và quyết định chủ đầu tư.

Trên cơ sở Tờ trình của Sở Xây dựng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định đầu tư và quyết định chủ đầu tư.

3. Trình tự, thủ tục quyết định đầu tư và quyết định chủ đầu tư đối với dự án mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ được thực hiện theo quy định như sau:

a) Đối với dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư, Bộ Xây dựng lập Tờ trình quy định tại khoản 1 Điều này, báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư và quyết định chủ đầu tư.

Trên cơ sở Tờ trình của Bộ Xây dựng, Thủ tướng Chính phủ ban hành quyết định đầu tư và quyết định chủ đầu tư.

b) Đối với dự án để bố trí cho đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân do Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an lập Tờ trình quy định tại khoản 1 Điều này báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư và quyết định chủ đầu tư.

Trên cơ sở Tờ trình của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, Thủ tướng Chính phủ ban hành quyết định đầu tư và quyết định chủ đầu tư.

c) Đối với dự án do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh hoặc giao Ủy ban nhân cấp tỉnh cùng cấp quyết định chủ trương đầu tư, Sở Xây dựng lập Tờ trình quy định tại khoản 1 Điều này báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp quyết định đầu tư và quyết định chủ đầu tư.

Trên cơ sở Tờ trình của Sở Xây dựng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định đầu tư và quyết định chủ đầu tư.

4. Nội dung quyết định đầu tư và quyết định chủ đầu tư dự án bao gồm:

a) Tên dự án;

b) Chủ đầu tư;

c) Địa điểm, quy mô đầu tư xây dựng;

d) Tổng mức đầu tư;

đ) Tiến độ thực hiện dự án;

e) Các nội dung khác (nếu có).

5. Trách nhiệm ký kết hợp đồng mua bán nhà ở thương mại đối với dự án mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ được quy định như sau:

a) Trường hợp sử dụng nhà ở để cho đối tượng của các cơ quan trung ương thuê thì Bộ Xây dựng trực tiếp ký hợp đồng mua bán với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại;

b) Trường hợp sử dụng nhà ở để cho đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân thuê thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trực tiếp ký hợp đồng mua bán với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại;

c) Trường hợp sử dụng nhà ở cho các đối tượng của địa phương thuê thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc ủy quyền cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh trực tiếp ký hợp đồng mua bán với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại;

6. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại được quy định như sau:

a) Căn cứ vào hợp đồng mua bán nhà ở đã ký kết, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có trách nhiệm bàn giao nhà ở và cung cấp các hồ sơ pháp lý liên quan đến nhà ở mua bán cho bên mua;

b) Sau khi nhận bàn giao nhà ở, cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở công vụ thực hiện quản lý, cho thuê theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này;

c) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho bên mua nhà ở; trường hợp quy định tại điểm a Khoản 5 Điều này thì Bộ Xây dựng đại diện đứng tên trong Giấy chứng nhận; trường hợp quy định điểm b Khoản 5 Điều này thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đại diện đứng tên trong Giấy chứng nhận đối với nhà ở do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an mua; trường hợp quy định tại điểm c Khoản 5 Điều này thì đại diện đứng tên trong Giấy chứng nhận là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Sở Xây dựng (nếu được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền).

Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho các cơ quan quy định tại Điểm này được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

1. **Điều** **kiện được thuê nhà ở công vụ**

1. Đối với đối tượng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 45 của Luật Nhà ở thì phải đang trong thời gian đảm nhận chức vụ.

2. Đối với đối tượng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 45 của Luật Nhà ở thì phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Có quyết định điều động, luân chuyển, biệt phái công tác và giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng thuê nhà ở công vụ;

b) Thuộc diện chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình và chưa được thuê, thuê mua hoặc mua nhà ở xã hội tại nơi đến công tác hoặc đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình tại nơi đến công tác nhưng có diện tích nhà ở bình quân trong hộ gia đình dưới 20 m2 sàn/người.

3. Đối với đối tượng quy định tại điểm d khoản 1 Điều 45 của Luật Nhà ở thì phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Có quyết định điều động, luân chuyển, biệt phái công tác và giấy tờ chứng minh đối tượng là sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan, công nhân công an, công chức, công nhân và viên chức quốc phòng;

b) Đáp ứng điều kiện về nhà ở quy định tại Khoản 2 Điều này;

c) Không thuộc diện phải ở trong doanh trại của lực Iượng vũ trang nhân dân theo quy định của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

4. Đối với đối tượng quy định tại các điểm c và điểm đ khoản 1 Điều 45 của Luật Nhà ở thì phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Có quyết định điều động, luân chuyển, biệt phái hoặc cử đến công tác tại các khu vực theo quy định của Luật Nhà ở;

b) Đáp ứng điều kiện về nhà ở quy định tại Khoản 2 Điều này; trường hợp cử đến công tác tại khu vực nông thôn vùng đồng bằng, trung du thì phải ngoài địa bàn cấp huyện và cách nơi ở của mình đến nơi công tác từ 30 km trở lên;

c) Trường hợp đến công tác tại khu vực nông thôn vùng sâu, vùng xa có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, biên giới, hải đảo thì do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cho phù hợp với tình hình thực tế của từng khu vực nhưng phải cách xa từ nơi ở của mình đến nơi công tác tối thiểu là 10 km.

5. Đối với đối tượng quy định tại điểm e khoản 1 Điều 45 của Luật Nhà ở thì phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Có quyết định giao làm chủ trì nhiệm vụ khoa học và công nghệ cấp quốc gia đặc biệt quan trọng theo quy định của pháp luật khoa học công nghệ;

b) Đáp ứng điều kiện về nhà ở quy định tại khoản 2 Điều này.

1. **Phương pháp xác định giá thuê nhà ở công vụ**

1. Giá cho thuê nhà ở công vụ bao gồm chi phí quản lý vận hành, chi phí bảo trì và chi phí quản lý cho thuê nhà ở công vụ và được xác định cụ thể như sau:

a) Chi phí quản lý vận hành bao gồm: Chi phí tiền lương và các khoản phụ cấp lương, chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các khoản trích nộp khác từ quỹ lương cho bộ máy thuộc đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ; chi phí tiền lương được xác định trên cơ sở định biên cán bộ, công nhân viên và mức lương, phụ cấp lương, các khoản trích nộp khác từ quỹ lương theo quy định hiện hành của Nhà nước và các khoản chi khác theo quy định; chi phí cho các dịch vụ trong khu nhà ở công vụ như: Chi phí bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác (nếu có) được xác định trên cơ sở khối lượng công việc cần thực hiện và mức giao khoán thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ; chi phí văn phòng phẩm, bàn ghế văn phòng làm việc, dụng cụ, vật rẻ tiền mau hỏng của đơn vị quản lý vận hành; chi phí điện, nước sinh hoạt cho bộ máy văn phòng làm việc của đơn vị quản lý vận hành; điện chiếu sáng công cộng và các phụ tải tiêu thụ điện khác trong khu nhà ở.

b) Chi phí bảo trì bao gồm: Toàn bộ chi phí cho việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ và sửa chữa đột xuất nhằm duy trì chất lượng của nhà ở công vụ và các trang thiết bị nội thất; chi phí cho công tác bảo trì công trình do chủ đầu tư, cơ quan quản lý nhà ở công vụ xác định trên cơ sở quy trình bảo trì công trình xây dựng của nhà thầu thiết kế, nhà thầu cung cấp thiết bị và các chi phí khác theo quy định.

c) Chi phí quản lý cho thuê bao gồm: Chi phí quản lý gián tiếp cho cơ quan quản lý nhà ở công vụ và chi phí quản lý trực tiếp cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ.

2. Công thức xác định giá cho thuê nhà ở công vụ

Trong đó:

Gt là giá cho thuê 1m2 sử dụng căn hộ trong 1 tháng (đồng/m2/tháng).

Q là tổng chi phí quản lý vận hành, quản lý cho thuê hàng năm của khu nhà ở công vụ (đồng/năm).

Bt là chi phí bảo trì bên trong nhà chung cư và các trang thiết bị nội thất kèm theo nhà chung cư bình quân năm (đồng/năm).

Tdv là các khoản thu từ kinh doanh các dịch vụ khu nhà ở công vụ theo quy định của pháp luật (đồng/năm).

S là tổng diện tích sử dụng các căn hộ của khu nhà ở công vụ (m2).

P là lợi nhuận định mức hợp lý (đơn vị tính %).

K là hệ số giảm giá do đơn vị quản lý vận hành hỗ trợ giảm giá cho thuê nhà ở công vụ (nếu có).

T là thuế suất thuế giá trị gia tăng theo quy định của Nhà nước.

3. Trường hợp thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ mà tiền thuê nhà ở thương mại cao hơn số tiền thuê do người thuê phải trả thì người thuê phải trả tiền thuê nhà không vượt quá 10% tiền lương đang được hưởng tại thời điểm thuê nhà ở công vụ; ngân sách nhà nước chi trả phần chênh lệch tiền thuê nhà ở theo nguyên tắc ngân sách trung ương chi trả cho cán bộ thuộc diện cơ quan trung ương quản lý, ngân sách địa phương chi trả cho cán bộ thuộc diện cơ quan địa phương quản lý.

4. Tiền thu được từ việc cho thuê nhà ở công vụ được dùng để bảo trì nhà ở công vụ, các trang thiết bị nội thất và chi phí cho hoạt động quản lý vận hành nhà ở đó; trường hợp tiền thuê nhà ở công vụ không đủ để bảo trì, quản lý vận hành nhà ở công vụ thì ngân sách nhà nước sẽ hỗ trợ thêm để chi trả theo nguyên tắc ngân sách trung ương chi trả cho nhà ở công vụ thuộc diện cơ quan trung ương quản lý, ngân sách địa phương chi trả cho nhà ở công vụ thuộc diện cơ quan địa phương quản lý.

1. **Trình tự, thủ tục thuê nhà ở công vụ**

1. Trường hợp thuộc đối tượng quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 45 của Luật Nhà ở thì được bố trí thuê nhà ở công vụ theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

2. Trường hợp thuộc các đối tượng quy định tại các Điểm b, c, d, đ, e Khoản 1 Điều 45 của Luật Nhà ở thì thực hiện như sau:

a) Đối tượng quy định tại Khoản này phải có đơn đề nghị thuê nhà ở công vụ theo mẫu quy định tại phụ lục số 04 kèm theo Nghị định này gửi cơ quan, tổ chức nơi đang công tác; trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được đơn đề nghị thuê nhà ở công vụ, cơ quan, tổ chức nơi các đối tượng quy định tại Khoản 2 Điều này đang công tác kiểm tra, xác nhận nội dung đơn và có văn bản gửi cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định cho thuê nhà ở công vụ;

b) Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của cơ quan, tổ chức quy định tại Khoản 2 Điều này kèm theo đơn của người đề nghị thuê nhà ở công vụ, cơ quan có thẩm quyền quyết định cho thuê nhà ở công vụ có trách nhiệm kiểm tra, nếu đủ điều kiện cho thuê nhà ở công vụ thì ban hành quyết định cho thuê nhà ở công vụ; trường hợp không đủ điều kiện thì phải có văn bản trả lời nêu rõ lý do;

c) Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được quyết định cho thuê nhà ở công vụ của cơ quan có thẩm quyền, đơn vị được giao quản lý vận hành nhà ở công vụ thực hiện ký hợp đồng thuê nhà ở với người thuê hoặc ký hợp đồng thuê nhà ở với cơ quan đang trực tiếp quản lý người thuê nhà ở theo mẫu quy định tại phụ lục số 05 kèm theo Nghị định này.

3. Trường hợp thuộc các đối tượng quy định tại các Điểm g Khoản 1 Điều 45 của Luật Nhà ở thì thực hiện như sau:

a) Cơ quan quản lý người đề nghị thuê nhà ở công vụ có văn bản gửi Bộ Xây dựng đề nghị xem xét, bố trí cho thuê nhà ở công vụ;

b) Trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của cơ quan, tổ chức quy định tại điểm a khoản này, Bộ Xây dựng có trách nhiệm rà soát, kiểm tra, báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định;

c) Sau khi nhận được ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, trường hợp không đủ điều kiện thì cơ quan có thẩm quyền phải có văn bản trả lời nêu rõ lý do; trường hợp đủ điều kiện thì cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định bố trí cho thuê nhà ở công vụ.

1. **Về đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ**

1. Đối với nhà ở công vụ của trung ương (trừ nhà ở công vụ của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an) thì Bộ Xây dựng giao đơn vị có chức năng, năng lực về quản lý vận hành nhà ở thực hiện quản lý vận hành;

2. Đối với nhà ở công vụ của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giao đơn vị có chức năng, năng lực về quản lý vận hành nhà ở thực hiện quản lý vận hành;

3. Đối với nhà ở công vụ của địa phương để bố trí cho đối tượng thuộc cấp tỉnh quản lý thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao đơn vị có chức năng, năng lực về quản lý vận hành nhà ở thực hiện quản lý vận hành; trường hợp trên địa bàn không có đơn vị có chức năng, năng lực về quản lý vận hành nhà ở thì Sở Xây dựng được tổ chức một bộ phận trực thuộc Sở Xây dựng để quản lý vận hành và thuê các dịch vụ về quản lý vận hành nhà ở công vụ;

4. Đối với nhà ở công vụ của địa phương để bố trí cho đối tượng thuộc cấp huyện quản lý thì có thể giao cho đơn vị có chức năng, năng lực về quản lý vận hành nhà ở thực hiện quản lý vận hành (nếu có đơn vị quản lý vận hành) hoặc giao cho cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện tổ chức thực hiện việc quản lý vận hành; trường hợp tại các vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo thì giao cho đơn vị quản lý vận hành khu nhà ở đó thực hiện quản lý vận hành nhà ở công vụ;

5. Đối với nhà ở công vụ dành cho các đối tượng là giáo viên, bác sĩ, nhân viên y tế nằm trong khuôn viên hoặc nằm kề khuôn viên trường học hoặc cơ sở y tế thì có thể giao cho trường học hoặc cơ sở y tế thực hiện việc quản lý vận hành nhà ở công vụ đó.

6. Trường hợp mua căn hộ chung cư thương mại để làm nhà ở công vụ thì thực hiện việc quản lý vận hành nhà chung cư theo Quy chế quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định.

**Mục 2**

**PHÁT TRIỂN, QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ Ở**

**ĐỂ PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ**

1. **Đối tượng, điều kiện được bố trí nhà ở để phục vụ tái định cư**

1. Đối tượng thuộc diện được bố trí nhà ở để phục vụ tái định cư bao gồm:

a) Cá nhân có nhà ở hợp pháp thuộc diện bị giải tỏa khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án vì mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng theo quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

b) Cá nhân bị Nhà nước thu hồi đất ở gắn với nhà ở và phải di chuyển chỗ ở nhưng không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai và không có chỗ ở nào khác;

c) Cá nhân là chủ sở hữu nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại theo quy định tại Điều 59 của Luật Nhà ở.

2. Điều kiện được bố trí nhà ở để phục vụ tái định cư được quy định như sau:

a) Trường hợp đối tượng quy định tại điểm a và điểm b Khoản 1 Điều này có nhu cầu mua nhà ở thương mại hoặc thuê, thuê mua, mua nhà ở phục vụ tái định cư do Nhà nước đầu tư thì phải có tên trong danh sách được bố trí tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và có đơn đề nghị bố trí nhà ở tái định cư theo mẫu quy định tại Phụ lục số 06 kèm theo Nghị định này trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này;

b) Trường hợp đối tượng quy định tại điểm a và điểm b Khoản 1 Điều này có nhu cầu thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội thì phải có tên trong danh sách được bố trí tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, có đơn đề nghị bố trí nhà ở tái định cư bằng nhà ở xã hội theo quy định tại Phụ lục số 07 kèm theo Nghị định này và phải thuộc diện chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở;

c) Trường hợp thuộc đối tượng quy định tại điểm c Khoản 1 Điều này thì được bố trí nhà ở tái định cư theo quy định tại Điều 72 của Luật Nhà ở.

1. **Đặt hàng hoặc mua nhà ở thương mại để phục vụ tái định cư**
   1. Căn cứ vào nhu cầu, nguyên tắc bố trí tái định cư quy định tại Điều 49 Luật Nhà ở, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc mua hoặc đặt hàng mua nhà ở thương mại để làm nhà ở tái định cư.
   2. Trường hợp đặt hàng mua nhà ở thương mại để phục vụ tái định cư thì thực hiện như sau:

a) Đơn vị được Nhà nước giao bố trí nhà ở phục vụ tái định cư có trách nhiệm xác định dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại cần mua và trao đổi với chủ đầu tư về phương án mua nhà ở; trên cơ sở trao đổi với chủ đầu tư, đơn vị được giao bố trí tái định cư lập phương án mua nhà ở, trong đó nêu rõ hồ sơ pháp lý của dự án đầu tư xây dựng nhà ở, vị trí, số lượng, diện tích từng loại nhà ở, dự kiến giá mua, tiến độ bàn giao và báo cáo Sở Xây dựng.

Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của đơn vị được giao bố trí tái định cư kèm theo phương án mua nhà ở và hồ sơ pháp lý của dự án, Sở Xây dựng có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với cơ quan tài chính, tài nguyên và môi trường của địa phương thẩm định để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt phương án;

b) Giá mua bán nhà ở thương mại để bố trí tái định cư được xác định trên cơ sở tham khảo giá thị trường tại thời điểm mua bán, bao gồm cả tiền sử dụng đất; trường hợp cơ quan chủ trì và phối hợp không thống nhất được phương án giá mua nhà ở thì có thể thuê một đơn vị có chức năng thẩm định giá độc lập để tính giá; chi phí thuê đơn vị thẩm định giá được tính vào kinh phí mua nhà ở thương mại quy định tại khoản này;

c) Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt phương án mua nhà ở, đơn vị được Nhà nước giao bố trí tái định cư có trách nhiệm ký kết hợp đồng đặt hàng mua nhà ở với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại;

d) Trên cơ sở hợp đồng đặt hàng mua nhà ở, sau khi đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai thì chủ đầu tư thông báo cho đơn vị được Nhà nước giao bố trí tái định cư.

Đơn vị được Nhà nước giao bố trí tái định cư có trách nhiện gửi văn bản thông báo kèm theo hợp đồng đặt hàng và thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản gửi cho cá nhân thuộc diện được tái định cư để cá nhân trực tiếp ký hợp đồng mua bán nhà ở với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại theo quy định tại Điều 35 của Nghị định này;

Trường hợp người được tái định cư không đến trực tiếp ký hợp đồng mua bán nhà ở với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại theo thời hạn ghi trong văn bản thông báo quy định tại điểm này thì đơn vị được Nhà nước giao bố trí tái định cư có trách nhiệm mua nhà ở thương mại này của chủ đầu tư theo hợp đồng đặt hàng đã ký kết.

3. Trường hợp mua nhà ở thương mại để phục vụ tái định cư thì thực hiện như sau:

a) Đơn vị được Nhà nước giao bố trí nhà ở phục vụ tái định cư có trách nhiệm xác định nhà ở cần mua trong dự án nhà ở thương mại để lập phương án mua nhà ở, trong đó nêu rõ vị trí, số lượng, diện tích từng loại nhà ở, giá mua và báo cáo Sở Xây dựng.

Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của đơn vị được giao bố trí tái định cư kèm theo phương án mua nhà ở, Sở Xây dựng có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với cơ quan tài chính, tài nguyên và môi trường của địa phương thẩm định để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt phương án;

b) Giá mua bán nhà ở thương mại để bố trí tái định cư được xác định trên cơ sở tham khảo giá thị trường tại thời điểm mua bán, bao gồm cả tiền sử dụng đất; trường hợp cơ quan chủ trì và phối hợp không thống nhất được phương án giá mua nhà ở thì có thể thuê một đơn vị có chức năng thẩm định giá độc lập để tính giá; chi phí thuê đơn vị thẩm định giá được tính vào kinh phí mua nhà ở thương mại quy định tại Khoản này;

c) Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt phương án mua nhà ở, đơn vị được Nhà nước giao bố trí tái định cư có trách nhiệm ký kết hợp đồng mua bán nhà ở với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại;

d) Sau khi ký kết hợp đồng mua bán nhà ở, đơn vị được Nhà nước giao bố trí nhà ở tái định cư nhận bàn giao nhà ở từ chủ đầu tư và có văn bản thông báo kèm theo hợp đồng mua bán nhà ở cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư để hộ gia đình, cá nhân để ký hợp đồng mua bán, thuê mua, thuê nhà ở với đơn vị được giao bố trí tái định cư theo quy định tại Điều 35 của Nghị định này.

1. **Trình tự, thủ tục thuê, thuê mua, mua nhà ở để phục vụ tái định cư**
   1. Sau khi nhận được văn bản thông báo của đơn vị được Nhà nước giao bố trí nhà ở tái định cư theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 34 của Nghị định này thì cá nhân được bố trí tái định cư trực tiếp đến ký kết hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở với chủ đầu tư hoặc đơn vị được Nhà nước giao bố trí nhà ở tái định cư theo thời hạn trong văn bản thông báo.
   2. Việc ký kết hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.
   3. Trường hợp đặt hàng mua nhà ở thương mại để bố trí tái định cư thì trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở với người được bố trí tái định cư, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho đơn vị được Nhà nước giao bố trí nhà ở tái định cư về việc đã bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở.

Hợp đồng đặt hàng giữa đơn vị được Nhà nước giao bố trí nhà ở tái định cư và chủ đầu tư chấm dứt khi chủ đầu tư và người được bố trí tái định cư đã hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán.

4. Căn cứ vào hợp đồng mua bán nhà ở đã ký kết, chủ đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có trách nhiệm bàn giao nhà ở cho cá nhân mua nhà ở theo quy định tại khoản 2 Điều 37 của Nghị định này.

5. Trường hợp bố trí nhà ở xã hội để làm nhà ở phục vụ tái định cư thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 36 của Nghị định này.

6. Trường hợp mua, thuê, thuê mua nhà ở phục vụ tái định cư do Nhà nước đầu tư xây dựng thì hộ gia đình, cá nhân có tên trong danh sách được tái định cư theo phương án bồi thường hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thực hiện ký hợp đồng mua bán, thuê hoặc thuê mua nhà ở với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở.

7. Trường hợp tái định cư tại chỗ thì căn cứ vào phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt, hộ gia đình, cá nhân được bố trí tái định cư ký hợp đồng mua bán nhà ở với chủ đầu tư dự án. Việc ký kết hợp đồng mua bán nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

1. **Bố trí nhà ở xã hội để phục vụ tái định cư**

1. Trường hợp bố trí nhà ở xã hội để phục vụ tái định cư thì người được bố trí tái định cư không phải thực hiện các thủ tục về xét duyệt điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Người được tái định cư không phải thực hiện bốc thăm để được mua nhà ở xã hội trừ trường hợp có các đối tượng ưu tiên khác quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 79 Luật Nhà ở cùng đăng ký mua nhà ở xã hội đó.

2. Trình tự, thủ tục bố trí nhà ở xã hội cho người được tái định cư thực hiện theo quy định sau đây:

a) Người được tái định cư có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải có đơn ghi rõ nhu cầu mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở gửi Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi cư trú;

b) Trong thời hạn 15 ngày, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra, xác nhận việc chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở vào đơn và tổng hợp danh sách kèm theo đơn của người có nhu cầu tái định cư gửi Sở Xây dựng để rà soát, kiểm tra;

c) Sau khi kiểm tra, Sở Xây dựng lập danh sách các cá nhân đủ điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội và có tờ trình đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt danh sách này; căn cứ vào nguồn cung nhà ở xã hội trên địa bàn và nhu cầu sử dụng nhà ở xã hội của người được tái định cư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định phê duyệt danh sách;

d) Căn cứ vào danh sách cá nhân đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt, Sở Xây dựng gửi danh sách này cho Ủy ban nhân dân cấp huyện để thông báo cho cá nhân, đồng thời có văn bản đề nghị chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội thực hiện ký hợp đồng mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở theo nhu cầu của cá nhân được ghi trong danh sách;

đ) Trong thời hạn 30 ngày kể từ khi nhà ở xã hội đủ điều kiện được bán, cho thuê, cho thuê mua, chủ đầu tư tổ chức hiện ký hợp đồng mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội với cá nhân theo danh sách đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

1. **Trình tự, thủ tục bàn giao và việc quản lý sử dụng nhà ở để phục vụ tái định cư** 
   1. Việc bàn giao nhà ở phải theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng, khi có đủ điều kiện về bàn giao nhà ở theo quy định tại Khoản 4 Điều 37 Luật Nhà ở, quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản. Trường hợp là nhà chung cư thì phải đủ điều kiện bàn giao theo quy định tại Điều 25 của Nghị định này.
   2. Khi đủ điều kiện để bàn giao nhà ở theo quy định tại khoản 1 Điều này thì chủ đầu tư hoặc đơn vị được Nhà nước giao bố trí nhà ở tái định cư gửi văn bản thông báo đến người được tái định cư, trong đó ghi rõ địa điểm, thời gian đến nhận bàn giao nhà ở.

Căn cứ văn bản thông báo, người được tái định cư đến kiểm tra các điều kiện bàn giao nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này để nhận bàn giao nhà ở. Việc bàn giao phải được lập thành biên bản kèm theo các giấy tờ pháp lý có liên quan đến nhà ở mua bán.

3. Việc quản lý, sử dụng nhà ở phục vụ tái định cư được quy định như sau:

a) Trường hợp nhà ở để phục vụ tái định cư là nhà ở riêng lẻ thì chủ sở hữu nhà ở tái định cư có trách nhiệm tự thực hiện việc quản lý, vận hành và bảo trì nhà ở này;

b) Trường hợp nhà ở để phục vụ tái định cư là nhà chung cư thì việc quản lý sử dụng, vận hành nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật nhà ở và quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành.

4. Việc khai thác kinh doanh, dịch vụ trong nhà chung cư phục vụ tái định cư được quy định như sau:

a) Trường hợp mua một số căn hộ hoặc một số tầng trong nhà chung cư thương mại để làm nhà ở tái định cư thì ưu tiên cho hộ gia đình, cá nhân tái định cư được khai thác phần diện tích kinh doanh, dịch vụ trong nhà chung cư đó (nếu có) thông qua hình thức đấu giá nếu các đối tượng này có giá bỏ thầu thuê bằng với giá bỏ thầu của các đối tượng khác trong nhà chung cư đó;

b) Trường hợp xây dựng nhà chung cư để bố trí tái định cư thì chủ đầu tư phải dành tối thiểu 1/3 diện tích kinh doanh, dịch vụ của nhà chung cư đó cho các hộ gia đình, cá nhân được tái định cư thuê (nếu có nhu cầu) thông qua đấu giá theo nguyên tắc công khai, minh bạch nhằm tạo công ăn, việc làm cho các hộ gia đình, cá nhân này; kinh phí thu được từ hoạt động kinh doanh đối với toàn bộ phần diện tích kinh doanh dịch vụ sau khi trừ các chi phí kinh doanh hợp lý thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được dùng kinh phí này để hỗ trợ cho kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và hỗ trợ một phần kinh phí cho công tác quản lý vận hành nhà ở phục vụ tái định cư trên địa bàn.

**Mục 3**

**PHÁT TRIỂN NHÀ Ở NHIỀU TẦNG,**

**NHIỀU CĂN HỘ Ở CỦA CÁ NHÂN**

1. **Việc đầu tư xây dựng nhà ở nhiều tầng, nhiều căn hộ ở của cá nhân**
   1. Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 57 Luật Nhà ở hoặc trường hợp đầu tư xây dựng nhà ơ quy định tại khoản 3 Điều 57 của Luật Nhà ở có căn hộ để bán, cho thuê mua thì phải có đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án quy định tại Điều 35 Luật Nhà ở và có quyền sử dụng đất ở.
   2. Trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư dự án xây dựng nhà ở.
   3. Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở không thuộc quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này thì phải bảo đảm các yêu cầu sau đây:

a) Đáp ứng quy định tại khoản 3 Điều 57 của Luật Nhà ở;

b) Tuân thủ giấy phép xây dựng trừ trường hợp được miễn theo quy định của pháp luật xây dựng. Trong giấy phép xây dựng được cấp phải ghi rõ số lượng căn hộ tại từng tầng và tổng số lượng căn hộ của nhà ở đó;

c) Vị trí để xây dựng nhà ở quy định tại khoản này phải đảm bảo tiếp cận thuận lợi với nguồn nước để phục vụ cho công tác phòng cháy chữa cháy.

1. **V****iệc bán, cho thuê, cho thuê mua, bàn giao nhà ở nhiều tầng, nhiều căn hộ ở của cá nhân**
   1. Việc bán, cho thuê mua nhà ở nhiều tầng, nhiều căn hộ ở của cá nhân quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 57 Luật Nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.
   2. Việc cho thuê nhà ở nhiều tầng, nhiều căn hộ ở của cá nhân được thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về dân sự, pháp luật nhà ở.
   3. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với từng căn hộ trong nhà ở nhiều tầng, nhiều căn hộ ở của cá nhân để bán, cho thuê mua được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai; không thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với từng căn hộ để cho thuê trong nhà ở nhiều tầng, nhiều căn hộ ở của cá nhân quy định tại khoản 3 Điều 57 Luật Nhà ở.
   4. Việc bàn giao các căn hộ để bán, cho thuê mua quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 57 Luật Nhà ở được thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 37 Luật Nhà ở và Điều 25 của Nghị định này; việc bàn giao nhà ở để cho thuê được thực hiện theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng thuê nhà.

**Chương VI**

**HUY ĐỘNG VỐN ĐỂ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở**

1. **Điều kiện huy động vốn để phát triển nhà ở thông qua góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, cá nhân cho phát triển nhà ở**

1. Thuộc một trong các hình thức phát triển nhà ở theo dự án quy định tại các điểm a, b, c, đ và e khoản 1 Điều 30 Luật Nhà ở.

2. Đã có hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt theo quy định của pháp luật.

3. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã thực hiện xong giải phóng mặt bằng theo tiến độ thực hiện dự án được phê duyệt;

4. Đã có biên bản xác định mốc giới của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai.

5. Có phương án huy động vốn, trong đó nêu rõ số vốn được huy động không vượt quá 80% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không vượt quá 85% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên; trường hợp dự án phân kỳ đầu tư thì hạn mức huy động vốn phải được huy động theo tiến độ tương ứng với tổng vốn đầu tư của các kỳ đầu tư.

Bên tham gia góp vốn chỉ được quyền phân chia lợi nhuận bằng tiền hoặc cổ phiếu theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 116 của Luật Nhà ở.

6. Đã giải chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc nhà ở và quyền sử dụng đất trong trường hợp đã thế chấp trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 3 và điểm a khoản 4 Điều 88 Luật Nhà ở.

7. Đã có thông báo đủ điều kiện được huy động vốn của Sở Xây dựng nơi có dự án. Chủ đầu tư phải có văn bản kèm theo giấy tờ chứng minh đủ điều kiện huy động vốn quy định tại khoản 8 Điều này gửi Sở Xây dựng đề nghị có văn bản thông báo đủ điều kiện được huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị của chủ đầu tư, Sở Xây dựng phải kiểm tra hồ sơ; nếu hồ sơ có đủ giấy tờ theo quy định tại Điểm này thì Sở Xây dựng phải có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được huy động vốn gửi chủ đầu tư và đăng tải trên cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng; nếu hồ sơ chưa có đủ giấy tờ chứng minh đủ điều kiện được huy động vốn thì phải có văn bản nêu rõ lý do. Trường hợp đã đủ điều kiện huy động vốn quy định tại các Điểm a, b, c và d Khoản này và chủ đầu tư đã gửi hồ sơ đề nghị nhưng quá thời hạn quy định tại Điểm này mà Sở Xây dựng không có văn bản thông báo thì chủ đầu tư được quyền ký hợp đồng huy động vốn nhưng phải chịu trách nhiệm về việc huy động vốn này; Sở Xây dựng phải chịu trách nhiệm về việc thông báo hoặc không có văn bản thông báo việc đủ điều kiện được huy động vốn sau khi nhận được hồ sơ đề nghị của chủ đầu tư.

9. Hồ sơ gửi Sở Xây dựng đề nghị thông báo đủ Điều kiện được huy động vốn theo bao gồm các giấy tờ sau đây:

a) Văn bản đề nghị thông báo đủ Điều kiện huy động vốn;

b) Bản sao có chứng thực quyết định chủ trương đầu tư hoặc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; quyết định phê duyệt kèm theo hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về nhà ở;

c) Văn bản xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai về việc đã thực hiện xong giải phóng mặt bằng theo tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt;

d) Bản sao có chứng thực biên bản xác nhận mốc giới của dự án theo tiến độ dự án được duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai;

đ) Văn bản giải chấp theo quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở trong trường hợp đã thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án.

