VĂN BẢN PHÁP LUẬT KHÁC

VĂN BẢN HỢP NHẤT - BỘ XÂY DỰNG

Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-BXD ngày 03 tháng 6 năm 2019 hợp nhất Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở

(Tiếp theo Công báo số 503 + 504)

Chương III
PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

Mục 1
DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở

Điều 13. Lập, thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở

1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở bằng nguồn vốn quy định tại Khoản 3 Điều 36 và Khoản 1 Điều 53 của Luật Nhà ở (trừ dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ quy định tại Khoản 2 Điều này) thì thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt theo quy định của pháp luật về đầu tư công và pháp luật về xây dựng; Bộ Xây dựng có ý kiến thẩm định các nội dung về nhà ở nếu dự án do Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, Sở Xây dựng có ý kiến thẩm định các nội dung về nhà ở nếu dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

Trường hợp Bộ trưởng Bộ Xây dựng phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo thẩm quyền quy định của Luật Đầu tư công thì Bộ Xây dựng tổ chức thẩm định dự án trước khi phê duyệt.

2. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ thì thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt theo quy định tại Điều 23 của Nghị định này.

3. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở không thuộc diện quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này thì việc lập, thẩm định và phê duyệt dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

4. Đối với các dự án thuộc diện quy định tại các Khoản 2, 3, 4 và 5 Điều 9 của Nghị định này, trừ dự án do Bộ Xây dựng phê duyệt thì sau khi phê duyệt dự án, chủ đầu tư phải gửi 01 bộ hồ sơ dự án đến Bộ Xây dựng để theo dõi, kiểm tra.

Điều 14. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thực hiện theo hình thức xây dựng - chuyển giao

1. Căn cứ vào quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, Sở Xây dựng có trách nhiệm lập danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT), bao gồm nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư và xác định các điều kiện lựa chọn nhà đầu tư BT để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận, công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và của Sở Xây dựng để các nhà đầu tư có đủ điều kiện, năng lực đăng ký tham gia.

2. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo hình thức BT được quy định như sau:

a) Đối với việc đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư thì chủ đầu tư được quy định tại Khoản 2 Điều 38 của Luật Nhà ở;

b) Đối với việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thì chủ đầu tư được quy định tại Điều 57 của Luật Nhà ở.

3. Việc lựa chọn nhà đầu tư BT dự án xây dựng nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu nếu có từ 02 nhà đầu tư trở lên đăng ký làm chủ đầu tư hoặc thực hiện theo hình thức chỉ định chủ đầu tư nếu chỉ có một nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư. Sở Xây dựng chủ trì tham mưu giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện lựa chọn chủ đầu tư quy định tại Khoản này; trường hợp dự án thuộc diện phải có quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải làm thủ tục đề nghị Thủ tướng Chính phủ quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư trước khi lựa chọn nhà đầu tư BT.

4. Sau khi có kết quả lựa chọn nhà đầu tư, Sở Xây dựng báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét để ký hợp đồng BT hoặc ủy quyền cho Sở Xây dựng ký hợp đồng BT. Nhà đầu tư BT có trách nhiệm tổ chức lập và trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (đối với trường hợp khu vực dự án chưa có quy hoạch chi tiết 1/500) và tổ chức lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở để thẩm định, phê duyệt theo quy định tại Điều 13 của Nghị định này.

5. Sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng và nghiệm thu công trình nhà ở theo hợp đồng BT, nhà đầu tư BT có trách nhiệm bàn giao quỹ nhà ở này cho Sở Xây dựng để thực hiện quản lý, khai thác.

6. Việc thanh toán cho nhà đầu tư BT được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 15. Thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở

1. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở phải tuân thủ các quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và pháp luật về xây dựng khi thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở.

2. Chủ đầu tư dự án phải xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo nội dung và tiến độ dự án đã được phê duyệt; trường hợp phải xây dựng các công trình hạ tầng xã hội theo quyết định phê duyệt dự án hoặc theo quyết định, văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì phải thực hiện theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và theo nội dung văn bản đã được chấp thuận.

Điều 16. Kết thúc giai đoạn đầu tư xây dựng dự án nhà ở

Khi kết thúc đầu tư xây dựng, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở phải thực hiện các yêu cầu sau đây:

1. Báo cáo Sở Xây dựng nơi có dự án về kết quả của dự án; đối với dự án xây dựng nhà ở thuộc diện phải có quyết định hoặc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ thì chủ đầu tư phải gửi báo cáo thêm cho Bộ Xây dựng.

2. Hoàn thiện các hồ sơ, tài liệu phục vụ công tác lưu trữ theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và pháp luật về xây dựng.

3. Thực hiện nghiệm thu công trình nhà ở và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở trong dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng.

4. Bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cho chính quyền địa phương hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành theo nội dung của dự án đã được phê duyệt hoặc tự thực hiện quản lý theo văn bản chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư. Việc bàn giao nhà ở cho người sử dụng chỉ được thực hiện sau khi đã hoàn thành nghiệm thu đưa công trình nhà ở và các công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở nêu trong nội dung dự án được phê duyệt vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

5. Báo cáo quyết toán theo quy định của pháp luật về tài chính.

6. Làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở trong phạm vi dự án cho chủ sở hữu theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và pháp luật về đất đai.

7. Phối hợp với chính quyền địa phương giải quyết các vấn đề về quản lý hành chính trong khu vực của dự án.

8. Tổ chức quản lý vận hành các công trình không phải bàn giao cho chính quyền địa phương hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành.

9. Thực hiện các công việc khác theo quy định của pháp luật.

Điều 17. Quản lý khu vực nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở

1. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức quản lý kiến trúc mặt ngoài của nhà ở riêng lẻ và việc sử dụng, bảo trì hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở riêng lẻ trong dự án theo đúng nội dung của dự án đã được phê duyệt.

2. Chủ đầu tư có thể phân chia và đặt tên cho từng khu vực nhà ở riêng lẻ được quy hoạch và xây dựng riêng biệt trong dự án để thực hiện quản lý. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư thì chủ đầu tư phải đặt tên

bằng tiếng Việt; đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì việc đặt tên dự án, khu vực trong dự án phải tuân thủ quy định tại Khoản 3 Điều 19 của Luật Nhà ở và được ghi rõ trong quyết định hoặc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư (nếu thuộc diện phải chấp thuận chủ trương đầu tư) hoặc phải được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận nếu không thuộc diện phải làm thủ tục đề nghị quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư.

3. Sau khi nhà ở được bàn giao và đưa vào sử dụng, chủ đầu tư được tổ chức thành lập Ban tự quản khu nhà ở để thực hiện quản lý việc bảo trì kiến trúc bên ngoài của nhà ở, chăm sóc cây xanh, vườn hoa và bảo trì các công trình tiện ích hoặc hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho khu nhà ở đó, trừ hệ thống hạ tầng đã bàn giao cho Nhà nước hoặc được Nhà nước giao cho chủ đầu tư quản lý, bảo trì. Thành phần của Ban tự quản khu nhà ở bao gồm đại diện các chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở của khu vực đó và đại diện chủ đầu tư (nếu có).

4. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở trong khu vực nhà ở riêng lẻ tổ chức họp để thống nhất bầu Ban tự quản khu nhà ở (bao gồm số lượng, thành phần tham gia), thông qua quy chế, nhiệm kỳ hoạt động của Ban tự quản, nội quy quản lý, sử dụng khu vực nhà ở, quyết định đóng góp kinh phí để chi trả tiền thù lao cho người tham gia Ban tự quản và phục vụ việc chăm sóc cây xanh, vườn hoa, bảo trì các công trình tiện ích phục vụ cho khu nhà ở đó.

5. Việc tổ chức bầu Ban tự quản khu nhà ở lần đầu do chủ đầu tư có trách nhiệm chủ trì thực hiện; các lần tổ chức sau do Ban tự quản khu nhà ở chịu trách nhiệm thực hiện hoặc ủy quyền cho chủ đầu tư tổ chức, thực hiện; trường hợp chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở không thống nhất bầu được Ban tự quản khu nhà ở thì chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý khu vực nhà ở này theo nội dung của dự án đã được phê duyệt.

6. Chủ đầu tư có thể hỗ trợ thêm kinh phí để Ban tự quản khu nhà ở chăm sóc cây xanh, vườn hoa và bảo trì các công trình tiện ích hoặc hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho khu nhà ở đó. Việc thực hiện các công việc quy định tại Khoản này do chủ đầu tư đảm nhận; trường hợp chủ đầu tư không thực hiện thì Ban tự quản khu nhà ở thuê đơn vị khác có năng lực thực hiện.

Mục 2
PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI

Điều 18. Trình tự, thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại

1. Trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất để xây dựng nhà ở thì thực hiện lựa chọn chủ đầu tư theo quy định sau đây:

a) Đối với khu vực đã thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng thì lựa chọn chủ đầu tư thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; thời gian và quy trình đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đấu giá.

Trường hợp khu đất đấu giá thuộc khu vực đã được quy hoạch để đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án thì các tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tại khu vực này phải có đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án theo quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở, Khoản 2 Điều 119 của Luật Đất đai và pháp luật về kinh doanh bất động sản; tổ chức trúng đấu giá phải lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo quy định tại các Điều 12, 13, 15, 16 và Điều 17 của Nghị định này;

b) Đối với khu vực chưa thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng thì lựa chọn chủ đầu tư thông qua hình thức đấu thầu nếu có nhiều nhà đầu tư có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở đăng ký tham gia làm chủ đầu tư; trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đủ điều kiện quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở đăng ký tham gia thì chỉ định nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư. Sở Xây dựng chủ trì giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở quy định tại Điểm này. Thời gian và quy trình đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu;

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là cơ quan có thẩm quyền quyết định lựa chọn chủ đầu tư đối với trường hợp quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản này.

2. Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất ở hợp pháp, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, có đủ điều kiện làm chủ đầu tư theo quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở và có nhu cầu tham gia đầu tư xây dựng nhà ở thì Sở Xây dựng kiểm tra và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao cho nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư.

Thời gian lựa chọn chủ đầu tư quy định tại Khoản này là 30 ngày, kể từ ngày Sở Xây dựng nhận được văn bản đăng ký làm chủ đầu tư.

3. Trường hợp dự án thuộc diện phải có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ theo quy định tại Khoản 4 Điều 9 của Nghị định này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải làm thủ tục đề nghị Thủ tướng Chính phủ có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại Điều 10 và Điều 11 của Nghị định này trước khi thực hiện lựa chọn chủ đầu tư; nếu dự án thuộc diện quy định tại Khoản 5 Điều 9 của Nghị định này thì Sở Xây dựng phải báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư trước khi thực hiện lựa chọn chủ đầu tư.

4. Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể hồ sơ pháp lý đăng ký làm chủ đầu tư, quy trình lựa chọn chủ đầu tư quy định tại Điều này.

Điều 19. Ký hợp đồng huy động vốn cho phát triển nhà ở thương mại

1. Việc ký hợp đồng huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại chỉ được thực hiện thông qua các hình thức quy định tại các Khoản 2, 3 và 4 Điều 69 của Luật Nhà ở; trường hợp ký hợp đồng huy động vốn không đúng với quy định tại Điều 68, Điều 69 của Luật Nhà ở và quy định tại Điều này thì không được pháp luật công nhận, chủ đầu tư bị xử phạt vi phạm theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại cho người tham gia góp vốn.

2. Việc ký hợp đồng huy động vốn cho phát triển nhà ở thương mại phải tuân thủ các quy định sau đây:

a) Trường hợp ký hợp đồng huy động vốn theo quy định tại Khoản 2 Điều 69 của Luật Nhà ở thì phải đáp ứng các hình thức, điều kiện theo quy định của Luật Nhà ở và quy định tại Khoản 3 Điều này.

Bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết quy định tại điểm này chỉ được phân chia lợi nhuận (bằng tiền hoặc cổ phiếu) trên cơ sở tỷ lệ vốn góp theo thỏa thuận trong hợp đồng; chủ đầu tư không được áp dụng hình thức huy động vốn quy định tại điểm này hoặc các hình thức huy động vốn khác để phân chia sản phẩm nhà ở hoặc để ưu tiên đăng ký, đặt cọc, hưởng quyền mua nhà ở hoặc để phân chia quyền sử dụng đất trong dự án cho bên được huy động vốn, trừ trường hợp góp vốn thành lập pháp nhân mới để được Nhà nước giao làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở;

b) Trường hợp ký hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai mà thu tiền trả trước của người mua, thuê, thuê mua nhà ở theo quy định tại Khoản 3 Điều 69 của Luật Nhà ở thì phải tuân thủ các điều kiện và hình thức mua, thuê, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Chủ đầu tư phải có văn bản gửi Sở Xây dựng nơi có nhà ở kèm theo giấy tờ chứng minh nhà ở có đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo quy định tại Khoản 1 Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản; trường hợp có thế chấp dự án đầu tư xây dựng hoặc thế chấp nhà ở sẽ bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư phải gửi kèm theo giấy tờ chứng minh đã giải chấp hoặc biên bản thống nhất của bên mua, bên thuê mua nhà ở và bên nhận thế chấp về việc không phải giải chấp và được mua bán, thuê mua nhà ở đó; trường hợp không có thế chấp dự án hoặc thế chấp nhà ở sẽ bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư phải ghi rõ cam kết chịu trách nhiệm trong văn bản gửi Sở Xây dựng.

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 bán, cho thuê mua gửi chủ đầu tư; nếu hồ sơ chưa có đủ giấy tờ theo quy định thì phải có văn bản nêu rõ lý do. Trường hợp chủ đầu tư đã gửi hồ sơ nhưng quá thời hạn quy định tại điểm này mà Sở Xây dựng không có văn bản thông báo và nhà ở đó đã đủ điều kiện được bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư được quyền ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai nhưng phải chịu trách nhiệm

về việc bán, cho thuê mua nhà ở này; Sở Xây dựng phải chịu trách nhiệm về việc thông báo hoặc không có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua sau khi nhận được hồ sơ đề nghị của chủ đầu tư.

Trường hợp sau khi Sở Xây dựng có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhưng chủ đầu tư không bán, cho thuê mua mà thực hiện thế chấp nhà ở này thì việc bán, cho thuê mua nhà ở này sau khi thế chấp chỉ được thực hiện khi có đủ điều kiện và có văn bản thông báo của Sở Xây dựng theo quy định tại điểm này;

c) Trường hợp vay vốn của tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính hoặc phát hành trái phiếu để huy động số vốn còn thiếu phục vụ cho việc xây dựng nhà ở thì phải đáp ứng các điều kiện theo thỏa thuận trong hợp đồng vay vốn hoặc theo quy định về phát hành trái phiếu.

3. Việc huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều này phải thông qua hợp đồng góp vốn hoặc hợp đồng hợp tác đầu tư hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh; chủ đầu tư chỉ được ký kết các hợp đồng này sau khi có đủ điều kiện sau đây:

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

b) 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;

c) Đã có biên bản bàn giao mốc giới của dự án;

d) 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 các Điểm a, b và c Khoản 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; 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 và c 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.

4. Tổ chức, cá nhân huy động vốn quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này phải sử dụng nguồn vốn đã huy động vào đúng mục đích xây dựng nhà ở tại dự án đó; nghiêm cấm chủ đầu tư huy động vượt quá số tiền mua, thuê mua nhà ở được ứng trước của khách hàng theo quy định của pháp luật; trường hợp sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc chiếm dụng vốn đã huy động hoặc huy động vượt quá số tiền mua, thuê mua nhà ở ứng trước của khách hàng 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.

5. Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể việc huy động vốn quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều này.

Mục 3
PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CÔNG VỤ

Điều 20. Kế hoạch phát triển nhà ở công vụ

1. Việc lập và phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở công vụ được thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 27 của Luật Nhà ở.

2. Nội dung kế hoạch phát triển nhà ở công vụ bao gồm việc xác định loại và số lượng nhà ở (nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư); tổng diện tích sử dụng nhà ở; địa điểm xây dựng và diện tích đất để đầu tư xây dựng nhà ở hoặc số lượng, loại nhà ở thương mại cần mua, thuê để làm nhà ở công vụ; nguồn vốn, phương

thức huy động vốn để đầu tư xây dựng hoặc mua, thuê nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ; phân kỳ đầu tư hàng năm và 05 năm; dự kiến tiến độ thực hiện kế hoạch; xác định trách nhiệm của các cơ quan chủ trì lập kế hoạch và cơ quan phối hợp.

3. Các cơ quan trung ương quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 27 của Luật Nhà ở có trách nhiệm xác định nhu cầu nhà ở công vụ theo biểu mẫu do Bộ Xây dựng hướng dẫn và gửi Bộ Xây dựng thẩm định; sau khi thẩm định nhu cầu nhà ở công vụ của các cơ quan trung ương, Bộ Xây dựng thực hiện xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở công vụ để báo cáo Thủ tướng Chính phủ chấp thuận.

4. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm lập kế hoạch phát triển nhà ở công vụ của đơn vị mình và gửi ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng. Sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an báo cáo Thủ tướng Chính phủ chấp thuận kế hoạch.

5. Đối với địa phương thì Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng của địa phương xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở công vụ để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt trong kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương hoặc phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở công vụ riêng và báo cáo Bộ Xây dựng để tổng hợp.

6. Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể trình tự, thủ tục xác định nhu cầu về nhà ở công vụ và việc chấp thuận kế hoạch phát triển nhà ở công vụ.

Điều 21. Hình thức đầu tư xây dựng nhà ở công vụ

Nhà nước trực tiếp đầu tư bằng vốn ngân sách, bao gồm ngân sách trung ương và ngân sách địa phương để đầu tư xây dựng nhà ở công vụ hoặc mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ.

Việc bố trí vốn từ ngân sách để đầu tư xây dựng hoặc mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ phải căn cứ vào kế hoạch phát triển nhà ở công vụ, dự án đầu tư xây dựng hoặc mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận, theo quy định của pháp luật về ngân sách và đầu tư công.

Điều 22. Trình tự, thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở công vụ

1. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ do Thủ tướng Chính phủ phê duyệt để cho đối tượng của các cơ quan trung ương thuê (trừ đối tượng quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 32 của Luật Nhà ở) thì Bộ Xây dựng đề xuất đơn vị làm chủ đầu tư để báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định.

Trong thời hạn tối đa là 30 ngày, kể từ ngày nhận được Tờ trình của Bộ Xây dựng, Thủ tướng Chính phủ có văn bản quyết định lựa chọn chủ đầu tư hoặc ủy quyền cho Bộ Xây dựng thực hiện lựa chọn chủ đầu tư dự án.

2. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an phê duyệt để cho các đối tượng quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 32 của Luật Nhà ở thuê thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quyết định lựa chọn chủ đầu tư.

Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ đăng ký làm chủ đầu tư, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng hoặc Bộ trưởng Bộ Công an có văn bản quyết định lựa chọn chủ đầu tư.

3. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt thì thực hiện lựa chọn chủ đầu tư theo quy định sau đây:

a) Sở Xây dựng báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định lựa chọn chủ đầu tư hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định lựa chọn chủ đầu tư nếu thuộc trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt dự án;

b) Trong thời hạn tối đa là 30 ngày, kể từ ngày nhận được Tờ trình của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải có văn bản quyết định lựa chọn chủ đầu tư hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định lựa chọn chủ đầu tư; trong thời hạn tối đa là 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản ủy quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải có văn bản quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở công vụ.

4. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở công vụ quy định tại Khoản 1, Khoản 2 và Khoản 3 Điều này có thể là tổ chức, cơ quan nhà nước hoặc doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

5. Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể hồ sơ và quy trình lựa chọn doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đăng ký làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở công vụ.

Điều 23. Lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ

1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ được lập, thẩm định và phê duyệt theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và pháp luật về xây dựng.

2. Đối với dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 28 của Luật Nhà ở thì Bộ Xây dựng tổ chức lập, thẩm định và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; trường hợp được Thủ tướng Chính phủ ủy quyền thì thực hiện phê duyệt theo ủy quyền của Thủ tướng Chính phủ.

3. Đối với dự án do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quyết định đầu tư theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 28 của Luật Nhà ở thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an tổ chức, lập, thẩm định và lấy ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng trước khi báo cáo Thủ tướng Chính phủ chấp thuận. Sau khi Thủ tướng Chính phủ có ý kiến chấp thuận thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an phê duyệt dự án.

4. Đối với dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đầu tư theo quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều 28 của Luật Nhà ở thì Sở Xây dựng tổ chức lập, thẩm định và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

Trường hợp xây dựng nhà ở để bố trí cho thuê cho các đối tượng được điều động, luân chuyển đến làm việc ở cấp quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, đối tượng quy định tại các Điểm c, đ, e và g Khoản 1 Điều 32 của Luật Nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt dự án.

Điều 24. Mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ

1. Trường hợp trên địa bàn chưa có đủ quỹ nhà ở công vụ mà có nhà ở thương mại được xây dựng theo dự án, bảo đảm chất lượng theo quy định của pháp luật về xây dựng, phù hợp với loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở công vụ thì cơ quan

có thẩm quyền quy định tại Khoản 2 Điều 28 của Luật Nhà ở có thể mua nhà ở này để làm nhà ở công vụ.