10. Trường hợp nhận chuyển nhượng toàn bộ dự án hoặc một phần dự án có hạng mục phát triển nhà ở thì bên nhận chuyển nhượng kế thừa quyền huy động vốn của bên chuyển nhượng đối với phần diện tích nhận chuyển nhượng nhưng không vượt quá số vốn được huy động theo quy định tại khoản 5 Điều này;

11. Tổ chức, cá nhân huy động vốn quy định tại Điều này phải sử dụng nguồn vốn theo phương án huy động vốn được công bố; trường hợp sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc chiếm dụng vốn đã huy động hoặc huy động vượt quá hạn mức huy động thì phải hoàn lại số tiền đã huy động sai quy định, phải bồi thường (nếu gây thiệt hại) và bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

12. Trường hợp các tổ chức, cá nhân đóng góp kinh phí để xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại Điều 72 Luật Nhà ở thì thực hiện huy động vốn theo quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

13. Trường hợp doanh nghiệp có cổ phần của nhà nước khi huy động vốn để phát triển nhà ở thì thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp.

1. **Điều kiện huy động vốn để phát triển nhà ở thông qua phát hành trái phiếu, cổ phiếu, chứng chỉ quỹ cho phát triển nhà ở** 
   1. Thuộc diện được phát hành cổ phiếu, trái phiếu theo quy định của pháp luật chứng khoán, pháp luật về doanh nghiệp và đáp ứng điều kiện hạn chế về tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật về đầu tư trong trường hợp huy động từ nhà đầu tư nước ngoài.

2. Đã có hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt theo quy định của pháp luật.

3. Có khối lượng phát hành trái phiếu, cổ phiếu, chứng chỉ quỹ theo quy định của pháp luật chứng khoán, pháp luật về doanh nghiệp. Trường hợp với phát hành trái phiếu không có đảm bảo hoặc trái phiếu không kèm theo chứng quyền thì khối lượng phát hành trái phiếu không vượt quá số vốn được huy động quy định tại khoản 5 Điều 40 của Nghị định này.

4. Đã giải chấp theo quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở trong trường hợp đã thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án.

5. Sau khi phát hành trái phiếu, cổ phiếu, chứng chỉ quỹ cho phát triển nhà ở thì nhà đầu tư phải gửi thông báo về phương án phát hành trái phiếu hoặc phương án chào bán cổ phiếu hoặc phương án chào bán chứng chỉ quỹ theo quy định của pháp luật về chứng khoán, pháp luật về doanh nghiệp về Sở Xây dựng nơi có dự án.

1. **Điều** **kiện huy động vốn để phát triển nhà ở thông qua cấp vốn từ nguồn vốn của nhà nước cho phát triển nhà ở**

1. Thuộc diện phát triển nhà ở bằng nguồn vốn đầu tư công.

2. Đã có hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt theo quy định của pháp luật.

3. Trường hợp huy động vốn để đầu tư xây dựng hoặc mua nhà ở tái định cư thông qua cấp vốn từ nguồn vốn của Nhà nước thì còn phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Có phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Sở Xây dựng lập kế hoạch phân bổ và tiến độ cung cấp nhà ở đối với từng dự án nhà ở phục vụ tái định cư, bao gồm cả trường hợp bố trí tái định cư để thực hiện dự án quan trọng quốc gia trên địa bàn và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;

b) Có quyết định ứng trước vốn từ nguồn ngân sách địa phương để chủ đầu tư triển khai thực hiện dự án của cơ quan có thẩm quyền. Trường hợp huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư từ Quỹ phát triển đất thì do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

c) Có phương án hoàn trả cho ngân sách địa phương khi có chủ đầu tư thực hiện dự án. Chủ đầu tư dự án nhà ở phục vụ tái định cư có trách nhiệm hoàn trả cho ngân sách địa phương thông qua việc bán, cho thuê mua nhà ở cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư hoặc khấu trừ vào tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của các hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất và giải tỏa nhà ở trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày thu tiền bán, cho thuê mua nhà ở hoặc ngày được cấp kinh phí bồi thường hỗ trợ tái định cư.

1. **Điều kiện huy động vốn để phát triển nhà ở thông qua vay vốn từ tổ chức tín dụng và tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam**

1. Đủ điều kiện vay vốn theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng.

2. Đã có hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt theo quy định của pháp luật.

3. Có hạn mức vay đáp ứng quy định nội bộ về cho vay của tổ chức tín dụng và tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam nhưng không được vượt quá hạn mức quy định tại khoản 5 Điều 40 của Nghị định này.

4. Đã giải chấp theo quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở trong trường hợp đã thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án.

1. **Điều kiện huy động vốn để phát triển nhà ở thông qua vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam**
   1. Trường hợp tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài trực tiếp đầu tư dự án xây dựng nhà ở tại Việt Nam thì phải đáp ứng điều kiện thực hiện hoạt động đầu tư của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật về đầu tư trước khi huy động vốn.

Đáp ứng điều kiện huy động tương ứng với hình thức huy động vốn quy định tại Điều 40, Điều 41, Điều 43 của Nghị định này.

2. Trường hợp tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài thành lập công ty con hoặc chi nhánh của tổ chức nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại Việt Nam thì việc huy động vốn từ công ty mẹ để thực hiện dự án không vượt quá số vốn được huy động quy định tại khoản 5 Điều 40 của Nghị định này.

3. Đã giải chấp theo quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở trong trường hợp đã thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án.

4. Thực hiện báo cáo và cung cấp thông tin theo quy định của pháp luật về phòng chống rửa tiền.

**Chương VII**

**CHUYỂN ĐỔI CÔNG NĂNG NHÀ Ở**

1. **Yêu cầu để được chuyển đổi công năng nhà ở**

1. Phải đáp ứng nhu cầu về nhà ở của đối tượng được thuê, thuê mua, mua nhà ở tại khu vực có nhà ở được chuyển đổi.

2. Bảo đảm yêu cầu về cảnh quan, kiến trúc của dự án nhà ở được chuyển đổi theo đúng thiết kế được phê duyệt.

3. Việc chuyển đổi công năng nhà ở có thể thực hiện từng phần hoặc toàn bộ nhà ở trong dự án và chỉ được chuyển đổi công năng một lần.

1. **Điều** **kiện của nhà ở được chuyển đổi công năng** 
   1. Nhà ở phải thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 124 Luật Nhà ở và Điều 47 của Nghị định này.

2. Nhà ở đã hoàn thành và được nghiệm thu đưa vào sử dụng hoặc đã hoàn thành nhưng chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

3. Chưa bán hoặc chưa bố trí cho các cá nhân vào sử dụng. Trường hợp là nhà ở tái định cư mà quá thời hạn bàn giao nhưng người được bố trí tái định cư không đến nhận bàn giao.

4. Phù hợp với tiêu chuẩn thiết kế của nhà ở sau khi chuyển đổi.

5. Không làm thay đổi về hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực nhà ở.

6. Trường hợp chuyển đổi nhà ở thuộc tài sản công thì việc chuyển đổi không được làm thay đổi hình thức quản lý đối với nhà ở này.

1. **Các trường hợp chuyển đổi công năng theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ**

1. Chuyển đổi công năng từ nhà ở tái định cư sang làm nhà ở công vụ.

2. Chuyển đổi nhà ở quy định tại các điểm a, b và c khoản 1 Điều 124 của Luật Nhà ở mà nhà ở này thuộc dự án do Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư.

3. Các trường hợp khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định trên cơ sở đề xuất của Bộ Xây dựng. Thủ tục báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận được thực hiện như sau:

a) Chủ đầu tư hoặc đơn vị được giao quản lý nhà ở có nhu cầu chuyển đổi công năng nhà ở có văn bản kèm hồ sơ pháp lý về nhà ở đề nghị được chuyển đổi gửi Bộ Xây dựng.

b) Bộ Xây dựng giao cơ quan có chức năng quản lý nhà ở tiếp nhận hồ sơ. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận hồ sơ, cơ quan quản lý nhà ở có trách nhiệm kiểm tra, xem xét về nhu cầu chuyển đổi và sự phù hợp của loại nhà ở sau khi chuyển đổi với tình hình thực tiễn trên địa bàn nơi có nhà ở, đối tượng, nhu cầu về nhà ở sau khi chuyển đổi và báo cáo Bộ Xây dựng.

Trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản báo cáo của cơ quan quản lý nhà ở, Bộ Xây dựng có Tờ trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định cho phép chuyển đổi công năng nhà ở. Sau khi có quyết định của Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng thực hiện thủ tục chuyển đổi công năng nhà ở theo quy định tại Điều 49 của Nghị định này.

1. **Thẩm quyền chấp thuận chuyển đổi công năng nhà ở**

1. Bộ Xây dựng chấp thuận chuyển đổi công năng nhà ở đối với các trường hợp sau đây:

a) Nhà ở thuộc trường hợp quy định tại Điều 47 của Nghị định này;

b) Nhà ở thuộc tài sản công thuộc quyền quản lý của cơ quan trung ương.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận đề nghị chuyển đổi công năng nhà ở đối với các trường hợp sau đây:

a) Nhà ở trong dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh;

b) Nhà ở thuộc tài sản công thuộc thẩm quyền quản lý của địa phương.

1. **H****ồ sơ, trình tự, thủ tục chuyển đổi công năng nhà ở thuộc tài sản công**

1. Hồ sơ chuyển đổi công năng nhà ở bao gồm:

a) Văn bản đề nghị chuyển đổi công năng nhà ở;

b) Đề án chuyển đổi công năng nhà ở bao gồm các nội dung chủ yếu như sau: Tên, địa chỉ dự án nhà ở đề nghị chuyển đổi công năng, đối với nhà ở chuyển đổi là nhà ở cũ thuộc tài sản công hoặc nhà ở công vụ thì ghi rõ địa chỉ nhà ở; số lượng nhà ở cần chuyển đổi; lý do chuyển đổi công năng nhà ở; thời gian thực hiện; phương án quản lý sử dụng nhà ở sau khi chuyển đổi (cho thuê, cho thuê mua hoặc bán theo quy định pháp luật về nhà ở).

c) Hồ sơ pháp lý của dự án trong trường hợp chuyển đổi nhà ở trong dự án;

2. Trình tự, thủ tục chuyển đổi công năng nhà ở thuộc thẩm quyền của Bộ Xây dựng thì thực hiện theo quy định như sau:

a) Chủ đầu tư hoặc đơn vị được giao quản lý nhà ở nộp trực tiếp hoặc qua đường bưu điện 01 bộ hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều này đến Ủy ban nhân cấp tỉnh.

b) Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ, Ủy ban nhân cấp tỉnh giao cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh kiểm tra hồ sơ; nếu hồ sơ đáp ứng quy định tại khoản 1 Điều này này thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để có văn bản đề nghị Bộ Xây dựng chấp thuận chuyển đổi; trường hợp hồ sơ không đáp ứng quy định tại khoản 1 Điều này thì phải có văn bản nêu rõ lý do.

c) Trong thời hạn 45 ngày kể từ khi nhận được văn bản đề nghị của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ Xây dựng xem xét, chấp thuận việc chuyển đổi.

3. Trình tự, thủ tục chuyển đổi công năng nhà ở thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì thực hiện theo quy định như sau:

a) Chủ đầu tư hoặc đơn vị được giao quản lý nhà ở nộp trực tiếp hoặc qua đường bưu điện 01 bộ hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều này đến cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.

b) Trong thời hạn 15 ngày, kể từ khi nhận được hồ sơ, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh kiểm tra hồ sơ; nếu hồ sơ đáp ứng quy định tại khoản 1 Điều này này thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận chuyển đổi; trường hợp hồ sơ không đáp ứng quy định tại khoản 1 Điều này thì phải có văn bản nêu rõ lý do.

c) Trong thời hạn 45 ngày kể từ khi nhận được văn bản đề nghị của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận việc chuyển đổi.

4. Nội dung văn bản quyết định, chấp thuận chuyển đổi công năng nhà ở bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Tên và địa chỉ dự án nhà ở hoặc nhà ở được chuyển đổi;

b) Tên chủ đầu tư dự án hoặc đơn vị quản lý nhà ở;

c) Số lượng nhà ở được chuyển đổi (trường hợp chuyển đổi một phần dự án thì ghi rõ số lượng nhà ở được chuyển đổi trên tổng số nhà ở trong dự án);

d) Công năng của nhà ở được chuyển đổi (ghi rõ chuyển đổi sang nhà ở tái định cư hoặc nhà ở xã hội hoặc nhà ở công vụ);

đ) Lý do chuyển đổi;

e) Thời hạn thực hiện chuyển đổi;

g) Trách nhiệm của chủ đầu tư, cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở, cơ quan quản lý nhà ở trong việc triển khai thực hiện bảo đảm nhà ở sau khi chuyển đổi phải được quản lý bán, cho thuê, thuê mua đúng đối tượng, điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở;

h) Các nội dung khác có liên quan (nếu có).

1. **Quản lý, sử dụng nhà ở sau khi chuyển đổi công năng**

1. Nhà ở sau khi được chuyển đổi công năng phải được sử dụng đúng mục đích chuyển đổi theo văn bản chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

2. Trường hợp chuyển đổi công năng từ nhà ở cũ thuộc tài sản công sang làm nhà ở công vụ hoặc làm nhà ở xã hội thì chỉ được cho thuê hoặc cho thuê mua theo đúng quy định của Luật Nhà ở.

3. Đối với nhà ở tái định cư, nhà ở thuộc tài sản công chuyển đổi sang làm nhà ở xã hội thì việc quản lý thuê, thuê mua, bán nhà ở xã hội phải đúng đối tượng, điều kiện theo quy định tại Điều 76, Điều 78 của Luật Nhà ở.

4. Đối với nhà ở xã hội chuyển đổi sang làm nhà ở tái định cư thì việc quản lý thuê, thuê mua, bán nhà ở tái định cư phải đúng đối tượng, điều kiện theo quy định tại Điều 33 của Nghị định này.

5. Đối với nhà ở thuộc tài sản công chuyển đổi sang làm nhà ở công vụ thì việc quản lý thuê ở công vụ sau chuyển đổi phải đúng đối tượng, điều kiện theo quy định tại Điều 45 của Luật Nhà ở.

6. Việc quản lý vận hành nhà ở sau khi chuyển đổi thì phải đảm bảo đúng quy định về quản lý vận hành tương ứng với loại nhà được chuyển đổi. Nếu là nhà chung cư thì thực hiện quản lý vận hành theo quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

**Chương VIII**

**QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở THUỘC TÀI SẢN CÔNG**

**Mục 1**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

1. **Cơ quan quản lý nhà ở thuộc tài sản công và trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà ở thuộc tài sản công**

1. Cơ quan quản lý nhà ở cũ thuộc tài sản công được đại diện chủ sở hữu nhà ở quy định tại Điều 14 Luật Nhà ở giao thực hiện việc quản lý sử dụng nhà ở bao gồm:

a) Đối với Bộ, ngành, cơ quan trung ương là cơ quan được giao chức năng quản lý nhà ở trực thuộc Bộ, ngành, cơ quan trung ương đó;

b) Đối với địa phương là cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh (Sở Xây dựng);

c) Đối với cơ sở giáo dục được giao quản lý ký túc xá sinh viên xây dựng trước khi Luật Nhà ở 2005 có hiệu lực thi hành thì cơ sở giáo dục đó thực hiện việc quản lý.

2. Cơ quan quản lý nhà ở thuộc tài sản công quy định tại khoản 1 Điều này có trách nhiệm như sau:

a) Rà soát, thống kê, phân loại nhà ở được giao quản lý; tiếp nhận nhà ở tự quản do các cơ quan trung ương chuyển giao để quản lý theo quy định của Luật này;

b) Lập kế hoạch bảo trì, cải tạo hoặc xây dựng lại nhà ở để trình cơ quan đại diện chủ sở hữu xem xét, quyết định hoặc quyết định kế hoạch bảo trì nếu được cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở giao thực hiện;

c) Lập, lưu trữ hồ sơ nhà ở và giao 01 bộ hồ sơ hoàn công (đối với trường hợp xây dựng mới) hoặc hồ sơ đo vẽ lại (đối với nhà ở cũ theo quy định của Luật Nhà ở) cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở;

d) Báo cáo cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở quyết định các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 14 Luật Nhà ở;

đ) Ký kết hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở được giao quản lý;

e) Chủ trì hoặc phối hợp thực hiện kiểm tra, đôn đốc việc bán, cho thuê, cho thuê mua, bảo hành, bảo trì, quản lý vận hành nhà ở, hoạt động thu, chi tài chính của đơn vị quản lý vận hành nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở và pháp luật liên quan; tổng hợp, báo cáo cơ quan có thẩm quyền theo quy định về tình hình quản lý, sử dụng nhà ở;

g) Kiểm tra và xử lý các hành vi vi phạm theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

h) Thực hiện các nhiệm vụ khác do cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở giao.