2. Việc mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ được quy định như sau:

a) Trường hợp sử dụng nhà ở cho đối tượng của các cơ quan trung ương thuê (trừ đối tượng quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 32 của Luật Nhà ở) thì Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Bộ Tài chính lập dự án để báo cáo Thủ tướng Chính phủ phê duyệt hoặc thực hiện phê duyệt nếu được Thủ tướng Chính phủ ủy quyền;

b) Trường hợp sử dụng nhà ở cho đối tượng quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 32 Luật Nhà ở thuê thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an tổ chức lập dự án, lấy ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính, Bộ Kế hoạch và Đầu tư trước khi trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận; sau khi có ý kiến chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an phê duyệt dự án mua nhà ở;

c) Trường hợp sử dụng nhà ở cho đối tượng của địa phương thuê thì Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính lập dự án và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định phê duyệt;

d) Nội dung dự án mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ bao gồm vị trí, địa điểm, loại nhà, số lượng nhà ở, diện tích sử dụng của mỗi loại nhà ở, giá mua bán nhà ở, các chi phí có liên quan, nguồn vốn mua nhà ở, phương thức thanh toán tiền mua nhà ở, cơ quan ký hợp đồng mua bán nhà ở, cơ quan có trách nhiệm quản lý nhà ở sau khi mua, trách nhiệm của các cơ quan có liên quan trong thực hiện dự án.

3. Trình tự, thủ tục mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ được thực hiện như sau:

a) Căn cứ vào nội dung của dự án mua nhà ở đã được phê duyệt, cơ quan được giao làm chủ đầu tư dự án thực hiện ký hợp đồng mua bán nhà ở với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại; việc ký kết hợp đồng mua bán nhà ở được thực hiện theo quy định về mua bán nhà ở thương mại;

b) 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;

c) Sau khi nhận bàn giao nhà ở, chủ đầu tư dự án nhà ở công vụ thực hiện quản lý, cho thuê theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này;

d) 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 2 Điều này thì Bộ Xây dựng đại diện đứng tên trong Giấy chứng nhận; trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều này thì Bộ Quốc phòng đại diện đứng tên trong Giấy chứng nhận đối với nhà ở do Bộ Quốc phòng mua, Bộ Công an đại diện đứng tên trong Giấy chứng nhận đối với nhà ở do Bộ Công an mua; trường hợp quy định tại Điểm c Khoản 2 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.

Điều 25. Thuê nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ

1. Trường hợp trên địa bàn chưa có đủ quỹ nhà ở công vụ để cho thuê mà có nhà ở thương mại bảo đảm chất lượng, phù hợp với loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở công vụ thì cơ quan có thẩm quyền quy định tại Khoản 2 Điều 28 của Luật Nhà ở có thể thuê nhà ở này để làm nhà ở công vụ.

2. Việc thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ được thực hiện như sau:

a) Trường hợp sử dụng nhà ở để cho đối tượng của các cơ quan trung ương thuê (trừ đối tượng quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 32 của Luật Nhà ở) thì Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Bộ Tài chính báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định;

b) Trường hợp sử dụng nhà ở để cho các đối tượng quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 32 Luật Nhà ở thuê thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an lấy ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng và Bộ Tài chính trước khi trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận; sau khi có ý kiến chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quyết định thuê nhà ở;

c) Trường hợp sử dụng nhà ở cho các đối tượng của địa phương thuê thì Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định;

d) Nội dung tờ trình đề xuất thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ bao gồm vị trí, địa điểm, loại nhà, số lượng nhà ở, diện tích sử dụng của mỗi loại nhà ở, giá thuê nhà ở, thời hạn thuê, các chi phí liên quan, nguồn vốn bố trí để thuê nhà ở, cơ quan có trách nhiệm thanh toán tiền thuê, cơ quan ký hợp đồng thuê và thực hiện quản lý nhà ở sau khi thuê.

3. Trên cơ sở ý kiến chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều này, cơ quan được giao quản lý nhà ở này thực hiện ký hợp đồng thuê nhà ở thương mại với chủ sở hữu, sau đó ký hợp đồng cho thuê lại với người được thuê nhà ở công vụ và chịu trách nhiệm quản lý nhà ở này. Việc ký hợp đồng thuê nhà ở với chủ sở hữu được thực hiện theo quy định về thuê nhà ở thương mại; việc ký hợp đồng cho thuê lại với người được thuê nhà ở công vụ được thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

Mục 4
PHÁT TRIỂN NHÀ Ở ĐỂ PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 26. Hình thức đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư

Việc đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư được thực hiện thông qua các hình thức sau đây:

1. Nhà nước trực tiếp đầu tư bằng nguồn vốn quy định tại Khoản 3 Điều 36 của Luật Nhà ở để xây dựng nhà ở hoặc mua nhà ở thương mại để làm nhà ở phục vụ tái định cư.

2. Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở thông qua hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) theo quy định tại Điều 14 của Nghị định này.

3. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại hoặc dự án hạ tầng khu công nghiệp thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư theo quy định tại Khoản 3, Khoản 4 Điều 35 của Luật Nhà ở.

Điều 27. Lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư

1. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư là các tổ chức quy định tại Khoản 2 Điều 38 của Luật Nhà ở.

2. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư được quy định như sau:

a) Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở sử dụng nguồn vốn quy định tại Khoản 3 Điều 36 của Luật Nhà ở để phục vụ dự án, công trình quan trọng quốc gia thì Bộ Xây dựng đề xuất đơn vị làm chủ đầu tư và báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định hoặc ủy quyền cho Bộ trưởng Bộ Xây dựng quyết định lựa chọn;

b) Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở sử dụng nguồn vốn quy định tại Khoản 3 Điều 36 của Luật Nhà ở nhưng không thuộc diện quy định tại Điểm a Khoản này thì Sở Xây dựng đề xuất đơn vị làm chủ đầu tư và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định lựa chọn;

c) Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở sử dụng các nguồn vốn khác không phải nguồn vốn quy định tại Khoản 3 Điều 36 của Luật Nhà ở nhưng thuộc diện quy định tại Khoản 3 Điều 26 của Nghị định này thì chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại hoặc dự án hạ tầng khu công nghiệp làm chủ đầu tư dự án; đối với trường hợp khác thì thực hiện lựa chọn chủ đầu tư theo hình thức đấu thầu. Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở theo hình thức BT thì thực hiện lựa chọn chủ đầu tư theo quy định tại Điều 14 của Nghị định này.

3. Trường hợp lựa chọn doanh nghiệp kinh doanh bất động sản làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư thì hồ sơ đăng ký làm chủ đầu tư được quy định như sau:

a) Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở bằng nguồn vốn quy định tại Khoản 3 Điều 36 của Luật Nhà ở thì hồ sơ đăng ký làm chủ đầu tư được áp dụng như đối với trường hợp lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở công vụ;

b) Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở bằng nguồn vốn khác không phải nguồn vốn quy định tại Khoản 3 Điều 36 của Luật Nhà ở thì hồ sơ đăng ký làm

chủ đầu tư được áp dụng như đối với trường hợp lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại.

4. Trình tự, thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư được quy định như sau:

a) Đối với trường hợp quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều này thì Bộ Xây dựng thẩm tra hồ sơ đăng ký làm chủ đầu tư và báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định lựa chọn hoặc ủy quyền cho Bộ Xây dựng quyết định lựa chọn;

b) Đối với trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều này thì Sở Xây dựng thẩm tra hồ sơ đăng ký làm chủ đầu tư và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định lựa chọn;

c) Đối với trường hợp quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều này mà lựa chọn qua hình thức đấu thầu thì thực hiện theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 18 của Nghị định này; trường hợp xây dựng nhà ở theo hình thức BT thì thực hiện theo quy định tại Điều 14 của Nghị định này;

d) Thời gian lựa chọn chủ đầu tư quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản này tối đa là 30 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ; trường hợp quy định tại Điểm c Khoản này thì thời gian thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu (nếu tổ chức đấu thầu) hoặc theo trình tự lựa chọn nhà đầu tư BT (nếu lựa chọn theo hình thức BT).

Điều 28. Mua nhà ở thương mại và sử dụng nhà ở xã hội để bố trí tái định cư

1. Việc mua nhà ở thương mại và sử dụng nhà ở xã hội để làm nhà ở phục vụ tái định cư phải căn cứ vào Điều 35, Điều 39 của Luật Nhà ở và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Trường hợp thuộc khu vực phải sử dụng nhà ở thương mại để làm nhà ở phục vụ tái định cư theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 35 của Luật Nhà ở 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 vị trí 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 nếu có dự án.

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 mua bán nhà ở với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại theo quy định tại Điều 41 của Luật Nhà ở;

d) Sau khi ký kết hợp đồng mua bán nhà ở, đơn vị được Nhà nước giao bố trí nhà ở tái định cư thông báo cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư thực hiện ký kết hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định tại Điều 31 của Nghị định này.

3. Trường hợp sử dụng nhà ở xã hội để bố trí tái định cư theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 35 của Luật Nhà ở thì thực hiện như sau:

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) 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 hộ gia đình, 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; 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 hộ gia đình, 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 các hộ gia đình, 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 hộ gia đình, cá nhân được ghi trong danh sách.

4. Việc ký kết hợp đồng và bàn giao nhà ở thương mại hoặc nhà ở xã hội để phục vụ tái định cư được thực hiện theo quy định tại Điều 31 của Nghị định này.

Điều 29. Vốn cho phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư

1. Việc huy động vốn cho phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư được thực hiện theo các hình thức quy định tại Điều 72 của Luật Nhà ở.

2. Trường hợp phát triển nhà ở bằng nguồn vốn quy định tại Khoản 3 Điều 36 của Luật Nhà ở thì việc bố trí vốn được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công và pháp luật ngân sách nhà nước.

3. Trường hợp phát triển nhà ở theo hình thức BT thì thực hiện theo quy định tại Điều 14 của Nghị định này.

4. Trường hợp huy động vốn từ tiền bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thì thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai; nếu huy động vốn từ Quỹ phát triển đất thì do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

5. Trường hợp huy động vốn thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết thì các bên phải ký kết hợp đồng góp vốn hoặc hợp đồng hợp tác đầu tư hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh; bên tham gia góp vốn theo các hợp đồng này chỉ được phân chia lợi nhuận (bằng tiền hoặc cổ phiếu) trên cơ sở tỷ lệ vốn góp theo thỏa thuận trong hợp đồng, trừ trường hợp các chủ sở hữu nhà ở tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh để phá dỡ nhà ở và đầu

tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo quy định của Luật Nhà ở và pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

6. Trường hợp Nhà nước ứng vốn từ ngân sách để đầu tư xây dựng hoặc mua nhà ở phục vụ tái định cư thì thực hiện như sau:

a) Trên cơ sở 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) Căn cứ vào kế hoạch phân bổ nhà ở tái định cư đã được phê duyệt và đề nghị của chủ đầu tư, cơ quan có thẩm quyền quyết định ứng trước vốn từ nguồn ngân sách địa phương để chủ đầu tư triển khai thực hiện dự án;

c) 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.

Chương IV
QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở

Mục 1
QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 30. Đối tượng, điều kiện được thuê, thuê mua, mua nhà ở phục vụ tái định cư

1. Đối tượng thuộc diện được thuê, thuê mua, mua nhà ở để phục vụ tái định cư bao gồm:

a) Hộ gia đình, 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) Hộ gia đình, 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) Hộ gia đình, 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 110 của Luật Nhà ở.

2. Điều kiện được thuê, thuê mua, mua 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 do Bộ Xây dựng ban hành;

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 mẫu do Bộ Xây dựng ban hành 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 115, Điều 116 của Luật Nhà ở và pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Điều 31. Trình tự, thủ tục thuê, thuê mua, mua và việc bàn giao nhà ở phục vụ tái định cư

1. Trường hợp mua nhà ở thương mại theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 41 của Luật Nhà ở thì thực hiện như sau:

a) Đơn vị được Nhà nước giao bố trí nhà ở phục vụ tái định cư ký kết hợp đồng mua bán nhà ở với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại; việc ký kết hợp đồng mua bán nhà ở được thực hiện theo quy định về mua bán nhà ở thương mại;

b) Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày ký kết hợp đồng mua bán nhà ở với chủ đầu tư, đơn vị được Nhà nước giao bố trí nhà ở phục vụ tái định cư phải có văn bản thông báo cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư theo quy định tại Điều 30 của Nghị định này và trực tiếp ký hợp đồng mua bán nhà ở với các đối tượng này;

c) Căn cứ vào hợp đồng mua bán nhà ở đã ký kết với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, đơn vị được Nhà nước giao bố trí nhà ở phục vụ tái định cư có trách nhiệm tiếp nhận nhà ở từ chủ đầu tư và bàn giao cho hộ gia đình, cá nhân mua nhà ở hoặc ủy quyền cho chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại bàn giao cho người mua nhà ở. Việc bàn giao nhà ở được thực hiện theo đúng các thỏa thuận trong hợp đồng, khi có đủ điều kiện về bàn giao nhà ở theo quy định tại Khoản 4 Điều 16 của Nghị định này, quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản và phải được lập thành biên bản kèm theo các giấy tờ pháp lý có liên quan đến nhà ở mua bán.

2. Trường hợp mua nhà ở thương mại theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 41 của Luật Nhà ở thì thực hiện như sau:

a) Đơn vị được Nhà nước giao bố trí nhà ở phục vụ tái định cư ký kết hợp đồng đặt hàng mua nhà ở với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại;

b) Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt hàng, đơn vị được Nhà nước giao bố trí nhà ở phục vụ tái định cư phải có văn bản thông báo cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư theo quy định tại Điều 30 của Nghị định này thực hiện ký hợp đồng mua bán nhà ở với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại; việc ký kết hợp đồng mua bán nhà ở được thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng;

c) 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 hộ gia đình, cá nhân mua nhà ở.

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 16 của Nghị định này, quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản và phải được lập thành biên bản kèm theo các giấy tờ pháp lý có liên quan đến nhà ở mua bán.

3. Trường hợp sử dụng nhà ở xã hội để làm nhà ở phục vụ tái định cư thì căn cứ vào thông báo của Ủy ban nhân dân cấp huyện theo quy định tại Khoản 3 Điều 28 của Nghị định này, các hộ gia đình, cá nhân được tái định cư trực tiếp ký hợp đồng thuê, thuê mua, mua bán nhà ở với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội. Việc bàn giao nhà ở được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng, quy định tại Khoản 4 Điều 16 của Nghị định này và phải được lập thành biên bản có xác nhận của đơn vị được Nhà nước giao bố trí nhà ở phục vụ tái định cư kèm theo các giấy tờ pháp lý có liên quan đến nhà ở mua bán, thuê mua.

4. 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; việc bàn giao nhà ở này được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng, khi có đủ điều kiện bàn giao nhà ở theo quy định tại Khoản 4 Điều 16 của Nghị định này và phải lập thành biên bản kèm theo các giấy tờ pháp lý có liên quan đến nhà ở mua bán, thuê mua.

5. Trường hợp bố trí nhà ở phục vụ tái định cư theo quy định tại Khoản 3 và Khoản 4 Điều 35 của Luật Nhà ở 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 về mua bán nhà ở thương mại; việc bàn giao nhà ở được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng, khi có đủ điều kiện bàn giao nhà ở theo quy định tại Khoản 4 Điều 16 của Nghị định này, quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản và phải được lập thành biên bản kèm theo các giấy tờ pháp lý có liên quan đến nhà ở mua bán.

6. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho các hộ gia đình, cá nhân đã mua, thuê mua nhà ở phục vụ tái định cư, trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân tự nguyện làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận; trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

7. Bộ Xây dựng quy định mẫu hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở để phục vụ tái định cư quy định tại Điểm b Khoản 1, các Khoản 2, 3 và 4 Điều này.

Điều 32. Giá mua, thuê, thuê mua nhà ở phục vụ tái định cư

1. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư có nhu cầu mua nhà ở được đầu tư xây dựng theo dự án để phục vụ tái định cư hoặc mua nhà ở thương mại để làm nhà ở tái định cư thì giá mua bán nhà ở này được xác định trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư có nhu cầu thuê, thuê mua nhà ở phục vụ tái định cư do Nhà nước đầu tư hoặc do Nhà nước mua để cho thuê, cho thuê mua thì giá thuê, thuê mua nhà ở này được xác định theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng,

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư có nhu cầu sử dụng nhà ở xã hội để làm nhà ở tái định cư thì giá mua, giá thuê, thuê mua nhà ở này được xác định theo quy định tại Điều 60, Điều 61 của Luật Nhà ở và quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà ở xã hội.

Điều 33. Quản lý, sử dụng nhà ở phục vụ tái định cư

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

a) Chủ sở hữu nhà ở tái định cư có trách nhiệm quản lý, vận hành và bảo trì nhà ở thuộc sở hữu của mình theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và pháp luật có liên quan;

b) Đối với nhà chung cư thì phải tuân thủ các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư; chủ sở hữu phải đóng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung

cư theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này, đóng kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí sử dụng dịch vụ theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ;

c) Đối với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì còn phải tuân thủ các quy định tại Chương V của Nghị định này; trường hợp là nhà ở xã hội thì còn phải tuân thủ các quy định về quản lý, sử dụng nhà ở xã hội;

d) Đối với nhà ở tại khu vực nông thôn thì phải bảo đảm vệ sinh, môi trường, phòng cháy, chữa cháy; phải tuân thủ các quy định về nếp sống văn hóa, văn minh cộng đồng dân cư, quản lý duy tu, bảo dưỡng các công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực nơi có nhà ở.

2. 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;

c) Việc quản lý, vận hành nhà ở quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản này được thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

Mục 2
QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ BIỆT THỰ, NHÀ CHUNG CƯ

Điều 34. Phân loại và quản lý, sử dụng nhà biệt thự

1. Nhà biệt thự được phân thành ba nhóm sau đây:

a) Biệt thự nhóm một là biệt thự được xếp hạng di tích lịch sử, văn hóa theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa; biệt thự có giá trị điển hình về kiến trúc, nhà cổ do Hội đồng quy định tại Khoản 2 Điều 79 của Luật Nhà ở xác định và lập danh sách để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;

b) Biệt thự nhóm hai là biệt thự không thuộc quy định tại Điểm a Khoản này nhưng có giá trị về nghệ thuật kiến trúc, lịch sử, văn hóa do Hội đồng quy định tại Khoản 2 Điều 79 của Luật Nhà ở xác định và lập danh sách để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;

c) Biệt thự nhóm ba là biệt thự không thuộc diện quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản này.

2. Việc quản lý, sử dụng và bảo trì, cải tạo nhà biệt thự phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

a) Tuân thủ các quy định của Luật Nhà ở; trường hợp là nhà ở thuộc sở hữu nhà nước còn phải thực hiện các quy định về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; trường hợp là nhà ở có giá trị nghệ thuật, lịch sử, văn hóa thì phải tuân thủ các quy định của pháp luật về quản lý di sản văn hóa;

b) Đối với nhà biệt thự thuộc nhóm một thì phải giữ nguyên hình dáng kiến trúc bên ngoài, cấu trúc bên trong, mật độ xây dựng, số tầng và chiều cao;

c) Đối với nhà biệt thự thuộc nhóm hai thì phải giữ nguyên kiến trúc bên ngoài;

d) Đối với nhà biệt thự thuộc nhóm ba thì thực hiện theo các quy định của pháp luật về quy hoạch, kiến trúc và pháp luật về xây dựng.

Điều 35. Các hành vi nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư

1. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

2. Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư.

3. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư.

4. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.

5. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong nhà chung cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

6. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của nhà chung cư:

a) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;

b) Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.

7. Thực hiện các hành vi nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở.

Điều 36. Bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu

1. Người mua, thuê mua nhà ở, chủ đầu tư phải đóng 2% kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định tại Điều 108 của Luật Nhà ở; khoản kinh phí này được tính trước thuế để nộp (Nhà nước không thu thuế đối với khoản kinh phí này). Chủ đầu tư phải mở một tài khoản thanh toán tại một tổ chức tín

dụng đang hoạt động tại Việt Nam để nhận tiền bảo trì do người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư nộp; khi mở tài khoản, chủ đầu tư phải ghi rõ tên tài khoản là tiền gửi kinh phí bảo trì nhà chung cư dưới hình thức có kỳ hạn.

2. Chủ đầu tư phải ghi thống nhất tài khoản đã mở theo quy định tại Khoản 1 Điều này trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư ký với khách hàng (bao gồm số tài khoản, tên tài khoản và tên tổ chức tín dụng nơi mở tài khoản này); người mua, thuê mua trước khi nhận bàn giao nhà ở phải nộp 2% kinh phí bảo trì theo quy định vào tài khoản đã ghi trong hợp đồng này hoặc nộp cho chủ đầu tư để chuyển vào tài khoản đã ghi trong hợp đồng; nếu chủ đầu tư không thu kinh phí này mà vẫn bàn giao căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư cho người mua, thuê mua thì chủ đầu tư phải nộp khoản kinh phí 2% này.

3. Đối với phần diện tích nhà mà chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm nghiệm thu đưa toàn bộ nhà chung cư vào sử dụng mà thuộc diện phải nộp kinh phí bảo trì 2% cho Ban quản trị nhà chung cư (sau đây gọi chung là Ban quản trị) theo quy định của Luật Nhà ở thì chủ đầu tư phải chuyển số kinh phí này vào tài khoản đã lập quy định tại Khoản 1 Điều này.

4. Sau khi Ban quản trị được thành lập và có văn bản yêu cầu bàn giao kinh phí bảo trì mà chủ đầu tư đang tạm quản lý thì chủ đầu tư và Ban quản trị thống nhất lập hồ sơ quyết toán số liệu kinh phí bảo trì; căn cứ vào số liệu quyết toán do hai bên thống nhất, chủ đầu tư có trách nhiệm chuyển kinh phí bảo trì thuộc diện phải chuyển giao theo quy định của pháp luật về nhà ở sang cho Ban quản trị quản lý thông qua hình thức chuyển khoản. Cách thức lập tài khoản quản lý kinh phí bảo trì của Ban quản trị và thủ tục bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư sang cho Ban quản trị được thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

Sau khi bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư phải có văn bản báo cáo cho Sở Xây dựng nơi có nhà chung cư biết để theo dõi.