1. **Đơn vị quản lý vận hành nhà ở cũ thuộc tài sản công**

1. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở cũ thuộc tài sản công là đơn vị được cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công giao thực hiện quản lý vận hành nhà ở theo quy định tại khoản 2 Điều 125 của Luật Nhà ở.

2. Trường hợp không có đơn vị đang quản lý vận hành nhà ở hoặc có đơn vị đang quản lý vận hành nhà ở nhưng không đủ điều kiện, năng lực quản lý vận hành thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức hoặc ủy quyền Sở Xây dựng tổ chức đầu thầu lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở theo pháp luật về đấu thầu.

3. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở cũ thuộc tài sản công có trách nhiệm sau đây:

a) Tiếp nhận quỹ nhà ở do cơ quan có thẩm quyền quy định tại Điều 14 Luật Nhà ở và Điều 47 của Nghị định này giao nhiệm vụ để thực hiện quản lý vận hành theo quy định.

b) Thực hiện cho thuê và quản lý việc sử dụng nhà ở theo nhiệm vụ được giao hoặc theo hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành ký kết với cơ quan quản lý nhà ở.

c) Quản lý các phần diện tích nhà chưa bán trong khuôn viên nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

d) Được trích một phần tỷ lệ tiền thuê nhà ở theo quy định tại Điều 53 của Nghị định này để có kinh phí phục vụ cho công tác quản lý vận hành nhà ở theo quy định.

đ) Tập hợp, lưu trữ hồ sơ có liên quan đến quá trình xây dựng, vận hành, bảo hành, bảo trì, cải tạo nhà ở; trường hợp không đủ hồ sơ thì bổ sung, khôi phục, đo vẽ lại và có trách nhiệm giao các hồ sơ phát sinh, bổ sung để cơ quan quản lý nhà ở lưu trữ theo quy định.

e) Thực hiện bảo trì, cải tạo nhà ở trong trường hợp được cơ quan có thẩm quyền giao.

g) Kiểm tra, theo dõi phát hiện kịp thời và đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng nhà ở; thực hiện thu hồi nhà ở theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

h) Phối hợp với cơ quan chức năng của địa phương trong việc bảo đảm an ninh, trật tự cho người thuê, thuê mua, người sử dụng nhà ở.

i) Tổng hợp, báo cáo định kỳ hoặc theo yêu cầu đột xuất về tình hình quản lý, sử dụng nhà ở theo quy định tại Điều 54 của Nghị định này.

k) Thực hiện hạch toán, báo cáo thu, chi tài chính công tác quản lý vận hành nhà ở theo quy định; thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

1. **Quản lý tiền thu được từ cho thuê, bán nhà ở thuộc tài sản công**

1. Tiền thu được từ việc cho thuê, bán nhà ở thuộc tài sản công được sử dụng để thực hiện việc bảo trì và phát triển quỹ nhà ở thuộc tài sản công theo quy định sau đây:

a) Đối với số tiền thu được từ việc cho thuê nhà ở thì phải sử dụng vào mục đích bảo trì và quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đang cho thuê;

b) Đối với số tiền thu được từ việc bán nhà ở thì sau khi khấu trừ các chi phí để tổ chức thực hiện việc bán nhà ở, bên bán nhà ở phải nộp vào ngân sách nhà nước theo phân cấp ngân sách hiện hành, trừ nhà ở quy định tại Khoản 2 Điều này để sử dụng vào mục đích tái đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn.

2. Đối với nhà ở cũ thuộc tài sản công do Bộ Quốc phòng đang quản lý và trực tiếp thực hiện bán cho người đang thuê thì nộp vào tài khoản do Bộ Quốc phòng quản lý để tái đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho các đối tượng quy định tại Khoản 7 Điều 74 của Luật Nhà ở thuê hoặc thuê mua; Bộ Quốc phòng có trách nhiệm lấy ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng về việc sử dụng số kinh phí này và việc tái đầu tư xây dựng nhà ở trước khi thực hiện xây dựng nhà ở; sau khi hoàn thành việc xây dựng nhà ở, Bộ Quốc phòng có trách nhiệm báo cáo Bộ Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

3. Bộ Tài chính chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể việc sử dụng số tiền thu được từ hoạt động cho thuê nhà ở để bảo trì, quản lý vận hành nhà ở cho thuê; hướng dẫn các chi phí để tổ chức thực hiện việc bán nhà ở thuộc tài sản công theo quy định tại Điều này.

1. **Báo** **cáo tình hình quản lý nhà ở cũ thuộc tài sản công**

1. Trình tự báo cáo tình hình quản lý nhà ở thuộc tài sản công được quy định như sau:

a) Đơn vị quản lý vận hành nhà ở thực hiện báo cáo cơ quan quản lý nhà ở;

b) Cơ quan quản lý nhà ở thực hiện báo cáo cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở đối với nhà ở đang được giao quản lý;

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, các Bộ, ngành, cơ quan Trung ương đang quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước báo cáo Bộ Xây dựng về tình hình quản lý, sử dụng nhà ở thuộc phạm vi quản lý;

d) Bộ Xây dựng tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ về tình hình thực hiện quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trên phạm vi cả nước.

2. Nội dung và chế độ báo cáo được quy định như sau:

a) Nội dung báo cáo bao gồm: Tổng số nhà ở và diện tích sử dụng của từng loại nhà ở cũ thuộc tài sản công (nhà biệt thự, căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ); tổng số nhà ở đang cho thuê, thuê mua, số nhà ở đã bán; tổng số tiền thu được từ cho thuê, thuê mua, bán nhà ở tính đến thời điểm báo cáo; các trường hợp đã thu hồi nhà ở và tình hình quản lý sử dụng sau khi thu hồi;

b) Các cơ quan quy định tại Khoản 1 Điều này có trách nhiệm báo cáo tình hình quản lý, sử dụng nhà ở định kỳ vào tháng 12 hàng năm hoặc theo yêu cầu đột xuất của Thủ tướng Chính phủ và Bộ Xây dựng.

**Mục 2**

**CHO THUÊ NHÀ Ở CŨ THUỘC TÀI SẢN CÔNG**

1. **Xác định thời điểm bố trí sử dụng nhà ở cũ thuộc tài sản công**

1. Đối với trường hợp người đang thực tế sử dụng nhà ở đã có hợp đồng thuê nhà ở thì thời điểm bố trí sử dụng nhà ở được xác định như sau:

a) Nếu thời điểm bố trí sử dụng nhà ở được ghi trong hợp đồng thuê nhà thì xác định theo thời điểm ghi trong hợp đồng;

b) Nếu trong hợp đồng thuê nhà ở không ghi thời điểm bố trí sử dụng nhà ở thì xác định theo thời điểm ký kết hợp đồng đó;

c) Nếu thuộc diện ký lại hợp đồng hoặc gia hạn hợp đồng thuê nhà thì thời điểm bố trí sử dụng được xác định theo thời điểm nêu tại hợp đồng ký kết đầu tiên;

d) Nếu người đang sử dụng nhà ở có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền thuê nhà ở trước khi ký kết hợp đồng thuê nhà thì thời điểm bố trí sử dụng nhà ở được xác định theo thời điểm nộp tiền thuê nhà ở; trường hợp khi ký kết hợp đồng thuê nhà ở mà cơ quan có thẩm quyền đã truy thu tiền thuê nhà ở (có giấy tờ chứng minh việc truy thu tiền thuê nhà ở) thì thời điểm bố trí sử dụng nhà ở được xác định theo thời điểm tính truy thu tiền thuê nhà ở;

đ) Nếu người đang sử dụng nhà ở có quyết định hoặc văn bản phân phối bố trí sử dụng nhà ở (sau đây gọi chung là văn bản bố trí sử dụng) và có tên trong văn bản đó trước thời điểm ký kết hợp đồng thuê nhà thì thời điểm bố trí sử dụng được xác định theo thời điểm ghi trong văn bản bố trí sử dụng; nếu trong văn bản bố trí sử dụng không ghi thời điểm thì xác định theo thời điểm ban hành văn bản đó.

2. Đối với trường hợp người đang thực tế sử dụng nhà ở không có hợp đồng thuê nhà nhưng có tên trong văn bản bố trí sử dụng thì thời điểm bố trí sử dụng nhà ở được xác định theo thời điểm ghi trong văn bản đó; nếu trong văn bản bố trí sử dụng không ghi thời điểm thì xác định theo thời điểm ban hành văn bản này.

3. Đối với trường hợp người đang thực tế sử dụng nhà ở thuộc diện nhận chuyển quyền thuê nhà ở (có hợp đồng thuê nhà hoặc có văn bản bố trí sử dụng nhà ở này nhưng không có tên trong hợp đồng hoặc trong văn bản đó) thì thời điểm bố trí sử dụng nhà ở được xác định theo thời điểm người đầu tiên được bố trí sử dụng nhà ở.

4. Đối với trường hợp người đang thực tế sử dụng nhà ở thuộc diện có giấy tờ chứng minh quy định điểm c khoản 1 Điều 57 của Nghị định này thì thời điểm bố trí sử dụng nhà ở được xác định theo thời điểm mà cơ quan có thẩm quyền đã cấp giấy tờ chứng minh về việc sử dụng nhà ở đó.

1. **Đối tượng được thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công**

1. Đối tượng đang thực tế sử dụng nhà ở do được Nhà nước bố trí sử dụng từ trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 theo quy định pháp luật về nhà ở;

2. Đối tượng đang thực tế sử dụng nhà ở do nhận chuyển quyền thuê đối với nhà ở quy định tại điểm a khoản này;

3. Đối tượng đang thực tế sử dụng nhà ở cũ không thuộc quy định tại điểm a hoặc điểm b khoản này nhưng có giấy tờ chứng minh đã sử dụng nhà ở được cơ quan có thẩm quyền cấp trước ngày 19 tháng 01 năm 2007.

1. **Điều kiện được thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công**

1. Đối tượng quy định tại Điều 56 của Nghị định này phải có có giấy tờ chứng minh về việc bố trí, sử dụng nhà ở theo quy định sau:

a) Trường hợp thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 55 của Nghị định này thì phải có văn bản bố trí sử dụng nhà ở và có tên trong văn bản bố trí sử dụng nhà ở này;

b) Trường hợp thuộc đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 55 của Nghị định này thì phải có giấy tờ quy định tại điểm a khoản này và có văn bản chấp thuận của cơ quan quản lý nhà ở về việc cho phép nhận chuyển quyền thuê nhà ở theo quy định pháp luật tại thời điểm nhận chuyển quyền thuê nhà ở;

c) Trường hợp thuộc đối tượng quy định tại khoản 3 Điều 55 của Nghị định này thì phải một trong các giấy tờ chứng minh sử dụng nhà ở được cơ quan có thẩm quyền cấp trước ngày 19 tháng 01 năm 2007, bao gồm: đăng ký thường trú hoặc đăng ký tạm trú; đăng ký kê khai nhà ở hoặc biên lai nộp tiền sử dụng đất hàng năm.

2. Người đang thực tế sử dụng nhà ở có nhu cầu tiếp tục thuê nhà ở;

3. Trường hợp thuộc diện quy định tại khoản 3 Điều 55 của Nghị định này thì phải có xác nhận của cơ quan quản lý nhà ở trong đơn đề nghị thuê nhà ở về việc người đang sử dụng không thuộc diện chiếm dụng trái pháp luật nhà ở này.

4. Nhà ở đề nghị thuê phải thuộc diện được bố trí, sử dụng từ trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 và không thuộc diện có tranh chấp quyền sử dụng.

3. Trường hợp đối tượng đang thực tế sử dụng nhà ở cũ thuộc tài sản công có hợp đồng thuê nhà ở và có tên trong hợp đồng này thì không phải ký lại hợp đồng thuê nhà, trừ trường hợp hợp đồng thuê nhà ở hết hạn thì các bên phải ký lại hợp đồng theo quy định của Nghị định này.

1. **Hồ sơ, trình tự, thủ tục thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công**

1. Việc thuê nhà ở cũ áp dụng đối với trường hợp thuộc đối tượng quy định tại Điều 55 của Nghị định này nhưng chưa ký kết hợp đồng thuê nhà ở.

2. Hồ sơ thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công bao gồm:

a) Đơn đề nghị thuê nhà ở theo mẫu quy định tại phụ lục số 08 ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Giấy tờ chứng minh việc bố trí, sử dụng nhà ở theo quy định tại khoản 1 Điều 56 của Nghị định này;

c) Bản sao Giấy chứng minh nhân dân hoặc Thẻ căn cước công dân hoặc hộ chiếu đang còn giá trị hoặc Thẻ quân nhân của người có đơn đề nghị thuê nhà ở; trường hợp là vợ chồng thì phải có thêm bản sao giấy đăng ký kết hôn.

d) Bản sao giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê nhà ở (nếu có) theo quy định tại khoản 3 Điều 60 của Nghị định này.

Trường hợp cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư đã được kết nối thì người nộp hồ sơ không phải nộp giấy tờ quy định tại điểm c khoản này mà chỉ cần ghi số căn cước công dân hoặc số định danh cá nhân trong đơn.

3. Trình tự, thủ tục thuê nhà ở cũ đối với trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 56 của Nghị định này thực hiện như sau:

a) Người đề nghị thuê nhà ở nộp trực tiếp hoặc nộp qua đường bưu điện 01 bộ hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều này cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở hoặc cơ quan quản lý nhà ở (do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định);

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra, viết giấy biên nhận hồ sơ; trường hợp người nộp đơn không thuộc đối tượng được thuê nhà ở cũ thì phải có văn bản thông báo cho người hộp hồ sơ biết rõ lý do;

Trường hợp hồ sơ còn thiếu giấy tờ thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải hướng dẫn ngay nếu người nộp hồ sơ trực tiếp hoặc trong thời hạn 03 ngày phải có văn bản thông báo để người nộp đơn bổ sung hồ sơ theo quy định. Trường hợp đơn vị quản lý vận hành nhà ở tiếp nhận hồ sơ thì phải báo cáo cơ quan quản lý nhà ở xem xét trình cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở;

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

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

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

4. Trình tự, thủ tục ký hợp đồng thuê nhà ở đối với trường hợp nhận chuyển quyền thuê nhà quy định tại khoản 2 Điều 56 Nghị định này được thực hiện như sau:

a) Trường hợp người đang sử dụng nhà ở nhận chuyển quyền thuê nhà ở trước ngày 06 tháng 6 năm 2013, là ngày Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có hiệu lực thi hành (sau đây gọi chung là Nghị định số 34/2013/NĐ-CP) thì người đề nghị thuê nhà ở nộp trực tiếp hoặc gửi qua đường bưu điện 01 bộ hồ sơ quy định tại Khoản 1 Điều này tại đơn vị quản lý vận hành nhà ở hoặc tại cơ quan quản lý nhà ở (do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định).

Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra, nếu hồ sơ hợp lệ thì đăng tải 03 lần liên tục thông tin về nhà ở cho thuê trên báo của địa phương và trên Cổng thông tin điện tử của đơn vị mình; trường hợp cơ quan quản lý nhà ở tiếp nhận hồ sơ thì chuyển cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở để thực hiện việc đăng tin.

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

b) Trường hợp người đang thực tế sử dụng nhà ở là người nhận chuyển quyền thuê nhà ở từ ngày 06 tháng 6 năm 2013 thì người đề nghị thuê nhà ở nộp trực tiếp hoặc gửi qua đường bưu điện 01 bộ hồ sơ quy định tại Khoản 1 Điều này cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở hoặc cơ quan quản lý nhà ở (do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định).

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

5. Các trường hợp ký kết hợp đồng thuê nhà ở mới hoặc ký gia hạn hợp đồng 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 hợp đồng thuê nhà ở thì đơn vị quản lý vận hành ở có trách nhiệm kiểm tra và xác định lại diện tích nhà ở sử dụng hợp pháp trước khi thực hiện ký kết hợp đồng cho thuê nhà ở.

6. Thời hạn giải quyết cho thuê nhà ở cũ là không quá 30 ngày, kể từ ngày cơ quan tiếp nhận hồ sơ đề nghị thuê nhà ở nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

1. **Giá thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công**

1. Đối với nhà ở được bố trí sử dụng trước ngày 05 tháng 7 năm 1994 (ngày ban hành Nghị định số 61/CP của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở) mà chưa được cải tạo, xây dựng lại thì giá thuê thực hiện theo bảng giá chuẩn cho thuê nhà ở do cơ quan đại diện chủ sở hữu ban hành căn cứ vào bảng giá chuẩn cho thuê nhà ở quy định tại phụ lục số 9 kèm theo Nghị định này.