Điều 37. Thủ tục cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư

1. Trường hợp chủ đầu tư không bàn giao kinh phí bảo trì theo quy định tại Điều 36 của Nghị định này hoặc bàn giao không đầy đủ, không đúng hạn theo quy định thì giải quyết như sau:

a) Ban quản trị 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 phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định tại Điều 36 của Nghị định này;

b) Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản của Ban quản trị, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xem xét, kiểm tra; nếu các bên đã quyết toán số liệu kinh phí bảo trì theo quy định tại Khoản 4 Điều 36 của Nghị định này mà chủ đầu tư vẫn chưa bàn giao kinh phí bảo trì thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải có văn bản yêu cầu chủ đầu tư bàn giao kinh phí cho Ban quản trị. Trong thời hạn không quá 07 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, chủ đầu tư phải bàn giao kinh phí bảo trì này.

Trường hợp các bên vẫn chưa lập biên bản quyết toán số liệu kinh phí bảo trì thì các bên phải thống nhất quyết toán số liệu và bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Việc bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư phải lập thành biên bản có xác nhận của chủ đầu tư và đại diện Ban quản trị; sau khi bàn giao kinh phí này, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh biết;

c) Trường hợp quá thời hạn quy định tại Điểm b Khoản này mà chủ đầu tư vẫn không thực hiện bàn giao kinh phí bảo trì thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi kinh phí bảo trì để bàn giao cho Ban quản trị và gửi quyết định này cho chủ đầu tư, Ban quản trị và tổ chức tín dụng nơi chủ đầu tư mở tài khoản; trong quyết định cưỡng chế, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải ghi rõ số kinh phí chủ đầu tư phải bàn giao sau khi trừ kinh phí mà chủ đầu tư phải sử dụng để bảo trì phần sở hữu chung (nếu có),

thời hạn bàn giao, biện pháp cưỡng chế và trách nhiệm của các bên liên quan để thực hiện quyết định này;

d) Biện pháp cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì bao gồm việc buộc chủ đầu tư phải chuyển giao kinh phí bảo trì được gửi từ tài khoản đã lập theo quy định tại Khoản 1 Điều 36 của Nghị định này hoặc chuyển kinh phí từ tài khoản khác của chủ đầu tư sang tài khoản do Ban quản trị quản lý hoặc xử lý tài sản của chủ đầu tư. Việc cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được thực hiện trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày ban hành quyết định cưỡng chế. Kinh phí phải bàn giao là toàn bộ số tiền bảo trì (cả gốc và lãi) theo số liệu kinh phí mà các bên đã quyết toán; nếu các bên không thống nhất quyết toán số liệu thì bàn giao theo số liệu ghi trong quyết định cưỡng chế của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

đ) Trong thời hạn 03 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 nhà chung cư hoặc quản lý tài khoản khác của chủ đầu tư theo quyết định cưỡng chế có trách nhiệm chuyển kinh phí sang tài khoản do Ban quản trị lập để quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật về nhà ở và quyết định cưỡng chế; trường hợp phải xử lý tài sản của chủ đầu tư để thu hồi kinh phí bảo trì cho Ban quản trị thì trong quyết định cưỡng chế, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải nêu rõ biện pháp xử lý tài sản, trách nhiệm của đơn vị xử lý tài sản, hình thức xử lý và việc chuyển giao kinh phí thu hồi cho Ban quản trị.

Trong quá trình thực hiện cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì, nếu phát hiện chủ đầu tư có hành vi vi phạm pháp luật hình sự thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải yêu cầu cơ quan có thẩm quyền điều tra, xử lý theo quy định của pháp luật.

2. Việc bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư phải được lập thành biên bản có xác nhận của chủ đầu tư và đại diện Ban quản trị; trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều này thì phải có thêm xác nhận của bên tổ chức cưỡng chế và đại diện tổ chức tín dụng thực hiện chuyển kinh phí này hoặc đại diện của bên xử lý tài sản của chủ đầu tư (nếu có xử lý tài sản của chủ đầu tư).

Chương V
QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Mục 1
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 38. Nguyên tắc quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Bảo đảm sử dụng đúng mục đích, có hiệu quả, tránh thất thoát, lãng phí; việc cho thuê, cho thuê mua và bán nhà ở phải đúng đối tượng, đủ điều kiện, theo đúng quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này.

2. Bảo đảm quản lý thống nhất, có sự phối hợp chặt chẽ, sự phân giao trách nhiệm quản lý rõ ràng giữa các cơ quan, đơn vị có liên quan.

3. Nhà ở được quản lý phải bảo đảm chất lượng và an toàn cho người sử dụng; trường hợp là nhà ở để phục vụ tái định cư thì còn phải tuân thủ các quy định tại Mục 1 Chương IV của Nghị định này.

4. Việc miễn, giảm tiền thuê, tiền mua nhà ở phải theo đúng quy định tại các Điều 59, 66, 67 và Điều 68 của Nghị định này, trừ đối tượng thuê nhà ở công vụ, nhà ở sinh viên, đối tượng thuê nhà ở thuộc diện quy định tại Điểm c, Điểm d Khoản 1 Điều 61 và Khoản 1, Khoản 3 Điều 71 của Nghị định này.

5. Đối với nhà ở cũ là nhà ở được tạo lập bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước hoặc có nguồn gốc sở hữu khác được chuyển sang xác lập thuộc sở hữu nhà nước và được bố trí sử dụng vào mục đích để ở theo quy định của pháp luật (bao gồm cả nhà ở thuộc diện tự quản) thì phải thực hiện quản lý, bán, cho thuê theo đúng quy định của Nghị định này.

6. Mọi hành vi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải được xử lý kịp thời, nghiêm minh theo quy định của pháp luật; trường hợp nhà ở thuộc diện bị thu hồi theo quy định tại Điều 84 của Luật Nhà ở và Nghị định này thì sau khi thu hồi, cơ quan quản lý nhà ở phải thực hiện quản lý, sử dụng nhà ở này theo đúng mục đích quy định.

Điều 39. Cơ quan, đơn vị quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Cơ quan đại diện chủ sở hữu đối với nhà ở đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn trung ương được quy định như sau:

a) Bộ Xây dựng là đại diện chủ sở hữu đối với nhà ở công vụ của Chính phủ; nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn trung ương; nhà ở sinh viên do các cơ sở giáo dục trực thuộc Bộ Xây dựng đang quản lý, trừ nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an mua hoặc đầu tư xây dựng quy định tại Điểm b Khoản này;

b) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an là đại diện chủ sở hữu đối với nhà ở công vụ, nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an mua hoặc đầu tư xây dựng, nhà ở sinh viên do các cơ sở giáo dục trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đang quản lý. Riêng đối với nhà ở cũ do Bộ Quốc phòng đang quản lý thì Bộ Quốc phòng là đại diện chủ sở hữu đối với nhà ở này, trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 64 của Nghị định này;

c) Các Bộ, ngành, cơ quan trung ương khác là đại diện chủ sở hữu đối với nhà ở công vụ, nhà ở sinh viên do cơ sở giáo dục trực thuộc các Bộ, ngành, cơ quan trung ương đó đang quản lý.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là đại diện chủ sở hữu đối với các loại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được giao quản lý trên địa bàn.

3. Cơ quan quản lý nhà ở là cơ quan được đại diện chủ sở hữu quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này giao thực hiện việc quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, 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 Sở Xây dựng;

c) Cơ sở giáo dục thực hiện việc quản lý đối với nhà ở sinh viên đang được giao quản lý.

4. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực chuyên môn về quản lý, vận hành nhà ở theo quy định tại Điều 105 của Luật Nhà ở được cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở giao quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 40. Quyền và trách nhiệm của đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 39 của Nghị định này có các quyền và trách nhiệm sau đây đối với nhà ở được giao quản lý:

a) Quyết định người được thuê nhà ở công vụ, người được thuê, mua nhà ở cũ; quyết định người được thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước;

b) Lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở;

c) Phê duyệt kế hoạch bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở;

d) Ban hành hoặc quyết định giá thuê, thuê mua, giá bán nhà ở;

đ) Quyết định thu hồi nhà ở;

e) Các quyền và trách nhiệm khác mà Thủ tướng Chính phủ giao theo quy định.

2. Cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 39 của Nghị định này có thể giao cho cơ quan quản lý nhà ở quy định tại Khoản 3 Điều 39 của Nghị định này thực hiện quyền quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này và việc phê duyệt kế hoạch bảo trì nhà ở. Riêng đối với Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thì có thể giao cho cơ quan quản lý nhà ở thực hiện các quyền quy định tại các Điểm a, b và Điểm đ Khoản 1 Điều này.

Điều 41. Quyền và trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

Cơ quan quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước quy định tại Khoản 3 Điều 39 của Nghị định này có quyền và trách nhiệm sau đây:

1. 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 (nếu có) để quản lý theo quy định của Nghị định này.

2. Lập kế hoạch bảo trì, cải tạo hoặc xây dựng lại nhà ở để trình cơ quan đại diện chủ sở hữu đối với nhà ở đó phê duyệt hoặc phê duyệt kế hoạch bảo trì nếu được giao thực hiện.

3. Tập hợp, 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) cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở; kinh phí đo vẽ lại do ngân sách nhà nước cấp.

4. Đối với Sở Xây dựng thì có trách nhiệm thành lập Hội đồng xác định giá bán nhà ở cũ thuộc diện được bán trên địa bàn (bao gồm cả nhà ở cũ do Bộ Quốc phòng quản lý); thành phần Hội đồng bao gồm đại diện Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Quy hoạch và Kiến trúc (nếu có), Sở Kế hoạch và Đầu tư, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp tỉnh, Liên đoàn Lao động cấp tỉnh, Cục thuế; trường hợp xác định giá bán nhà ở do Bộ Quốc phòng đang quản lý thì Hội đồng xác định giá bán nhà ở có thêm đại diện do Bộ Quốc phòng cử tham gia.

5. Lập và trình cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở quyết định người được thuê nhà ở công vụ, người được thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước, người được thuê, mua nhà ở cũ. Riêng đối với nhà ở của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thì cơ quan quản lý nhà ở được quyền quyết định người được thuê, thuê mua, mua nhà ở nếu được giao thực hiện.

6. Báo cáo cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở quyết định đơn vị quản lý vận hành nhà ở hoặc tự quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nếu được giao thực hiện; báo cáo cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở quyết định sử dụng kinh phí thu được từ hoạt động kinh doanh đối với phần diện tích dùng để kinh doanh dịch vụ trong các nhà ở để phục vụ tái định cư nhằm hỗ trợ cho kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và công tác quản lý vận hành nhà ở này.

7. Căn cứ vào quy định của pháp luật về khung giá thuê, thuê mua, giá bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước để xây dựng giá thuê, thuê mua, giá bán nhà ở thuộc diện cơ quan đang quản lý và trình cơ quan đại diện chủ sở hữu đối với nhà ở đó quyết định.

8. Báo cáo cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở quyết định thu hồi nhà ở. Riêng đối với nhà ở do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý thì cơ quan quản lý nhà ở trực thuộc được quyền quyết định thu hồi nhà ở nếu được giao thực hiện.

9. Quản lý, kiểm tra, đôn đốc việc cho thuê, bảo hành, bảo trì, quản lý vận hành nhà ở, thực hiện việc bán, cho thuê mua nhà ở theo quy định của Nghị định này.

10. Phối hợp với cơ quan tài chính hướng dẫn, kiểm tra hoạt động thu, chi tài chính của đơn vị quản lý vận hành nhà ở.

11. Kiểm tra, giám sát và xử lý các hành vi vi phạm 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.

12. Tổng hợp, báo cáo tình hình quản lý, sử dụng nhà ở theo quy định tại Điều 47 của Nghị định này.

Điều 42. Quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Tiếp nhận quỹ nhà ở do cơ quan có thẩm quyền quy định tại Khoản 3 Điều 39 của Nghị định này giao nhiệm vụ để thực hiện quản lý vận hành theo quy định của Nghị định này và pháp luật có liên quan. Nội dung quản lý vận hành nhà ở được thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng; hoạt động quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được hưởng các cơ chế như đối với dịch vụ công ích theo quy định của pháp luật.

2. 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.

3. Xây dựng, ban hành Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà ở theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng và phổ biến Bản nội quy này cho người thuê, người thuê mua, người sử dụng nhà ở.

4. Quản lý chặt chẽ các phần diện tích nhà chưa bán trong khuôn viên nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

5. Được trích một phần tỷ lệ tiền thuê nhà ở theo quy định tại Điều 44 của Nghị định này để có kinh phí phục vụ cho công tác quản lý vận hành nhà ở.

6. 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.

7. Thực hiện bảo trì, cải tạo nhà ở sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

8. 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.

9. 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.

10. 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 47 của Nghị định này.

11. Thực hiện hạch toán, báo cáo thu, chi tài chính công tác quản lý vận hành nhà ở theo quy định; thực hiện các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 43. Quy định về chuyển đổi công năng sử dụng nhà ở công vụ; bán nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước hoặc bán nhà ở công vụ sau khi chuyển đổi công năng sử dụng

1. Việc chuyển đổi công năng sử dụng nhà ở công vụ quy định tại Khoản 4 Điều 81 của Luật Nhà ở để làm nhà ở cho thuê được thực hiện như sau:

a) Cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở công vụ lập đề án đề nghị chuyển đổi công năng nhà ở, trong đó nêu rõ hiện trạng sử dụng nhà ở công vụ, lý do chuyển đổi công năng, phương án quản lý, cho thuê sau khi chuyển đổi công năng, việc áp dụng giá thuê, đối tượng được thuê, cơ quan có trách nhiệm quản lý nhà ở. Giá thuê và đối tượng được thuê nhà ở sau khi chuyển đổi công năng được thực hiện theo quy định về cho thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước hoặc thông qua hình thức đấu giá quyền thuê;

b) Cơ quan đại diện chủ sở hữu có Tờ trình kèm theo hồ sơ đề án gửi Bộ Xây dựng để thẩm định và báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận;

c) Trường hợp được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận thì cơ quan đại diện chủ sở hữu phê duyệt đề án và tổ chức quản lý, cho thuê theo đúng nội dung đề án, văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ, tuân thủ quy định của Luật Nhà ở, pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước và hàng năm có báo cáo gửi Bộ Xây dựng để theo dõi, quản lý.

2. Trường hợp cơ quan đại diện chủ sở hữu có nhu cầu bán nhà ở công vụ sau khi đã chuyển đổi công năng theo quy định tại khoản 1 Điều này để tái đầu tư xây

dựng nhà ở công vụ khác hoặc bán nhà ở xã hội để tái đầu tư xây dựng nhà ở xã hội khác thì thực hiện như sau:

a) Cơ quan đại diện chủ sở hữu phải lập đề án bán nhà ở, trong đó nêu rõ địa chỉ, số lượng nhà ở; lý do bán; giá bán nhà ở; tiền sử dụng đất phải nộp; đối tượng, điều kiện mua nhà ở; trình tự, thủ tục bán; phương thức thanh toán; thời hạn thực hiện; dự kiến số tiền thu được; phương án sử dụng tiền thu được để tái đầu tư xây dựng nhà ở khác.

Đối với việc bán nhà ở xã hội thì phải bảo đảm đúng đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều 50 của Luật Nhà ở; giá bán nhà ở (bao gồm tiền nhà và tiền sử dụng đất) được thực hiện theo quy định của pháp luật về bán nhà ở xã hội. Đối với việc bán nhà ở công vụ sau khi được chuyển đổi công năng thì giá bán nhà ở được xác định căn cứ vào chất lượng còn lại của nhà ở và thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Cơ quan đại diện chủ sở hữu có Tờ trình kèm theo hồ sơ đề án gửi Bộ Xây dựng để thẩm định và báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận;

c) Trường hợp được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận thì cơ quan đại diện chủ sở hữu phê duyệt đề án và triển khai thực hiện theo đúng nội dung đề án, văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ;

d) Số tiền thu được từ bán nhà ở phải sử dụng vào đúng mục đích tái đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc nhà ở công vụ; cơ quan đại diện chủ sở hữu phải báo cáo Bộ Xây dựng về việc sử dụng kinh phí này và Bộ Xây dựng có trách nhiệm kiểm tra việc sử dụng kinh phí để báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

3. Đối với nhà ở công vụ, nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước do Bộ Xây dựng được giao quản lý mà có nhu cầu chuyển đổi công năng, bán theo quy định tại Điều này thì phải lập hồ sơ theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này để trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

Điều 44. Quản lý tiền thu được từ việc cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Tiền thu được từ việc cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được sử dụng để thực hiện việc duy trì và phát triển quỹ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước 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 cho thuê mua, bán nhà ở thì sau khi khấu trừ các chi phí để tổ chức thực hiện việc cho thuê mua, bán nhà ở, bên bán, cho thuê mua 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 hoặc nhà ở công vụ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn.

2. Đối với nhà ở cũ 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 6 Điều 49 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 cho thuê mua, bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại Điều này.

Điều 45. Trình tự, thủ tục thu hồi nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Khi có một trong các trường hợp thuộc diện bị thu hồi nhà ở quy định tại Điều 84 của Luật Nhà ở hoặc khi nhà ở thuộc sở hữu nhà nước bị chiếm dụng trái pháp luật thì đơn vị được giao quản lý vận hành nhà ở phải có văn bản nêu rõ lý do và 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 trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản thông báo; trường hợp quá thời hạn 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 trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày hết hạn bàn giao 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 này 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. Quyết định thu hồi nhà ở bao gồm các nội dung sau đây:

a) Căn cứ pháp lý để thu hồi nhà ở;

b) Địa chỉ nhà ở và họ tên người đang trực tiếp sử dụng nhà ở bị thu hồi;

c) Lý do thu hồi nhà ở;

d) Tên cơ quan, đơn vị thực hiện thu hồi nhà ở; trách nhiệm bàn giao nhà ở;

đ) Thời hạn thực hiện thu hồi nhà ở;

e) Phương án quản lý, sử dụng nhà ở sau khi thu hồi.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

Điều 46. Trình tự, thủ tục cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Trường hợp người đang trực tiếp sử dụng nhà ở không bàn giao lại nhà ở theo quyết định thu hồi nhà ở quy định tại Điều 45 của Nghị định này thì trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày hết thời hạn quy định tại Khoản 7 Điều 45 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.

2. 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.

3. 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 kiểm tra, đối chiếu với quy định tại Điều 45 của Nghị định này 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 tổ chức cưỡng chế thu hồi.

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.

4. Trên cơ sở quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở có thể 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.

5. 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.

6. 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.

Điều 47. Trình tự, chế độ và nội dung báo cáo tình hình quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Trình tự báo cáo tình hình quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước 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 thuộc sở hữu nhà nước (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
QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở CÔNG VỤ

Điều 48. Đối tượng được thuê nhà ở công vụ

1. Đối tượng quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 32 của Luật Nhà ở được ở nhà công vụ theo yêu cầu an ninh.

2. Đối tượng quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 32 của Luật Nhà ở được điều động, luân chuyển đến công tác để giữ chức vụ từ cấp Thứ trưởng hoặc chức danh có hệ số phụ cấp chức vụ từ 1,3 trở lên tại các cơ quan ở trung ương, bao gồm cơ quan Đảng, Nhà nước, các tổ chức chính trị - xã hội (Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, Đoàn Thanh niên Cộng sản Hồ Chí Minh, Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam, Hội Liên hiệp Phụ nữ Việt Nam, Hội Cựu chiến binh Việt Nam, Hội Nông dân Việt Nam).

3. Đối tượng quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 32 của Luật Nhà ở được điều động, luân chuyển đến công tác để giữ chức vụ từ Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, Giám đốc Sở hoặc chức danh có hệ số phụ cấp chức vụ từ 0,9 trở lên tại các

cơ quan ở địa phương, bao gồm cơ quan Đảng, Nhà nước, các tổ chức chính trị - xã hội (Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, Đoàn Thanh niên Cộng sản Hồ Chí Minh, Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam, Hội Liên hiệp Phụ nữ Việt Nam, Hội Cựu chiến binh Việt Nam, Hội Nông dân Việt Nam).

4. Đối tượng quy định tại các Điểm c, d, đ, e và g Khoản 1 Điều 32 của Luật Nhà ở.

Điều 49. Điều kiện được thuê nhà ở công vụ

1. Đối với đối tượng quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 32 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 32 của Luật Nhà ở thì phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Có quyết định điều động, luân chuyển công tác và giấy tờ chứng minh hệ số phụ cấp chức 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 15 m^2 sàn/người.

3. Đối với đối tượng quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 32 của Luật Nhà ở thì phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Có quyết định điều động, luân chuyển công tác và giấy tờ chứng minh đối tượng là sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, trừ trường hợp trong quyết định điều động, luân chuyển đã có ghi rõ đối lượng là sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp;

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

c) Không thuộc diện phải ở trong doanh trại của lực lượng 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, đ và Điểm e Khoản 1 Điều 32 của Luật Nhà ở thì phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Có quyết định điều động, luân chuyển 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 Điểm b Khoản 2 Điều này;

c) 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; 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 g Khoản 1 Điều 32 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 Điểm b Khoản 2 Điều này.

Điều 50. Trình tự, thủ tục cho thuê nhà ở công vụ và việc quản lý vận hành nhà ở công vụ

1. Trường hợp thuộc đối tượng quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 32 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 và g Khoản 1 Điều 32 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 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 và có văn bản gửi cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định 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 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.

3. Việc quản lý vận hành nhà ở công vụ được quy định như sau:

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

b) Đối với nhà ở công vụ của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quyết định tổ chức, đơn vị thực hiện quản lý vận hành;

c) Đối với nhà ở công vụ của địa phương để bố trí cho đối tượng thuộc cấp tỉnh quản lý thì giao cho tổ chức, 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 tổ chức, 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;

d) 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 tổ chức, 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;

đ) 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.

4. Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể mẫu đơn đề nghị thuê nhà ở công vụ, mẫu hợp đồng thuê nhà ở công vụ và việc quản lý, sử dụng nhà ở này.

Điều 51. Giá thuê và việc thanh toán tiền thuê nhà ở công vụ

1. Giá thuê nhà ở công vụ được xác định theo quy định tại Điều 33 của Luật Nhà ở.

2. Việc thanh toán tiền thuê nhà ở công vụ được quy định như sau:

a) Người được thuê nhà ở công vụ có trách nhiệm trả tiền thuê nhà ở theo đúng nội dung hợp đồng thuê nhà đã ký kết và phù hợp với thời điểm được Nhà nước thanh toán tiền lương theo quy định. Trường hợp người thuê không trả tiền thuê trong ba tháng liên tục thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ có quyền yêu cầu cơ quan đang trực tiếp quản lý người thuê nhà ở công vụ khấu trừ từ tiền lương của người thuê nhà để trả tiền thuê nhà; cơ quan đang trực tiếp quản lý người thuê nhà ở có trách nhiệm khấu trừ tiền lương của người thuê nhà để trả cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ;

b) 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.

Thủ tục thanh toán phần tiền chênh lệch quy định tại khoản này được thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Tài chính;

c) Trường hợp đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ ký hợp đồng thuê nhà với cơ quan đang trực tiếp quản lý người thuê nhà ở công vụ thì cơ quan này có trách nhiệm trích từ tiền lương của người thuê nhà ở để trả cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ theo quy định tại Khoản này.

3. Bộ Tài chính hướng dẫn tiền thu được từ việc cho thuê nhà ở công vụ được dùng để bảo trì và chi phí cho hoạt động quản lý vận hành nhà ở đó; trường hợp không đủ kinh phí thì ngân sách nhà nước hỗ trợ thêm để chi trả.

4. Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định giá thuê nhà ở công vụ.

Mục 3
QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 52. Đối tượng và điều kiện thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước

1. Người được thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước phải thuộc các đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều 50 của Luật Nhà ở.

Đối với đối tượng là học sinh, sinh viên quy định tại Khoản 9 Điều 49 của Luật Nhà ở (sau đây gọi chung là sinh viên) thì chỉ được thuê nhà ở trong thời gian học tập. Trường hợp không có đủ chỗ ở để bố trí theo yêu cầu thì thực hiện cho thuê theo thứ tự ưu tiên, gồm sinh viên là con gia đình thuộc diện chính sách, diện hộ nghèo, cận nghèo theo quy định của Nhà nước; sinh viên vùng sâu, vùng xa, ngoại tỉnh; sinh viên học giỏi; sinh viên học năm đầu tiên.

2. Trường hợp thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước thì phải đáp ứng điều kiện về nhà ở, cư trú và thu nhập theo quy định tại Khoản 1 Điều 51 của Luật Nhà ở; trường hợp đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình thì phải có diện tích bình quân trong hộ gia đình dưới 10 m^2 sàn/người.

Trường hợp thuộc đối tượng quy định tại Khoản 10 Điều 49 của Luật Nhà ở thì không áp dụng điều kiện về thu nhập nhưng phải thuộc diện chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở.

3. Trường hợp thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước thì phải đáp ứng điều kiện quy định tại Khoản 2 Điều này và phải thanh toán ngay lần đầu số tiền thuê mua bằng 20% giá trị của nhà ở thuê mua; nếu người thuê mua đồng ý thì có thể thanh toán lần đầu số tiền bằng 50% giá trị của nhà ở thuê mua.

Điều 53. Hồ sơ đề nghị thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước

1. Hồ sơ đề nghị thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước bao gồm:

a) Đơn đăng ký thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước;

b) Giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng và có đủ điều kiện về nhà ở, cư trú, thu nhập theo quy định tại Điều 52 của Nghị định này;

c) Giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê nhà ở xã hội (nếu có).

2. Bộ Xây dựng quy định cụ thể mẫu đơn đề nghị thuê, thuê mua nhà ở xã hội; hướng dẫn cụ thể giấy tờ xác định thực trạng nhà ở, giấy tờ chứng minh điều kiện cư trú, điều kiện thu nhập quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này và giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê nhà quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều này.

Điều 54. Trình tự, thủ tục thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước

1. Người có nhu cầu thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước nộp 02 bộ hồ sơ quy định tại Khoản 1 Điều 53 của Nghị định này tại đơn vị được giao quản lý vận hành nhà ở hoặc tại cơ quan quản lý nhà ở nơi có nhà ở. Ngoài các giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều 53 của Nghị định này, cơ quan tiếp nhận hồ sơ không được yêu cầu người nộp đem nộp thêm bất kỳ loại giấy tờ nào khác.

2. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra và phân loại hồ sơ; nếu hồ sơ không có đủ các giấy tờ theo quy định thì phải trả lời ngay để người nộp đơn bổ sung giấy tờ. Trường hợp đơn vị quản lý vận hành nhà ở tiếp nhận hồ sơ thì sau khi kiểm tra và phân loại hồ sơ, đơn vị này phải có báo cáo danh sách người đủ điều kiện thuê, thuê mua nhà ở kèm theo hồ sơ hợp lệ gửi cơ quan quản lý nhà ở xem xét, kiểm tra.

3. Trên cơ sở danh sách người đủ điều kiện thuê, thuê mua nhà ở kèm theo hồ sơ hợp lệ, cơ quan quản lý nhà ở trực tiếp xét duyệt hoặc thành lập Hội đồng xét duyệt hồ sơ để thực hiện xét duyệt từng hồ sơ đăng ký, xác định đối tượng đủ điều kiện hoặc chấm điểm xét chọn đối tượng ưu tiên (nếu có).

Trường hợp đủ điều kiện hoặc được ưu tiên xét duyệt thuê, thuê mua nhà ở thì cơ quan quản lý nhà ở có tờ trình kèm theo danh sách và biên bản xét duyệt hoặc biên bản chấm điểm báo cáo cơ quan đại diện chủ sở hữu quyết định; trường hợp không đủ điều kiện hoặc chưa được xét duyệt thì cơ quan quản lý nhà ở có văn bản thông báo cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở để trả lời cho người nộp đơn biết.

4. Trên cơ sở báo cáo của cơ quan quản lý nhà ở, cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở xem xét, ban hành quyết định phê duyệt danh sách người được thuê, thuê mua nhà ở và gửi quyết định này cho cơ quan quản lý nhà ở để ký hợp đồng thuê mua với người được thuê mua hoặc gửi cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở để ký hợp đồng thuê nhà với người được thuê nhà ở.

5. Thời gian giải quyết việc cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội là không quá 30 ngày, kể từ ngày đơn vị quản lý vận hành nhà ở nhận đủ hồ sơ hợp lệ; trường hợp phải xét duyệt hồ sơ, tổ chức chấm điểm thì thời hạn giải quyết là không quá 60 ngày.

6. Quyền và nghĩa vụ bên thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước được thực hiện theo quy định tại Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở.

7. Bộ Xây dựng ban hành mẫu hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở xã hội; hướng dẫn cụ thể nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt, việc chấm điểm đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước; hướng dẫn cụ thể việc quản lý, sử dụng nhà ở sinh viên thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 55. Giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước và các chi phí liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà ở này

1. Giá thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước được xác định theo quy định tại các Khoản 1, 3 và Khoản 4 Điều 60 của Luật Nhà ở. Giá thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước được xác định theo quy định tại Khoản 2, 3 và Khoản 4 Điều 60 của Luật Nhà ở, trừ kinh phí bảo trì nhà ở do người thuê mua nộp theo quy định tại Điều 108 của Luật Nhà ở.

2. Ngoài việc đóng tiền thuê, thuê mua nhà ở theo mức giá được xác định quy định tại Khoản 1 Điều này, người thuê, thuê mua nhà ở còn phải nộp các chi phí có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà ở, bao gồm chi phí quản lý vận hành nhà ở, chi phí sử dụng điện, nước, sử dụng dịch vụ thông tin, liên lạc, truyền hình, chi phí cho các dịch vụ khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ.

3. Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể nội dung chi phí cấu thành giá và phương pháp xác định giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 56. Quản lý, sử dụng nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước

1. Việc quản lý, sử dụng nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước phải tuân thủ các quy định tại Điều 64 và Mục 2 Chương VI của Luật Nhà ở, Điều 38 của Nghị định này.

2. Người thuê nhà ở xã hội được miễn, giảm tiền thuê nhà ở như trường hợp thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước quy định tại Điều 59 của Nghị định này. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuê mua, mua nhà ở xã hội để phục vụ tái định cư thì sau khi thanh toán đủ tiền thuê mua, mua nhà ở theo hợp đồng và được cấp Giấy chứng nhận thì được thực hiện các quyền và có các nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở.

3. Việc quản lý vận hành nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước do đơn vị hoặc tổ chức có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà ở thực hiện. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm theo dõi, báo cáo về tình hình quản lý, sử dụng nhà ở theo quy định tại Điều 47 của Nghị định này.

Đối với địa phương chưa có đơn vị hoặc tổ chức có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà ở đáp ứng yêu cầu, điều kiện theo quy định của Luật Nhà ở thì Sở Xây dựng được tổ chức một bộ phận trực thuộc Sở Xây dựng để tổ chức quản lý vận hành và thuê các dịch vụ quản lý vận hành nhà ở; chi phí thực hiện quản lý vận hành nhà ở được sử dụng từ tiền cho thuê nhà ở này và hỗ trợ từ ngân sách của địa phương.

Mục 4
CHO THUÊ NHÀ Ở CŨ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Điều 57. Đối tượng và điều kiện thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

1. Đối tượng được thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của Nghị định này là người đang thực tế sử dụng nhà ở và có nhu cầu tiếp tục thuê nhà ở đó, bao gồm đối tượng được bố trí sử dụng nhà ở từ trước ngày 27 tháng 11 năm 1992 (ngày ban hành Quyết định số 118/TTg của Thủ tướng Chính phủ về giá cho thuê nhà ở và đưa tiền nhà ở vào tiền lương) và các đối tượng được bố trí nhà ở theo

quy định tại Khoản 1 Điều 61 của Nghị định này, trừ trường hợp chiếm dụng nhà ở trái pháp luật.

2. Người thuê nhà ở cũ phải thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Trường hợp đang thực tế sử dụng nhà ở, 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 và các bên phải ký lại hợp đồng theo quy định;

b) Trường hợp đang thực tế sử dụng nhà ở, không có hợp đồng thuê nhà ở nhưng có quyết định, văn bản phân phối, bố trí nhà ở và có tên trong quyết định, văn bản này thì phải làm thủ tục ký hợp đồng thuê nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, nhà ở;

c) Trường hợp đang thực tế sử dụng nhà ở, có hợp đồng thuê nhà ở nhưng không có tên trong hợp đồng này và nhà ở này không có tranh chấp, khiếu kiện thì được ký hợp đồng thuê nhà với đơn vị quản lý vận hành nhà ở theo quy định tại Điều 60 của Nghị định này;

d) Trường hợp đang thực tế sử dụng nhà ở, có quyết định, văn bản phân phối, bố trí nhà ở nhưng không có tên trong quyết định, văn bản này và nhà ở này không có tranh chấp, khiếu kiện thì được ký hợp đồng thuê nhà với đơn vị quản lý vận hành nhà ở theo quy định tại Điều 60 của Nghị định này.