2. Đối với nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này đã được Nhà nước cải tạo, xây dựng hoặc nhà ở được bố trí sử dụng từ sau ngày 05 tháng 7 năm 1994 đến 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) thì giá thuê thực hiện như giá thuê nhà ở xã hội thuộc tài sản công.

1. **Miễn, giảm tiền thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công**

1. Việc miễn, giảm tiền thuê nhà ở thuộc tài sản công được thực hiện theo nguyên tắc sau đây:

a) Người được miễn, giảm tiền thuê nhà ở phải là người có tên trong hợp đồng thuê nhà ở (bao gồm người đại diện đứng tên trong hợp đồng và các thành viên khác có tên trong hợp đồng thuê nhà);

b) Việc miễn, giảm tiền thuê nhà ở chỉ xét một lần cho người thuê; trường hợp thuê nhiều nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì chỉ được hưởng miễn, giảm tiền thuê đối với một nhà ở;

c) Trường hợp một người thuộc đối tượng được hưởng nhiều chế độ miễn, giảm tiền thuê nhà ở thì chỉ được hưởng mức cao nhất;

d) Trường hợp trong một hộ gia đình có từ hai người trở lên đang thuê nhà ở thuộc diện được giảm tiền thuê thì được miễn tiền thuê nhà ở.

2. Đối tượng và mức miễn, giảm tiền thuê nhà ở cũ bao gồm:

a) Người có công với cách mạng khi thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công được miễn, giảm tiền thuê nhà ở theo mức quy định của pháp luật ưu đãi người có công với cách mạng;

b) Hộ nghèo, cận nghèo theo quy định về chuẩn nghèo, cận nghèo do Thủ tướng Chính phủ ban hành; người khuyết tật, người già cô đơn được giảm 60% tiền thuê nhà ở phải nộp; đối với hộ nghèo, cận nghèo thì mức giảm này được tính cho cả hộ gia đình (không tính cho từng thành viên trong hộ gia đình).

3. Giấy tờ chứng minh đối tượng được miễn, giảm tiền thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công

a) 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.

b) 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.

c) 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 nơi người đó đang cư trú theo hình thức đăng ký thường trú hoặc đăng ký tạm trú từ 01 năm trở lên.

**Mục 3**

**BÁN NHÀ Ở CŨ THUỘC TÀI SẢN CÔNG**

1. **Loại nhà ở cũ thuộc tài sản công không thuộc diện được bán**

1. Nhà ở cũ thuộc tài sản công không thuộc diện được bán bao gồm:

a) Nhà ở nằm trong khu vực quy hoạch xây dựng nhà ở công vụ, quy hoạch xây dựng công trình thuộc dự án quan trọng quốc gia theo quy định của pháp luật;

b) Nhà ở đã có quyết định thu hồi đất, thu hồi nhà của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

c) Nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng đang bố trí làm nhà ở và thuộc diện đang thực hiện xử lý, sắp xếp lại nhà, đất theo quy định của pháp luật về quản lý sử dụng tài sản công;

d) Nhà ở gắn liền với di tích lịch sử, văn hóa đã được xếp hạng theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; nhà ở nằm trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng làm nhà ở công vụ, công sở, trụ sở làm việc, trường học, bệnh viện, công viên, công trình phục vụ mục đích công cộng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

đ) Nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ theo quy định tại khoản 2 Điều 59 của Luật Nhà ở;

e) Căn hộ chung cư không khép kín chưa được Nhà nước cải tạo lại, trừ trường hợp người thuê đã tự cải tạo trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành và việc sử dụng độc lập, tự nguyện, có sự đồng thuận thông qua cam kết bằng văn bản đề nghị được mua;

e) Nhà biệt thự nằm trong danh mục không thuộc diện được bán mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã phê duyệt.

2. Đối với nhà ở thuộc diện không được bán quy định tại Khoản 1 Điều này, cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở có trách nhiệm thông báo bằng văn bản công khai cho người thuê biết. Trường hợp nhà ở không còn đủ điều kiện để cho thuê thì đại diện chủ sở hữu có trách nhiệm di dời, bố trí chỗ ở cho người đang thuê; đối với nhà đang thuê là nhà chung cư thì thực hiện việc di dời, bố trí chỗ ở theo quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

1. **Đối tượng, điều kiện được mua và điều kiện bán nhà ở cũ thuộc tài sản công**

1. Đối tượng được mua nhà ở cũ thuộc tài sản công phải là người đang thuê nhà ở theo quy định tại Điều 56 của Nghị định này;

2. Điều kiện để được mua nhà ở cũ thuộc tài sản công bao gồm:

a) Người mua phải có đơn đề nghị mua nhà ở cũ thuộc tài sản công đang thuê.

b) Có hợp đồng thuê nhà ở ký với đơn vị quản lý vận hành nhà ở và có tên trong hợp đồng thuê nhà ở này (bao gồm người đại diện đứng tên hợp đồng thuê nhà ở và các thành viên có tên trong hợp đồng thuê nhà từ đủ 18 tuổi trở lên); trường hợp có nhiều thành viên cùng đứng tên trong hợp đồng thuê nhà ở thì các thành viên này phải thỏa thuận cử người đại diện đứng tên ký hợp đồng mua bán nhà ở với cơ quan quản lý nhà ở;

c) Đã đóng đầy đủ tiền thuê nhà ở theo quy định trong hợp đồng thuê nhà ở và đóng đầy đủ các chi phí quản lý vận hành nhà ở tính đến thời điểm ký hợp đồng mua bán nhà ở;

Trường hợp đã sử dụng nhà ở trước thời điểm ký kết hợp đồng thuê nhà ở hoặc có hợp đồng thuê nhà ở mà Nhà nước chưa thu tiền thuê nhà thì người thuê phải nộp truy thu tiền thuê nhà ở theo thời gian thực tế đã sử dụng nhà ở, giá thuê tính theo quy định của pháp luật tại thời điểm đã sử dụng nhà ở.

3. Điều kiện nhà ở được bán được quy định như sau:

a) Nhà ở phải không thuộc diện quy định tại Điều 61 của Nghị định này;

b) Nhà ở đang thuê phải thuộc diện được bố trí sử dụng từ ngày 19 tháng 01 năm 2007 trở về trước.

c) Đối với nhà ở thuộc diện phải xác lập sở hữu toàn dân theo Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003 của Quốc hội về nhà đất do Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 và Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02 tháng 4 năm 2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định việc giải quyết đối với một số trường hợp cụ thể về nhà đất trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải hoàn tất thủ tục xác lập sở hữu toàn dân và thực hiện ký hợp đồng thuê nhà ở theo quy định trước khi thực hiện bán nhà ở này;

d) Đối với loại nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng để ở từ trước ngày 05 tháng 7 năm 1994 thì nhà ở này phải đảm bảo các điều kiện: Khu đất đã bố trí làm nhà ở đó có khuôn viên độc lập hoặc có thể tách biệt khỏi khuôn viên trụ sở, cơ quan; nhà ở có lối đi riêng, không che chắn mặt tiền trụ sở, cơ quan, không ảnh hưởng đến không gian, cảnh quan xung quanh; cơ quan, đơn vị không có nhu cầu sử dụng và nhà ở này phù hợp với quy hoạch sử dụng đất ở tại địa phương đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Cơ quan, đơn vị không có nhu cầu sử dụng diện tích nhà ở này phải chuyển giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà đó quản lý để thực hiện bán theo quy định tại Nghị định này, trừ trường hợp nhà ở do Bộ Quốc phòng đang quản lý.

1. **Giá** **bán nhà ở cũ thuộc tài sản công**

1. Giá bán nhà ở cũ thuộc tài sản công áp dụng cho các trường hợp được bố trí sử dụng trước ngày 05 tháng 7 năm 1994 (kể cả nhà ở thuộc diện xác lập sở hữu toàn dân theo quy định) được tính bao gồm tiền nhà và tiền sử dụng đất (không phân biệt trường hợp mua một hoặc mua nhiều nhà ở) được quy định như sau:

a) Tiền nhà được xác định căn cứ vào giá trị còn lại của nhà ở và hệ số điều chỉnh giá trị sử dụng; giá trị còn lại của nhà ở được xác định theo tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở nhân (x) với giá chuẩn nhà ở xây dựng mới do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm ký hợp đồng mua bán và nhân (x) với diện tích sử dụng nhà ở.

Đối với nhà biệt thự có nhiều hộ ở mà có diện tích nhà sử dụng chung thì diện tích sử dụng chung này được phân bổ theo tỷ lệ sử dụng nhà ở (m2) cho mỗi hộ. Đối với nhà ở cấp IV mà người thuê đã phá dỡ, xây dựng lại trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì giá trị còn lại của nhà ở này được tính bằng 0 (bằng không).

Đối với nhà ở cấp I, cấp II, cấp III mà người thuê đã phá dỡ, xây dựng lại trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì xác định giá trị còn lại theo hiện trạng tại thời điểm bố trí ghi trong giấy tờ chứng minh bố trí sử dụng nhà ở quy định tại khoản 1 Điều 55 của Nghị định này. Trường hợp trong các giấy tờ quy định tại khoản này có ghi cấp nhà ở nhưng không ghi chất lượng còn lại thì xác định tỷ lệ chất lượng còn lại bằng 50% giá trị của cấp nhà đó; nếu không ghi cấp nhà ở thì xác định tỷ lệ chất lượng còn lại bằng 50% giá trị của nhà ở cấp III để làm cơ sở tính giá bán nhà ở.

b) Tiền sử dụng đất khi chuyển quyền sử dụng đất cùng với việc bán nhà ở cũ được tính theo bảng giá đất ở do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm ký hợp đồng mua bán và căn cứ vào vị trí của đất ở, tầng nhà như sau:

Đối với nhà ở nhiều tầng có nhiều hộ ở thì tính bằng 10% giá đất ở khi chuyển quyền sử dụng đất và phân bổ cho các tầng theo các hệ số tầng tương ứng;

Đối với nhà ở một tầng và nhà ở nhiều tầng có một hộ ở, nhà biệt thự có một hộ hoặc có nhiều hộ ở thì tính bằng 40% giá đất ở khi chuyển quyền sử dụng đối với phần diện tích đất trong hạn mức đất ở do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cho mỗi hộ; đối với phần diện tích đất vượt hạn mức đất ở do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cho mỗi hộ thì tính bằng 100% giá đất ở;

Trường hợp nhà biệt thự có nhiều hộ ở thì diện tích đất để tính tiền sử dụng đất của mỗi hộ bao gồm diện tích đất sử dụng riêng không có tranh chấp; diện tích đất xây dựng nhà biệt thự được phân bổ cho các hộ theo diện tích sử dụng nhà của mỗi hộ tương ứng với hệ số tầng; diện tích đất sử dụng chung trong khuôn viên của nhà biệt thự được phân bổ cho các hộ sử dụng chung (tính theo số hộ đang sử dụng nhà biệt thự). Việc tính tiền sử dụng đất của mỗi hộ được thực hiện từ phần diện tích đất xây dựng nhà biệt thự có nhiều hộ ở trước, sau đó tính các phần diện tích khác sau.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm quy định cụ thể việc phân bổ phần diện tích đất khi bán nhà biệt thự cho phù hợp tình hình thực tế của địa phương;

c) Đối với nhà ở riêng lẻ có khả năng sinh lợi cao tại vị trí mặt đường, phố thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hệ số k điều chỉnh giá đất so với bảng giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành để tính tiền sử dụng đất khi bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất gắn với nhà ở này;

đ) Trường hợp nhà ở cũ khi xây dựng có một phần tiền góp của cá nhân và của tập thể mà không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì tiền mua nhà được tính theo quy định tại Khoản 1 Điều này nhưng người mua được trừ số tiền đã góp xây dựng nhà ở trước đây (tính trên tỷ lệ % số tiền đã góp so với giá trị quyết toán khi xây dựng công trình nhà ở); đối với tiền sử dụng đất thì thực hiện theo quy định tại Khoản này.

e) Trường hợp nhà ở cũ thuộc tài sản công được Nhà nước cải tạo, xây dựng lại thì thực hiện giải quyết theo quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

g) Trường hợp nhà ở một tầng có nhiều hộ ở và nhà ở nhiều tầng có nhiều hộ ở mà có diện tích nhà ở, đất ở sử dụng chung thì chỉ thực hiện bán phần diện tích sử dụng chung này cho các hộ đang sử dụng nếu được tất cả các hộ đồng ý bằng văn bản và xác định rõ việc phân bổ diện tích cho từng hộ; việc tính tiền nhà, tiền sử dụng đất đối với phần diện tích sử dụng chung trong trường hợp này được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này.

Trường hợp các hộ không đồng ý phân bổ diện tích sử dụng chung thì cơ quan quản lý nhà ở không bán phần diện tích này và có trách nhiệm quản lý theo quy định của Nghị định này và pháp luật về nhà ở

2. Giá bán nhà ở cũ thuộc tài sản công đã 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 (bao gồm cả nhà ở thuộc diện xác lập sở hữu toàn dân và không phân biệt mua một hay nhiều nhà ở) được tính bao gồm tiền nhà và tiền sử dụng đất được thực hiện theo quy định như sau:

a) Tiền nhà được xác định theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều này;

b) Tiền sử dụng đất khi chuyển quyền sử dụng đất được tính bằng 100% giá đất ở theo bảng giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm ký hợp đồng mua bán (bao gồm cả tiền sử dụng đất tính theo hệ số k nếu nhà ở thuộc diện nhà ở mặt đường phố) và không phân biệt diện tích trong hạn mức đất ở hoặc ngoài hạn mức đất ở.

3. Phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở, hệ số điều chỉnh giá trị sử dụng nhà ở, hệ số phân bổ các tầng khi chuyển quyền sử dụng đất được thực hiện theo phụ lục số 10 ban hành kèm theo Nghị định này; việc xác định diện tích sử dụng nhà ở, phân cấp nhà ở để thực hiện bán nhà ở cũ thuộc tài sản công được thực hiện theo phụ lục số 11 ban hành kèm theo Nghị định này.

1. **Miễn, giảm tiền mua nhà ở cũ thuộc tài sản công**

1. Tiền mua nhà ở cũ thuộc tài sản công bao gồm tiền sử dụng đất và tiền nhà.

2. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất khi bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất gắn với nhà ở được quy định như sau:

a) Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất khi bán nhà ở cũ thuộc tài sản công chỉ xét một lần cho người mua nhà ở; trường hợp một người được hưởng nhiều chế độ giảm thì chỉ áp dụng mức giảm cao nhất để tính. Trường hợp trong hộ gia đình có nhiều người đang thuê thuộc diện được giảm tiền sử dụng đất thì được cộng các mức giảm của từng người nhưng tối đa không vượt quá số tiền sử dụng đất mà người mua nhà phải nộp;

b) Không thực hiện việc miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với trường hợp bố trí sử dụng nhà ở từ ngày 05 tháng 7 năm 1994 trở về sau;

c) Người đã được hưởng các chế độ miễn, giảm tiền sử dụng đất khi mua nhà ở thuộc tài sản công hoặc đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất làm nhà ở hoặc đã được hỗ trợ cải thiện nhà ở bằng tiền trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì không được hưởng miễn, giảm tiền sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất gắn với mua nhà ở theo quy định của Nghị định này.

3. Việc giảm tiền mua nhà ở được quy định như sau:

a) Việc giảm tiền nhà không được tính trùng về thời gian, đối tượng. Mỗi đối tượng chỉ được giảm một lần khi mua nhà ở đang thuê;

b) Không thực hiện giảm tiền nhà đối với trường hợp được bố trí nhà ở từ sau ngày 05/7/1994 đến trước ngày 19/01/2007;

c) Trong một hộ gia đình có nhiều thành viên có tên trong cùng hợp đồng thuê nhà hoặc cùng hộ khẩu thường trú tại địa chỉ nhà ở thuộc diện được giảm tiền mua nhà thì được cộng số tiền mua nhà ở được giảm của từng thành viên để tính tổng số tiền mua nhà ở được giảm của cả hộ gia đình nhưng mức tiền nhà được giảm không được vượt quá số tiền mua nhà phải nộp (không bao gồm tiền sử dụng đất) trong giá bán nhà;

d) Số năm được tính, để giảm tiền nhà là số năm công tác thực tế trong các cơ quan, đơn vị thuộc khu vực nhà nước quản lý tính đến thời điểm ký hợp đồng mua nhà. Khi tính số năm công tác nếu có tháng lẻ từ sáu tháng trở xuống thì tính bằng nửa năm và trên sáu tháng thì tính tròn một năm.

4. Đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất khi mua nhà ở cũ thuộc tài sản công bao gồm:

a) Người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật ưu đãi người có công với cách mạng;

b) Hộ nghèo, cận nghèo theo quy định về chuẩn nghèo, cận nghèo do Thủ tướng Chính phủ ban hành;

c) Người khuyết tật, người già cô đơn.

5. Đối tượng được giảm tiền nhà khi mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước bao gồm:

a) Cán bộ, công chức, viên chức trong cơ quan hành chính, sự nghiệp, cơ quan Đảng và đoàn thể hưởng lương từ ngân sách nhà nước;

b) Người hưởng lương từ ngân sách nhà nước trong lực lượng vũ trang;

c) Hạ sĩ quan, chiến sĩ hưởng sinh hoạt phí có thời gian hoạt động ở các chiến trường A, B, C, K;

d) Cán bộ công tác tại xã, phường hưởng lương từ ngân sách nhà nước hoặc hưởng sinh hoạt phí theo định suất do Nhà nước quy định;

đ) Công nhân, viên chức làm việc thường xuyên từ một năm trở lên trong các doanh nghiệp nhà nước, các tổ chức, đơn vị được phép hoạt động sản xuất kinh doanh, dịch vụ thuộc cơ quan hành chính, sự nghiệp, lực lượng vũ trang, cơ quan Đảng và đoàn thể;

e) Những đối tượng quy định tại các Điểm a, b, c và đ Khoản này được cử sang làm việc trong các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế, các văn phòng đại diện kinh tế, thương mại được thành lập và hoạt động tại Việt Nam, các cơ quan đại diện ngoại giao, tổ chức quốc tế hoặc các tổ chức phi Chính phủ, cơ quan thông tấn, báo chí, phát thanh, truyền hình nước ngoài đặt tại Việt Nam và các đơn vị thuộc các thành phần kinh tế khác;

g) Người hưởng lương hưu, trợ cấp mất sức lao động, trợ cấp tai nạn lao động hay bệnh nghề nghiệp, trợ cấp công nhân cao su, 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 (nay là Chính phủ) hoặc trước và sau khi có Bộ luật Lao động năm 1994;

h) Người hưởng lương trong lực lượng vũ trang nhưng không đủ điều kiện hưởng lương hưu, trợ cấp mất sức lao động hàng tháng mà hưởng trợ cấp phục viên hoặc xuất ngũ; những người phục viên trước năm 1960;

i) Các đối tượng quy định tại khoản 4 Điều này.

6. Giấy tờ chứng minh đối tượng được miễn, giảm tiền mua nhà ở được quy định như sau:

a) Trường hợp người mua nhà ở thuộc đối tượng quy định tại khoản 2 Điều này thì phải có một trong các giấy tờ sau đây:

Giấy xác nhận về số năm công tác của cơ quan, đơn vị nơi người mua nhà ở 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 1995, trợ cấp phục viên hoặc xuất ngũ; 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 cũ;

b) Trường hợp người mua nhà ở thuộc đối tượng là người có công với cách mạng, hộ nghèo, cận nghèo, người khuyết tật, người già cô đơn thì giấy tờ chứng minh thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 57 của Nghị định này.

7. Mức miễn, giảm tiền mua nhà ở cũ thuộc tài sản công được quy định như sau:

a) Mức miễn giảm tiền sử dụng đất cho đối tượng là người có công với cách mạng thực hiện theo quy định pháp luật về người có công.

Đối với hộ nghèo, cận nghèo, người khuyết tật, người già cô đơn được giảm 60% tiền sử dụng đất phải nộp; đối với hộ nghèo, cận nghèo thì mức giảm này được tính cho cả hộ gia đình (không tính cho từng thành viên trong hộ gia đình).

b) Mức giảm tiền nhà cho các đối tượng quy định tại khoản 5 Điều này được quy định như sau:

Mỗi năm công tác người mua nhà được giảm tương ứng với 0,69 lần mức lương tối thiểu dùng để áp dụng cho cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang theo quy định của Chính phủ. Trường hợp người mua nhà ở có thời gian làm việc trong lực lượng vũ trang thì mỗi năm công tác trong lực lượng vũ trang được giảm số tiền tương ứng bằng 1,24 lần mức lương tối thiểu quy định tại Điểm này;

Trường hợp người có công với cách mạng, người thuộc hộ nghèo, cận nghèo, người khuyết tật, người già cô đơn có năm công tác để tính giảm nhưng tổng số tiền được giảm tính theo năm công tác nhỏ hơn 6,9 lần mức lương tối thiểu theo quy định của Chính phủ thì được giảm bằng 6,9 lần mức lương tối thiểu cho một người; trường hợp không có năm công tác để tính thì được giảm bằng 6,9 lần mức lương tối thiểu.

Riêng đối với người thuộc hộ nghèo, cận nghèo thì thực hiện tính giảm cho cả hộ gia đình, không tính cho từng thành viên trong hộ gia đình.

1. **Hồ sơ, trình tự, thủ tục bán nhà ở cũ thuộc tài sản công**

1. Hồ sơ đề nghị bán nhà ở cũ thuộc tài sản công bao gồm:

a) Đơn đề nghị theo mẫu quy định tại phụ lục số 12 ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Bản sao Giấy chứng minh nhân dân hoặc Thẻ căn cước công dân hoặc hộ chiếu đang còn giá trị hoặc Thẻ quân nhân của người đề nghị mua nhà ở; trường hợp là vợ chồng thì phải có thêm bản sao Giấy đăng ký kết hôn;

c) Hợp đồng thuê nhà ở; giấy tờ chứng minh đã nộp đủ tiền thuê nhà ở và chi phí quản lý vận hành nhà ở đến thời điểm nộp hồ sơ đề nghị mua nhà ở đối với loại nhà ở phải nộp chi phí quản lý vận hành nhà ở.

Trường hợp người có tên trong hợp đồng thuê nhà ở đã xuất cảnh ra nước ngoài thì phải có văn bản ủy quyền (có xác nhận của cơ quan công chứng hoặc chứng thực theo quy định) cho các thành viên khác đứng tên mua nhà ở; nếu có thành viên có tên trong hợp đồng thuê nhà ở đã chết thì phải có giấy chứng tử kèm theo.

Trong trường hợp có thành viên thuê nhà ở khước từ quyền mua và đứng tên trong Giấy chứng nhận thì phải có văn bản khước từ quyền mua, không đứng tên trong Giấy chứng nhận và cam kết không có tranh chấp, khiếu kiện về việc mua bán nhà ở này;

d) Giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền mua nhà ở (nếu có).

Người nộp hồ sơ không phải nộp giấy tờ quy định tại điểm b Khoản này trong trường hợp đã có mã số định danh cá nhân và cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư đã được kết nối, vận hành.

2. Trình tự, thủ tục bán nhà ở cũ thuộc tài sản công được thực hiện như sau:

a) Người mua nhà ở nộp trực tiếp hoặc qua đường bưu điện 01 bộ hồ sơ cho đơn vị đang quản lý vận hành nhà ở hoặc cơ quan quản lý nhà ở theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở;

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm tiếp nhận, ghi giấy biên nhận hồ sơ, kiểm tra hồ sơ và lập danh sách người mua nhà ở. Trên cơ sở hồ sơ đề nghị mua nhà ở cũ, Sở Xây dựng tổ chức họp Hội đồng xác định giá bán nhà ở để xác định giá bán nhà ở, quyền sử dụng đất. Sau khi Hội đồng xác định giá bán nhà ở xác định giá bán nhà ở, quyền sử dụng đất, Sở Xây dựng lập danh sách đối tượng được mua nhà ở kèm theo văn bản xác định giá bán nhà ở của Hội đồng xác định giá bán nhà ở trình cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở xem xét, quyết định.

Đối với nhà ở do Bộ Quốc phòng đang quản lý thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ đề nghị Hội đồng xác định giá bán nhà ở họp để xác định giá; sau đó trình Bộ Quốc phòng ban hành quyết định bán nhà ở cũ;

c) Căn cứ vào báo cáo của cơ quan quản lý nhà ở, cơ quan đại diện chủ sở hữu xem xét, ban hành quyết định bán nhà ở cũ, trong đó nêu rõ đối tượng được mua nhà ở, địa chỉ nhà ở được bán, giá bán nhà ở cũ và giá chuyển quyền sử dụng đất và gửi quyết định này cho cơ quan quản lý nhà ở, đơn vị quản lý vận hành nhà ở biết để phối hợp thực hiện ký kết hợp đồng mua bán nhà ở;

d) Sau khi nhận quyết định bán nhà ở cũ, đơn vị quản lý vận hành nhà ở thông báo cho người mua nhà biết thời gian cụ thể để ký kết hợp đồng mua bán nhà ở với cơ quan quản lý nhà ở;

đ) Thời gian thực hiện bán nhà ở cũ là không quá 45 ngày, kể từ ngày đơn vị quản lý vận hành nhà ở 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 cơ quan có thẩm quyền thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở.

Việc cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận phải gửi danh sách người mua nhà ở đã được cấp giấy và sao một (01) bản Giấy chứng nhận cho Sở Xây dựng lưu để theo dõi;

e) Trường hợp quá 90 ngày, kể từ ngày đơn vị quản lý vận hành nhà ở có thông báo thời gian ký hợp đồng mua bán nhà ở mà người mua chưa thực hiện ký hợp đồng, nếu có thay đổi về giá đất ở do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành thì cơ quan quản lý nhà ở phải báo cáo Ủy ban nhân cấp tỉnh phê duyệt giá mới trước khi ký kết hợp đồng mua bán với người mua nhà ở.

g) Trường hợp người mua không ký hợp đồng mua bán nhà ở theo thời hạn thông báo thì cơ quan quản lý nhà ở có văn bản thông báo lần hai để người mua nhà biết, trong đó ghi rõ thời hạn bên mua nhà phải thực hiện ký hợp đồng mua bán nhà ở là 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản thông báo lần hai. Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày hết thời hạn theo thông báo lần hai, nếu người mua không ký kết hợp đồng mua bán nhà ở thì cơ quan quản lý nhà ở trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành Quyết định hủy bỏ Quyết định bán nhà ở đã ký và tiếp tục thực hiện quản lý cho thuê nhà ở theo quy định của Nghị định này.

1. **Giải quyết diện tích nhà đất sử dụng chung, diện tích đất liền kề nhà ở thuộc tài sản công**

1. Trường hợp nhà ở có nhiều hộ ở mà Nhà nước đã bán hết phần diện tích nhà thuộc quyền sử dụng riêng cho các hộ nhưng chưa bán phần diện tích nhà ở và chuyển quyển sử dụng đất ở sử dụng chung trong khuôn viên của nhà ở đó, nếu tổ chức hoặc hộ gia đình, cá nhân đang sở hữu toàn bộ diện tích nhà ở mà Nhà nước đã bán có nhu cầu mua toàn bộ phần diện tích sử dụng chung này thì giải quyết như sau:

a) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phải nộp tiền nhà và tiền sử dụng đất đối với phần diện tích sử dụng chung này;

b) Mức thu tiền nhà được xác định theo tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở nhân (x) với giá chuẩn nhà ở xây dựng mới do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm ký hợp đồng mua bán và nhân (x) với diện tích sử dụng;

c) Mức thu tiền sử dụng đất tính bằng 100% giá đất ở theo bảng giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm ký hợp đồng mua bán (bao gồm cả tiền sử dụng đất tính theo hệ số k nếu nhà ở thuộc diện quy định tại điểm d Khoản 2 Điều 66 của Nghị định này);

d) Trước khi thực hiện bán phần diện tích nhà thuộc sử dụng chung theo quy định tại Khoản này, cơ quan bán nhà ở không phải ký hợp đồng thuê đối với phần diện tích sử dụng chung này.

2. Đối với phần diện tích đất liền kề với nhà ở cũ thuộc tài sản công mà khi bán hóa giá nhà ở hoặc bán nhà ở theo quy định tại Nghị định số 61/CP của Chính phủ hoặc Nghị đinh số 34/2013/NĐ-CP hoặc Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ, Nhà nước chưa giải quyết chuyển quyền sử dụng diện tích đất này hoặc khi bán nhà ở theo quy định của Nghị định này thì giải quyết phần diện tích đất liền kề này như sau:

a) Chuyển quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất liền kề với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thực tế sử dụng hợp pháp nhà ở đó nếu phần diện tích 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) Tiền sử dụng đất được tính bằng 40% giá đất ở đối với diện tích trong hạn mức đất ở, tính bằng 100% giá đất ở đối với phần diện tích vượt hạn mức đất ở trong khuôn viên nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đó (hạn mức đất ở được tính bao gồm cả diện tích đất có nhà ở đã mua và diện tích đất liền kề). Giá đất để tính tiền sử dụng đất khi chuyển quyền sử dụng được áp dụng theo bảng giá đất ở do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích đất liền kề đó. Đối với phần diện tích đất ngoài khuôn viên nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước thì thực hiện thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Đối với phần diện tích đất liền kề trong phạm vi khuôn viên nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước mà có khả năng sinh lợi cao tại vị trí mặt đường, phố do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định thì áp dụng hệ số k điều chỉnh giá đất theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 63 của Nghị định này để tính thu tiền sử dụng đất khi thực hiện chuyển quyền sử dụng đất cho người mua.

3. Trường hợp xây dựng nhà ở trên đất trống trong khuôn viên nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước thì thực hiện giải quyết theo quy định của pháp luật đất đai.

4. Đối với phần diện tích nhà đất thuộc sử dụng chung mà chủ sở hữu nhà không mua hoặc không đủ điều kiện được bán thì cơ quan quản lý nhà ở chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện quản lý theo quy định của Nghị định này, pháp luật về nhà ở và pháp luật về đất đai.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí kinh phí để đo vẽ, lập hồ sơ và thực hiện quản lý phần diện tích nhà đất thuộc sử dụng chung quy định tại khoản 5 Điều này.

1. **Hồ sơ, trình tự, thủ tục giải quyết bán phần diện tích nhà đất sử dụng chung hoặc chuyển quyền sử dụng đất liền kề của nhà ở thuộc tài sản công**

1. Hồ sơ đề nghị bao gồm các giấy tờ sau đây:

a) Đơn đề nghị theo mẫu phụ lục số 13 ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Giấy chứng minh nhân dân hoặc Thẻ căn cước công dân hoặc hộ chiếu đang còn giá trị hoặc Giấy chứng minh công an nhân dân hoặc Giấy tờ chứng minh thuộc lực lượng quân đội nhân dân theo quy định của Bộ Quốc phòng của người đề nghị mua nhà ở; trường hợp là vợ chồng thì phải có thêm hộ khẩu gia đình hoặc Giấy chứng nhận kết hôn;

c) Một trong các giấy tờ chứng minh sau đây:

Trường hợp quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 66 của Nghị định này thì phải có Giấy chứng nhận đối với phần diện tích nhà đất đã mua. Trường hợp chưa có Giấy chứng nhận thì phải có hợp đồng mua bán phần diện tích nhà ở đã ký kết với cơ quan có thẩm quyền.

Trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 66 của Nghị định này thì phải có Giấy chứng nhận đối với nhà ở đã mua. Trường hợp chưa có Giấy chứng nhận thì phải có giấy tờ chứng minh đã được thanh lý, hóa giá nhà ở hoặc hợp đồng mua nhà bán ở. Trường hợp thuộc diện đang thuê nhà ở mà có nhu cầu mua nhà và giải quyết phần diện tích đất liền kề thì phải có hợp đồng thuê nhà ở.

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

2. Trình tự, thủ tục giải quyết được thực hiện như sau:

a) Người đề nghị nộp trực tiếp hoặc gửi qua đường bưu điện 01 bộ hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều này đến đơn vị đang quản lý vận hành nhà ở hoặc đến Sở Xây dựng theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở;

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ và ghi giấy biên nhận hoặc thông báo bằng văn bản cho người nộp hồ sơ biết rõ ngày nhận kết quả. Trường hợp hồ sơ không có đủ các giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều này thì cơ quan tiếp nhận hướng dẫn ngay (nếu nhận hồ sơ trực tiếp) hoặc trong vòng 03 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ (nếu nhận qua đường bưu điện) thì phải có văn bản đề nghị người có đơn bổ sung hồ sơ theo quy định.

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

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

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

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

**Mục 4**

**THU HỒI, CƯỠNG CHẾ THU HỒI, GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NHÀ Ở THUỘC TÀI SẢN CÔNG**

1. **Trình tự, thủ tục thu hồi nhà ở thuộc tài sản công**

1. Trình tự, thủ tục thu hồi nhà ở thuộc tài sản công được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày phát hiện có một trong các trường hợp thuộc diện bị thu hồi nhà ở quy định tại Điều 127 của Luật Nhà ở, đơn vị được giao quản lý vận hành nhà ở phải có văn bản thông báo yêu cầu người thuê, thuê mua, mua hoặc người đang chiếm dụng nhà ở (sau đây gọi là người đang trực tiếp sử dụng nhà ở) bàn giao lại nhà ở này;

b) Văn bản yêu cầu bàn giao nhà ở phải ghi rõ lý do thu hồi nhà ở, thời hạn người trực tiếp sử dụng nhà ở phải bàn giao kể từ ngày nhận được văn bản thông báo (tối đa là 60 ngày);

c) Trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày hết hạn bàn giao nhà ở ghi trong văn bản thông báo mà mà người đang trực tiếp sử dụng nhà ở không bàn giao lại nhà ở thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở phải báo cáo cơ quan quản lý nhà ở đề nghị thu hồi nhà ở.

2. Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản của đơn vị quản lý vận hành nhà ở, cơ quan quản lý nhà ở có trách nhiệm kiểm tra, nếu thuộc diện phải thu hồi nhà ở thì có tờ trình cơ quan, đại diện chủ sở hữu của nhà ở đó xem xét, ban hành quyết định thu hồi nhà ở; trường hợp cơ quan quản lý nhà ở tự kiểm tra mà phát hiện nhà ở thuộc diện phải thu hồi thì phải làm thủ tục đề nghị thu hồi nhà ở theo quy định tại Điều này.

3. Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được tờ trình của cơ quan quản lý vận hành nhà ở, cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở có trách nhiệm kiểm tra, nếu có đủ điều kiện thu hồi nhà ở theo quy định tại Khoản 1 Điều nay thì ban hành quyết định thu hồi nhà ở và gửi quyết định này cho cơ quan quản lý nhà ở, đơn vị quản lý vận hành nhà ở và người đang trực tiếp sử dụng nhà ở thuộc diện bị thu hồi biết để thực hiện.

Trường hợp nhà ở đang do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý thì cơ quan quản lý nhà ở được ban hành quyết định thu hồi nhà ở (nếu được giao thực hiện) sau đó gửi quyết định này cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở, người đang trực tiếp sử dụng nhà ở biết để thực hiện và gửi đến cơ quan đại diện chủ sở hữu để báo cáo.

4. Trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày nhận được quyết định thu hồi nhà ở, đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm thông báo bằng văn bản kèm theo bản sao quyết định thu hồi nhà ở cho người đang trực tiếp sử dụng nhà ở biết để bàn giao lại nhà ở; người đang trực tiếp sử dụng nhà ở có trách nhiệm bàn giao lại nhà ở cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở trong thời hạn ghi trong quyết định thu hồi; việc thu hồi, bàn giao nhà ở phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên; trường hợp người đang trực tiếp sử dụng nhà ở không nhận thông báo thu hồi hoặc không ký biên bản bàn giao nhà ở thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở mời đại diện Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có nhà ở chứng kiến và ký vào biên bản.

5. Trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày nhận quyết định thu hồi nhà ở của cơ quan có thẩm quyền, đơn vị quản lý vận hành nhà ở hoặc cơ quan quản lý nhà ở phải thực hiện chấm dứt hợp đồng thuê, thuê mua hoặc mua nhà ở (đối với trường hợp đã ký hợp đồng); trường hợp thu hồi nhà ở do bán không đúng thẩm quyền, không đúng quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này thì bên mua được hoàn trả lại tiền mua nhà ở đã nộp, trừ trường hợp bên mua làm giả giấy tờ, hồ sơ mua bán nhà ở.

6. Thời hạn thực hiện thu hồi nhà ở tối đa không quá 30 ngày, kể từ ngày ban hành quyết định thu hồi nhà ở. Đối với nhà ở sinh viên thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm thực hiện thu hồi nhà ở.

7. Sau khi thu hồi nhà ở, đơn vị quản lý vận hành phải có văn bản báo cáo cơ quan quản lý nhà ở về việc đã hoàn thành thu hồi nhà ở. Nhà ở sau khi được thu hồi phải được sử dụng theo đúng mục đích quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này.

1. **Trình tự, thủ tục cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc tài sản công**

1. Việc cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc tài sản công được thực hiện khi người trực tiếp sử dụng nhà ở không bàn giao lại nhà ở theo quyết định thu hồi nhà ở quy định tại Điều 68 của Nghị định này.

2. Trình tự, thủ tục cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc tài sản công được quy định như sau:

a) Trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày hết thời hạn thực hiện thu hồi nhà ở quy định tại Điều 68 của Nghị định này, đơn vị quản lý vận hành nhà ở phải có văn bản báo cáo cơ quan quản lý nhà ở đề nghị cưỡng chế thu hồi nhà ở.

b) Trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày nhận được báo cáo của đơn vị quản lý vận hành nhà ở, cơ quan quản lý nhà ở phải kiểm tra và có tờ trình kèm theo dự thảo quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở đề nghị cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở xem xét, ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở.

c) Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được tờ trình của cơ quan quản lý nhà ở, cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở có trách nhiệm xem xét để ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở và gửi quyết định này cho cơ quan quản lý nhà ở, đơn vị quản lý vận hành nhà ở và người đang trực tiếp sử dụng nhà ở biết để thực hiện.

Trường hợp các Bộ, ngành, cơ quan Trung ương ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở thì cơ quan này phải có văn bản kèm theo quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở phối hợp tổ chức cưỡng chế thu hồi.

d) Trường hợp nhà ở không thuộc diện phải tổ chức cưỡng chế thu hồi thì cơ quan đại diện chủ sở hữu phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở và đơn vị quản lý vận hành nhà ở biết để tiếp tục thực hiện quản lý theo quy định.

Đối với nhà ở đang do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý thì cơ quan có chức năng quản lý nhà ở của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được quyền ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở nếu được giao thực hiện.

3. Trên cơ sở quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở trực tiếp hoặc giao cho Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà ở tổ chức cưỡng chế thu hồi và bàn giao lại nhà ở cho đơn vị quản lý vận hành quản lý theo quy định. Việc bàn giao nhà ở phải lập biên bản có xác nhận của các cơ quan tham gia cưỡng chế thu hồi.

4. Thời hạn thực hiện cưỡng chế thu hồi nhà ở tối đa không quá 30 ngày, kể từ ngày cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở.

5. Sau khi thu hồi nhà ở, đơn vị quản lý vận hành phải có văn bản báo cáo cơ quan quản lý nhà ở về việc đã hoàn thành thu hồi nhà ở. Nhà ở sau khi được thu hồi phải được sử dụng theo đúng mục đích quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này.

1. **Nội** **dung quyết định thu hồi, quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc tài sản công**

Quyết định thu hồi, quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc tài sản công bao gồm các nội dung sau đây:

1. Căn cứ pháp lý để thu hồi, cưỡng chế thu hồi nhà ở;

2. Địa chỉ nhà ở và họ tên người đang trực tiếp sử dụng nhà ở bị thu hồi, cưỡng chế thu hồi;

3. Tên cơ quan, đơn vị thực hiện thu hồi nhà ở, cưỡng chế thu hồi nhà ở; trách nhiệm bàn giao nhà ở, tiếp nhận bàn giao nhà ở;

4. Thời hạn thực hiện thu hồi, cưỡng chế thu hồi nhà ở;

5. Kinh phí thực hiện thu hồi, cưỡng chế thu hồi nhà ở;

6. Phương án quản lý, sử dụng nhà ở sau khi thu hồi, cưỡng chế thu hồi.

1. **Trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc tài sản công**

1. Trình tự thủ tục giải quyết tranh chấp về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện như sau:

a) Người thuê nhà ở có đơn đề nghị gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đề nghị xem xét giải quyết;

b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cho cơ quan quản lý nhà ở tiếp nhận, giải quyết;

c) Cơ quan quản lý nhà ở có trách nhiệm kiểm tra, xác minh nội dung nêu trong đơn và thực hiện hòa giải tranh chấp giữa các bên.

Cơ quan quản lý nhà ở lập biên bản hòa giải thành (trong trường hợp các bên thống nhất hòa giải) hoặc biên bản hòa giải không thành có chữ ký của các bên tranh chấp, xác nhận của Uỷ ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở. Trường hợp hòa giải không thành thì cơ quan quản lý nhà ở thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Trường hợp hòa giải không thành, cơ quan quản lý nhà ở lập hồ sơ giải quyết tranh chấp, bao gồm:

a) Đơn đề nghị giải quyết tranh chấp về quản lý, sử dụng nhà ở;

b) Biên bản làm việc với các bên có tranh chấp; biên bản kiểm tra hiện trạng quản lý, sử dụng nhà ở;

c) Hồ sơ quá trình quản lý sử dụng nhà ở;

d) Căn cứ quá trình xác minh thực tế, hồ sơ quản lý sử dụng nhà ở, cơ quan quản lý nhà ở báo cáo đề xuất và dự thảo quyết định giải quyết tranh chấp trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét quyết định.

đ) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, ban hành quyết định giải quyết tranh chấp theo thẩm quyền. Quyết định giải quyết tranh chấp được gửi tới người có đơn đề nghị, các cá nhân, tổ chức liên quan.

e) Thời hạn giải quyết tranh chấp là 45 ngày, kể từ ngày nhận được đơn đề nghị giải quyết tranh chấp.

3. Trình tự thủ tục giải quyết tranh chấp thuộc thẩm quyền của Bộ Xây dựng hoặc Bộ Quốc phòng hoặc Bộ Công an thực hiện như sau:

a) Người thuê nhà ở có đơn đề nghị gửi Bộ Xây dựng (đối với trường hợp nhà ở do cơ quan trung ương quản lý mà không thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an) hoặc gửi Bộ Quốc phòng hoặc Bộ Công an đối với trường hợp nhà ở đang thuê do cơ quan này quản lý để được xem xét giải quyết;

b) Cơ quan quy định tại điểm a khoản này giao cho cơ quan quản lý nhà ở trực thuộc tiếp nhận hồ sơ;

c) Cơ quan quản lý nhà ở có trách nhiệm kiểm tra, xác minh nội dung nêu trong đơn và thực hiện hòa giải tranh chấp giữa các bên. Việc hòa giải tranh chấp thực hiện theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều này. Trường hợp hòa giải không thành thì cơ quan quản lý nhà ở thực hiện việc lập hồ sơ và giải quyết tranh chấp theo quy định tại khoản 2 Điều này.

**Chương IX**

**PHÂN HẠNG NHÀ CHUNG CƯ**

1. **Nguyên tắc phân hạng nhà chung cư**

1. Việc phân hạng nhà chung cư quy định tại Chương này là cơ sở để các chủ sở hữu nhà chung cư tham khảo, lựa chọn giá dịch vụ quản lý vận hành, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư cho phù hợp với điều kiện cụ thể của từng nhà chung cư.

2. Đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

3. Không thuộc diện bị phá dỡ, không thuộc khu vực đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

4. Việc phân hạng nhà chung cư được thực hiện đối với từng tòa nhà trên cơ sở đáp ứng các tiêu chí về hạng nhà chung cư theo quy định tại Điều 73 của Nghị định này.

5. Việc phân hạng nhà chung cư có giá trị trong thời hạn 5 năm kể từ ngày có văn bản nghiệm thu công trình nhà chung cư theo quy định tại Điều 74 của Nghị định này.

1. **Các tiêu chí phân hạng nhà chung cư**

1. Nhà chung cư được phân thành 03 hạng bao gồm: nhà chung cư hạng A, nhà chung cư hạng B và nhà chung cư hạng C.

2. Các tiêu chí phân hạng nhà chung cư quy định tại khoản 1 Điều này được xác định theo phụ lục số 14 và phụ lục số 15 ban hành kèm theo Nghị định này.

3. Ngoài các hạng nhà chung cư quy định tại khoản 1 Điều này mà nhà chung cư được chứng nhận công trình xanh, sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả của các tổ chức được Bộ Xây dựng công nhận thì được Bộ Xây dựng gắn biển công nhận công trình xanh đối với nhà chung cư này.

1. **Việc phân hạng nhà chung cư**

1. Khi nộp hồ sơ đề nghị cơ quan có thẩm quyền về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng ngoài các tài liệu theo quy định của pháp luật về xây dựng, chủ đầu tư căn cứ vào các tiêu chí phân hạng nhà chung cư quy định tại Điều 73 của Nghị định này có văn bản tự xác định hạng nhà chung cư và nộp kèm theo hồ sơ thẩm định.

2. Cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng khi thực hiện thẩm định thì phải đối chiếu các tiêu chí phân hạng nhà chung cư quy định tại Điều 73 của Nghị định này để ghi rõ hạng nhà chung cư trong văn bản thẩm định.

3. Khi thực hiện nghiệm thu công trình nhà chung cư theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về nhà ở, cơ quan có thẩm quyền nghiệm thu có trách nhiệm lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở về việc nhà chung cư đáp ứng các tiêu chí phân hạng theo quy định của Nghị định này để ghi rõ trong văn bản thông báo kết quả nghiệm thu nhà chung cư này thuộc hạng A, hạng B hay hạng C. Thông báo này được công khai trên cổng thông tin điện tử của cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở.

Trường hợp không đáp ứng các tiêu chí về hạng nhà chung cư thì cơ quan có thẩm quyền nghiệm thu công trình nhà chung cư thông báo cho chủ đầu tư và gửi thông báo này đến cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở nơi có nhà chung cư để công khai trên cổng thông tin điện tử của cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở.

**Chương X**

**QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**

**Mục 1**

**ĐƠN VỊ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ**

1. **Điều kiện của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư**

1. Trường hợp là doanh nghiệp thì phải được thành lập, hoạt động theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc pháp luật về hợp tác xã, có chức năng quản lý vận hành nhà chung cư hoặc chức năng quản lý bất động sản.

Trường hợp là đơn vị sự nghiệp công lập thì phải có quyết định thành lập của cơ quan có thẩm quyền và được cơ quan có thẩm quyền giao thực hiện việc quản lý vận hành.

2. Phải có tối thiểu các phòng, ban chuyên môn nghiệp vụ gồm: kỹ thuật; chăm sóc khách hàng; bảo vệ, an ninh; phòng cháy chữa cháy; vệ sinh, môi trường.

3. Thành viên lãnh đạo đơn vị, trưởng, phó phòng, ban quy định tại khoản 2 Điều này và nhân viên trong các phòng chuyên môn nghiệp vụ trực tiếp tham gia công tác quản lý vận hành quy định tại khoản 3 Điều này phải có Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

4. Trưởng, phó phòng, ban và nhân viên trực tiếp tham gia quản lý vận hành nhà chung cư tại các phòng, ban quy định tại điểm b khoản này phải có văn bằng, chứng chỉ chuyên môn nghiệp vụ tương ứng với công việc quản lý vận hành. Đối với phòng, ban về vệ sinh môi trường, chăm sóc khách hàng thì đơn vị quản lý vận hành có trách nhiệm xây dựng quy trình và đào tạo chuyên môn nghiệp vụ về nội dung này.

5. Phải có văn bản thông báo đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành của Bộ Xây dựng hoặc Sở Xây dựng nơi đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư đặt trụ sở chính theo quy định tại Điều 77 của Nghị định này.

6. Khi đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư tham gia đấu thầu để thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư đã được phân hạng theo quy định của Nghị định này thì phải đang trực tiếp thực hiện việc quản lý vận hành tại nhà chung cư có cùng hạng với nhà chung cư tham gia đấu thầu trong thời hạn tối thiểu 12 tháng hoặc được cơ quan có thẩm quyền công nhận đủ điều kiện thực hiện việc quản lý vận hành theo quy định tại Điều 76 của Nghị định này.

1. **Hồ s****ơ đề nghị thông báo đơn vị đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư**

1. Văn bản đề nghị thông báo đơn vị đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư trong đó phải nêu rõ: tên đơn vị đăng ký, địa chỉ trụ sở làm việc, thông tin người đại diện theo pháp luật.

2. Bản sao có chứng thực các giấy tờ sau:

a) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy chứng nhận đăng ký hợp tác xã của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và có chức năng quản lý vận hành nhà chung cư hoặc chức năng quản lý bất động sản;

b) Quyết định thành lập các phòng, ban chuyên môn và quyết định bổ nhiệm nhân sự lãnh đạo của các phòng, ban kèm theo danh sách các cán bộ làm việc tại các phòng, ban chuyên môn theo quy định tại khoản 2 Điều 75 của Nghị định này;

c) Hợp đồng lao động và giấy tờ chứng minh đóng bảo hiểm xã hội của các cán bộ quy định tại điểm b khoản này;

d) Văn bằng, chứng chỉ chuyên môn nghiệp vụ tương ứng với công việc quản lý vận hành của các trưởng, phó phòng, ban và nhân viên trực tiếp tham gia quản lý vận hành nhà chung cư của các phòng ban kỹ thuật; bảo vệ, an ninh; phòng cháy chữa cháy và quy trình về vệ sinh môi trường, chăm sóc khách hàng đã được đơn vị quản lý vận hành phê duyệt;

e) Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư của thành viên Ban Giám đốc, các trưởng, phó phòng, ban và các cán bộ trực tiếp tham gia công tác quản lý vận hành quy định tại Khoản 4 Điều 75 Nghị định này.

6. Trường hợp đơn vị quản lý vận hành có nhu cầu đăng tải thông tin trên cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng hoặc Sở Xây dựng nơi đặt trụ sở chính về việc đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư hạng A hoặc hạng B thì nộp hồ sơ đến cơ quan quản lý nhà ở theo quy định tại khoản 1 Điều 77 của Nghị định này. Hồ sơ bao gồm:

a) Văn bản đề nghị công nhận đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư hạng A hoặc hạng B;

b) Văn bản thông báo đủ điều kiện quản lý vận hành đang còn hiệu lực;

c) Bản sao có chứng thực của hợp đồng với 02 Ban quản trị của nhà chung cư đáng ứng tiêu chí nhà chung cư hạng B đang còn hiệu lực trong trường hợp đăng ký công nhận đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư hạng A hoặc bản sao có chứng thực của hợp đồng với 03 Ban quản trị của nhà chung cư đang còn hiệu lực trong trường hợp đăng ký công nhận đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư hạng B.

1. **T****rình tự, thủ tục thông báo đơn vị đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư**

1. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có trách nhiệm trực tiếp nộp 01 bộ hồ sơ hoặc gửi qua đường bưu điện theo quy định tại Điều 76 của Nghị định này đến Bộ Xây dựng hoặc Sở Xây dựng nơi đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư đặt trụ sở chính để được xem xét thông báo đủ điều kiện thực hiện việc quản lý vận hành nhà chung cư.

2. Trong thời hạn 30 ngày, Bộ Xây dựng hoặc Sở Xây dựng nơi đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư đặt trụ sở chính giao đơn vị có chức năng quản lý nhà ở kiểm tra hồ sơ. Nếu hồ sơ đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 76 của Nghị định này thì cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản này có văn bản thông báo gửi cho đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và đăng tải thông tin của đơn vị này trên cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng hoặc Sở Xây dựng. Trường hợp Sở Xây dựng ban hành văn bản thông báo thì còn phải gửi văn bản thông báo này về Bộ Xây dựng để được cập nhật vào danh mục đơn vị đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư trên cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng.

Trường hợp không đủ hồ sơ hoặc hồ sơ không đáp ứng điều kiện theo quy định thì có văn bản thông cho đơn vị gửi hồ sơ và nêu rõ lý do.

3. Văn bản thông báo đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư quy định tại khoản 2 Điều này có giá trị trong vòng 05 năm kể từ ngày ký và có các nội dung theo mẫu quy định tại phụ lục số 16 ban hành kèm theo Nghị định này.

4. Trường hợp đơn vị quản lý vận hành thay đổi một trong các nội dung nêu trong văn bản thông báo hoặc hết thời hạn hiệu lực của văn bản thông báo quy định tại khoản 3 Điều này thì đơn vị quản lý vận hành gửi hồ sơ đề nghị điều chỉnh hoặc hồ sơ đề nghị gia hạn đến cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều này để được xem xét, giải quyết.

5. Trường hợp sau khi có văn bản thông báo đủ điều kiện thực hiện việc quản lý vận hành nhà chung cư mà đơn vị quản lý vận hành bị giải thể, phá sản, chấm dứt hoạt động hoặc trong quá trình thanh tra, kiểm tra, cơ quan có thẩm quyền phát hiện đơn vị này không còn đủ điều kiện để thực hiện việc quản lý vận hành nhà chung cư thì văn bản thông báo đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành không còn giá trị pháp lý. Cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều này có trách nhiệm đăng tải thông báo đơn vị này không còn đủ điều kiện thực hiện việc quản lý vận hành trên cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng hoặc Sở Xây dựng nơi đơn vị quản lý vận hành đặt trụ sở chính.

6. Trường hợp công nhận đơn vị đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư hạng A hoặc hạng B thì thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đơn vị quản lý vận hành nộp hồ sơ theo quy định tại khoản 6 Điều 75 của Nghị định này đến Bộ Xây dựng hoặc Sở Xây dựng nơi đơn vị quản lý vận hành có trụ sở chính;

b)Trong thời hạn 20 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ theo quy định tại khoản 6 Điều 75 của Nghị định này, cơ quan có thẩm quyền quy định tại điểm a khoản này có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ. Nếu đủ điều kiện thì có văn bản thông báo gửi cho đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và đăng tải thông tin của đơn vị này trên cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng hoặc Sở Xây dựng.

Trường hợp không đủ hồ sơ hoặc hồ sơ không đáp ứng điều kiện theo quy định thì có văn bản thông cho đơn vị gửi hồ sơ và nêu rõ lý do.

**Mục 2**

**CƯỠNG CHẾ BÀN GIAO KINH PHÍ BẢO TRÌ**

**PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA NHÀ CHUNG CƯ**

1. **Cưỡng** **chế bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư**

1. Trường hợp chủ đầu tư lập tài khoản riêng để thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà không bàn giao thì thực hiện cưỡng chế bàn giao tài khoản kinh phí bảo trì theo quy định tại Điều 79 của Nghị định này.

Trường hợp tài khoản kinh phí bảo trì không còn hoặc không đủ tiền thì cưỡng chế bàn giao từ tài khoản kinh doanh của chủ đầu tư theo quy định tại Điều 80 của Nghị định này.

Trường hợp tài khoản kinh doanh của chủ đầu tư không còn hoặc không đủ tiền thì thực hiện cưỡng chế kê biên tài sản của chủ đầu tư theo quy định tại Điều 81 của Nghị định này.

2. Trường hợp chủ đầu tư không nộp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung đối với phần diện tích giữ lại không bán, không cho thuê mua hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua thì Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư có trách nhiệm ban hành Quyết định cưỡng chế để thu hồi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư từ tài khoản kinh doanh của chủ đầu tư để bàn giao cho Ban quản trị theo quy định tại Điều 80 của Nghị định này.

Trường hợp tài khoản kinh doanh của chủ đầu tư không còn hoặc không đủ tiền thì thực hiện cưỡng chế kê biên, bán đấu giá tài sản của chủ đầu tư theo quy định tại Điều 81 của Nghị định này.

1. **Trình tự, thủ tục cưỡng chế bàn giao từ tài khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư**

1. Ban quản trị nhà chung cư có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư yêu cầu chủ đầu tư bàn giao kinh phí bảo trì theo quy định.

2. Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản của Ban quản trị nhà chung cư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản yêu cầu tổ chức tín dụng nơi chủ đầu tư mở tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì cung cấp thông tin về số tài khoản, số tiền trong tài khoản. Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, tổ chức tín dụng có trách nhiệm cung cấp thông tin cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

3. Căn cứ vào thông tin do tổ chức tín dụng cung cấp, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành Quyết định cưỡng chế thu hồi kinh phí bảo trì để bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư. Quyết định cưỡng chế này được gửi đến Sở Xây dựng, chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư và tổ chức tín dụng nơi chủ đầu tư mở tài khoản để thực hiện chuyển giao kinh phí bảo trì.

4. Trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định cưỡng chế của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, tổ chức tín dụng đang quản lý tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì có trách nhiệm chuyển kinh phí này sang tài khoản do Ban quản trị nhà chung cư lập để quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật về nhà ở.

5. Sau khi chuyển kinh phí bảo trì sang tài khoản của Ban quản trị nhà chung cư, tổ chức tín dụng phải có văn bản thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Sở Xây dựng, chủ đầu tư và Ban quản trị nhà chung cư biết.

1. **Trình tự, thủ tục cưỡng chế bàn giao từ tài khoản kinh doanh của chủ đầu tư**

1. Ủy ban nhân dân cấp huyện có văn bản yêu cầu tổ chức tín dụng cung cấp thông tin về tài khoản kinh doanh của chủ đầu tư và số tiền trong tài khoản này. Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản của Ủy ban nhân dân cấp huyện, tổ chức tín dụng có trách nhiệm cung cấp các thông tin liên quan cho Ủy ban nhân dân cấp huyện.

2. Căn cứ vào thông tin do tổ chức tín dụng cung cấp, Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành Quyết định cưỡng chế thu hồi kinh phí từ tài khoản kinh doanh của chủ đầu tư để chuyển giao cho Ban quản trị nhà chung cư. Quyết định cưỡng chế này được gửi đến Sở Xây dựng, chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư, tổ chức tín dụng nơi chủ đầu tư mở tài khoản để thực hiện. Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm công bố công khai Quyết định cưỡng chế tại bảng tin của nhà chung cư;

3. Trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định cưỡng chế, tổ chức tín dụng có trách nhiệm chuyển tiền từ tài khoản kinh doanh của chủ đầu tư sang tài khoản của Ban quản trị nhà chung cư theo đúng số tiền ghi trong Quyết định cưỡng chế. Sau khi hoàn tất việc chuyển tiền, tổ chức tín dụng phải có văn bản thông báo đến Ủy ban nhân dân cấp huyện, Sở Xây dựng, chủ đầu tư và Ban quản trị nhà chung cư biết.

1. **T****rình tự, thủ tục cưỡng chế kê biên, bán đấu giá tài sản của chủ đầu tư**

1. Ủy ban nhân dân cấp huyện phối hợp với Sở Xây dựng, cơ quan công an và các cơ quan liên quan kiểm tra, xác định cụ thể diện tích nhà, đất của chủ đầu tư tại dự án nơi có nhà chung cư hoặc tại dự án khác để thực hiện việc kê biên và tổ chức bán đấu giá, thu hồi kinh phí bảo trì. Trường hợp chủ đầu tư không có diện tích nhà, đất hoặc có diện tích nhà, đất để kê biên nhưng không đủ giá trị để bán thu hồi kinh phí bảo trì thì thực hiện xác định tài sản khác của chủ đầu tư để bán đấu giá thu hồi đủ kinh phí chuyển giao cho Ban quản trị nhà chung cư.

Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ thực hiện kê biên diện tích nhà, đất hoặc tài sản khác có giá trị tương đương với số kinh phí bảo trì phải thu hồi để bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư và chi phí cho việc tổ chức thi hành cưỡng chế, bán đấu giá tài sản này;

2. Trên cơ sở diện tích nhà, đất hoặc tài sản khác của chủ đầu tư đã được xác định theo quy định tại điểm a khoản này, trong thời hạn 10 ngày, Sở Xây dựng phải có văn bản gửi Ủy ban nhân dân cấp huyện đề nghị ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên tài sản của chủ đầu tư để bán đấu giá thu hồi kinh phí bảo trì nhà chung cư. Trong Quyết định cưỡng chế kê biên tài sản phải nêu rõ căn cứ ban hành Quyết định, tên, trụ sở của chủ đầu tư thực hiện kê biên tài sản, số kinh phí bảo trì phải thu hồi, chủng loại, số lượng tài sản phải kê biên và địa điểm kê biên tài sản;

3. Trình tự, thủ tục thực hiện kê biên tài sản, định giá tài sản kê biên, bán đấu giá tài sản kê biên để thu hồi kinh phí bảo trì được thực hiện theo quy định của pháp luật về cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính, pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản và pháp luật khác có liên quan;

4. Việc bàn giao kinh phí bảo trì sau khi bán đấu giá tài sản phải lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của các bên có liên quan. Trường hợp số tiền bán đấu giá tài sản nhiều hơn số kinh phí bảo trì phải bàn giao và chi phí cho việc thực hiện cưỡng chế bán đấu giá tài sản thì trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày bán đấu giá tài sản, Sở Xây dựng có trách nhiệm phối hợp với tổ chức bán đấu giá tài sản làm thủ tục trả lại phần giá trị chênh lệch cho chủ đầu tư có tài sản bị kê biên bán đấu giá.

**Chương XI**

**ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

1. **Quy định xử lý chuyển tiếp**

1. Xử lý chuyển tiếp đối với việc phân hạng nhà chung cư:

Đối với các nhà chung cư đã được phân hạng theo quy định của Luật Nhà ở 2014 thì quyết định công nhận hạng nhà chung cư vẫn có hiệu lực trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành. Sau thời hạn này, trường hợp chủ đầu tư không thực hiện phân hạng nhà chung cư theo quy định của Nghị định này thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh đăng tải văn bản thông báo về việc hết hiệu lực của quyết định công nhận hạng nhà chung cư trên cổng thông tin điện tử của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.

2. Xử lý chuyển tiếp đổi với đơn vị đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư:

Đối với các đơn vị đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở 2014 thì tiếp tục thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư trong thời hạn12 tháng kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành. Sau thời hạn này thì các đơn vị quản lý vận hành có trách nhiệm rà soát lại các điều kiện theo quy định tại Điều 75 của Nghị định này và gửi hồ sơ đề nghị thông báo đủ điều kiện thực hiện việc quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Điều 77 của Nghị định này.

Trường hợp đơn vị quản lý vận hành đã ký hợp đồng có thời hạn nhiều hơn 12 tháng kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thực hiện theo thời hạn hợp đồng đã ký kết.

3. Xử lý chuyển tiếp đổi với văn bản đủ điều kiện huy động vốn:

Trường hợp nhà đầu tư được cơ quan có thẩm quyền cấp văn bản đủ điều kiện huy động vốn theo quy định của pháp luật nhà ở năm 2014 thì tiếp tục thực hiện theo nội dung văn bản đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

4. Xử lý chuyển tiếp đối với nhà ở thuộc tài sản công:

a) Trường hợp mua bán nhà ở cũ thuộc tài sản công mà đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, bên mua nhà ở không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền mua nhà ở theo đúng hợp đồng thì bên bán nhà ở căn cứ các điều khoản tại hợp đồng mua bán đã ký và quy định pháp luật tại thời điểm ký hợp đồng để giải quyết;

b) Trường hợp đã có Quyết định phê duyệt giá bán nhà ở cũ thuộc tài sản công trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà người mua không thực hiện thủ tục ký kết hợp đồng theo quy định tại thời điểm ban hành Quyết định phê duyệt giá bán thì Quyết định phê duyệt giá bán nhà ở không còn hiệu lực. Trường hợp người đang thực tế sử dụng nhà ở đủ điều kiện theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này mà có nhu cầu tiếp tục thuê thì bên cho thuê xem xét tiếp tục cho thuê theo trình tự, thủ tục quy định tại Nghị định này.

5. Xử lý chuyển tiếp đối với cưỡng chế kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư:

Trường hợp cơ quan có thẩm quyền đã ban hành quyết định cưỡng chế theo quy định của pháp luật nhà ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo quyết định cưỡng chế được phê duyệt.

1. **Hiệu lực thi hành**

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ….tháng …..năm 2024.

2. Các Nghị định sau đây hết hiệu lực kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành:

a) Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở 2014;

b) Nghị định số 30/2019/NĐ-CP ngày 28 tháng 3 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

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

3. Bãi bỏ Điều 5 của Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ: Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

4. Các nội dung liên quan đến phát triển nhà ở, sở hữu nhà ở, quản lý, sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở, quản lý nhà nước về nhà ở được quy định trong các Nghị định của Chính phủ, Quyết định của Thủ tướng Chính phủ, các văn bản quy phạm pháp luật do các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà khác với các quy định thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này thì thực hiện theo quy định của Nghị định này.

1. **Trách nhiệm thi hành**

Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp và tổ chức, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

|  |  |
| --- | --- |
| **Nơi nhận:** - Ban Bí thư Trung ương Đảng; - Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ; - Các Bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ; - HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; - Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng; - Văn phòng Tổng Bí thư; - Văn phòng Chủ tịch nước; - Hội đồng dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội; - Văn phòng Quốc hội; - Tòa án nhân dân tối cao; - Viện kiểm sát nhân dân tối cao; - Kiểm toán Nhà nước;  - Ủy ban Giám sát tài chính Quốc gia; - Ngân hàng Chính sách xã hội; - Ngân hàng Phát triển Việt Nam; - Ủy ban trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam; - Cơ quan trung ương của các đoàn thể; - VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Cổng TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo; - Lưu: VT, NN (3). | **TM. CHÍNH PHỦ**  **THỦ TƯỚNG**    **Phạm Minh Chính** |