Trường hợp chiếm dụng nhà ở trái pháp luật thì bị thu hồi; việc thu hồi nhà ở này được thực hiện theo quy định tại Điều 45 và Điều 46 của Nghị định này.

Điều 57a. Xác định thời điểm bố trí sử dụng nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước[2]

1. Trường hợp người đang thực tế sử dụng nhà ở, có hợp đồng thuê nhà và có tên trong hợp đồng thuê nhà ở này 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;

[2] Điều này được bổ sung theo quy định tại khoản 1 Điều 1 của Nghị định số 30/2019/NĐ-CP có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 5 năm 2019

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 trực tiếp 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 trực tiếp 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. Trường hợp 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. Trường hợp 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

Điều 58. Giá thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

1. Đối với nhà ở, nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng 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 áp dụng giá thuê theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ về giá thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại.

2. Đối với nhà ở quy định tại Khoản 1 Điều này đã được Nhà nước cải tạo, xây dựng lại; nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng từ 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 áp dụng giá thuê như đối với nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 59. Miễn, giảm tiền thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

1. Việc miễn, giảm tiền thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước 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 được miễn, giảm tiền thuê nhà ở cũ 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 và các đối tượng đặc biệt có khó khăn về nhà ở tại khu vực đô thị.

3. Mức miễn, giảm tiền thuê nhà ở cho các đối tượng quy định tại Khoản 2 Điều này được thực hiện theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

Riêng hộ nghèo, cận nghèo, người khuyết tật, người già cô đơn và các đối tượng đặc biệt có khó khăn về nhà ở tại khu vực đô thị nếu được thuê nhà ở thì

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).

Điều 60. Hồ sơ, trình tự, thủ tục thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

1. Hồ sơ thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước bao gồm:

a) Đơn đề nghị thuê nhà ở;

b) Giấy tờ chứng minh việc sử dụng nhà ở quy định tại một trong các Điểm b, c, d Khoản 2 Điều 57 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 có chứng thực sổ hộ khẩu gia đình hoặc giấy đăng ký kết hôn;

d) Bản sao giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê nhà ở (nếu có).

2. Trình tự, thủ tục thuê nhà ở cũ đối với trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 57 được thực hiện như sau:

a) Người đề nghị thuê nhà ở nộp 02 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);

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; nếu hồ sơ còn thiếu giấy tờ thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải hướng dẫn ngay để người nộp hồ sơ bổ sung giấy tờ. 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;

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.

3. Trình tự, thủ tục ký hợp đồng thuê nhà ở đối với trường hợp quy định tại Điểm c và Điểm d Khoản 2 Điều 57 của 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 02 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). Sau khi tiếp nhận hồ sơ, 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 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 02 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).

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 nhượng 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 nhượng 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.

4. 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.

5[3]. 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. Thời hạn hợp đồng thuê nhà ở cũ là 05 năm, tính từ ngày ký kết hợp đồng thuê nhà ở, trừ trường hợp người thuê có nhu cầu thuê thời hạn ngắn hơn.

Khi hết thời hạn thuê nhà ở mà bên thuê vẫn đủ điều kiện thuê nhà ở và có nhu cầu tiếp tục thuê nhà ở đó thì được gia hạn hợp đồng thuê nhà ở bằng với thời hạn thuê nhà trước đó, trừ trường hợp bị thu hồi nhà ở theo quy định của pháp luật.

6. Bộ Xây dựng có trách nhiệm ban hành mẫu đơn đề nghị thuê nhà, hợp đồng thuê nhà ở cũ và giấy tờ chứng minh việc sử dụng nhà ở cũ.

Điều 61. Giải quyết cho thuê đối với nhà ở và nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí để ở từ ngày 27 tháng 11 năm 1992 đến trước ngày 19 tháng 01 năm 2007

1. Nhà nước tiếp tục giải quyết cho thuê nhà ở theo quy định của Nghị định này đối với các trường hợp sau đây:

a) Trường hợp nhà ở được cơ quan có thẩm quyền cho phép đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước từ trước ngày 27 tháng 11 năm 1992 nhưng từ ngày 27 tháng 11 năm 1992 mới hoàn thành xây dựng và đưa vào sử dụng để phân phối cho cán bộ, công nhân viên thuê theo Quyết định số 118/TTg của Thủ tướng Chính phủ về giá cho thuê nhà ở và đưa tiền nhà vào tiền lương;

[3] Khoản này được bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 1 của Nghị định số 30/2019/NĐ-CP có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 5 năm 2019.

b) Trường hợp người đang thuê nhà ở trước ngày 27 tháng 11 năm 1992 nhưng thuộc diện phải điều chuyển công tác và Nhà nước yêu cầu phải trả lại nhà ở đang thuê, sau đó được cơ quan nhà nước bố trí cho thuê nhà ở khác sau ngày 27 tháng 11 năm 1992;

c) Trường hợp nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng trong khoảng thời gian từ ngày 27 tháng 11 năm 1992 đến trước ngày 05 tháng 7 năm 1994;

d) Trường hợp nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng trong khoảng thời gian từ ngày 05 tháng 7 năm 1994 đến trước ngày 19 tháng 01 năm 2007.

2. Giá thuê nhà ở đối với các trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều này được quy định như sau:

a) Trường hợp nhà ở thuộc diện quy định tại các Điểm a; b và Điểm c Khoản 1 Điều này chưa được cải tạo, xây dựng lại thì áp dụng giá thuê theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ đối với nhà ở chưa được cải tạo, xây dựng lại; nếu nhà ở quy định tại các Điểm a, b và Điểm c Khoản 1 Điều này đã được cải tạo, xây dựng lại thì áp dụng giá thuê như đối với nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước;

b) Trường hợp nhà ở thuộc diện quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều này thì áp dụng giá thuê như đối với nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước.

3. Trường hợp bố trí sử dụng nhà ở từ ngày 19 tháng 01 năm 2007 thì thực hiện giải quyết theo quy định về quản lý tài sản nhà đất thuộc sở hữu nhà nước.

Mục 5
BÁN NHÀ Ở CŨ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Điều 62. Loại nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước thuộc diện không được bán

1. Không thực hiện bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước thuộc diện quy định sau đây:

a) Nhà ở nằm trong khu vực quy hoạch xây dựng nhà ở công vụ, quy hoạch xây dựng công trình trọng điểm quốc gia hoặc công trình trọng điểm cấp tỉnh;

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 thuộc sở hữu nhà nước;

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 bị hư hỏng, có nguy cơ sập đổ, không bảo đảm an toàn cho người sử dụng đã có kết luận kiểm định chất lượng của Sở Xây dựng nơi có nhà chung cư; 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 báo cáo và đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

Đối với biệt thự mà địa phương thống kê, rà soát sau khi báo cáo Thủ tướng Chính phủ thì các biệt thự này cũng được quản lý theo các tiêu chí mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã quy định và đã báo cáo Thủ tướng Chính phủ trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

2. Đối với nhà ở thuộc diện không được bán quy định tại Khoản 1 Điều này, khi Nhà nước thực hiện xử lý nhà ở này thì căn cứ vào từng trường hợp cụ thể, người đang thuê được giải quyết theo chính sách hiện hành về nhà ở, đất ở.

Điều 63. Đối tượng, điều kiện được mua và điều kiện bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

1. Người mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước phải thuộc các đối tượng được bố trí nhà ở theo quy định tại Khoản 1 Điều 57 của Nghị định này.

2. Người mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) 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;

b) 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;

c) Phải có đơn đề nghị mua nhà ở cũ đang thuê.

3. Điều kiện bán nhà ở, nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng trước ngày 05 tháng 7 năm 1994 được quy định như sau:

a) Nhà ở phải không thuộc diện quy định tại Điều 62 của Nghị định này;

b) Nhà ở phải không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu kiện;

c) Trường hợp nhà ở cũ 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) Trường hợp bán 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.

4. Trường hợp bán nhà ở, nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng từ ngày 05 tháng 7 năm 1994 đến trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 thì thực hiện theo quy định tại Điều 70 của Nghị định này.

5. Trường hợp nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng để ở từ trước ngày 05 tháng 7 năm 1994 mà không đủ điều kiện quy định tại Điểm d Khoản 3 Điều này và trường hợp bố trí sử dụng nhà ở từ ngày 19 tháng 01 năm 2007 thì thực hiện giải quyết theo quy định của pháp luật về quản lý tài sản nhà đất thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 64. Cơ quan bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ Quốc phòng chịu trách nhiệm về việc bán nhà ở và giao cho cơ quan quản lý nhà ở thực hiện việc bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của Nghị định này.

2. Đối với nhà ở cũ tại các địa phương nhưng đang do Bộ Quốc phòng quản lý, nếu Bộ Quốc phòng có nhu cầu chuyển giao sang cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở đó quản lý và bán thì Bộ Quốc phòng thống nhất với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc thực hiện bàn giao, tiếp nhận các nhà ở này. Sau khi tiếp nhận nhà ở từ Bộ Quốc phòng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là đại diện chủ sở hữu đối với nhà ở này và có trách nhiệm tổ chức quản lý, cho thuê hoặc bán theo quy định của Nghị định này.

Điều 65. Giá bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

Giá bán nhà ở cũ 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 quy định tại Điểm c Khoản 3 Điều 63 của Nghị định này) được tính bao gồm tiền nhà và tiền sử dụng đất (không phân biệt trường hợp mua một hoặc mua nhiều nhà ở) và được quy định như sau:

1. 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 (m^2) 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).

2. 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:

a) 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;

b) 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;

c) 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;

d) 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.

3. 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 tất cả các hộ đồng thuận được việc phân bổ diện tích cho từng hộ; trường hợp các hộ không đồng thuận được 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.

4. Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể về giá bán nhà ở, phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở, hệ số điều chỉnh giá trị sử dụng của nhà ở, việc phân bổ hệ số các tầng khi chuyển quyền sử dụng đất đối với nhà nhiều tầng, nhiều hộ ở của nhà ở cũ.

Điều 66. Nguyên tắc miễn, giảm tiền mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

1. Tiền mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước 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 này phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

a) Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất khi bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước 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 quy định tại Điểm c và Điểm d Khoản 1 Điều 61, Khoản 1 và Khoản 3 Điều 71 của Nghị định này;

c) Người đã được hưởng các chế độ miễn, giảm tiền sử dụng đất khi mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước 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 nhà phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

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 quy định tại Điểm c, Điểm d Khoản 1 Điều 61 và Khoản 1 Điều 71 của Nghị định này;

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.

Điều 67. Đối tượng được miễn, giảm tiền mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

1. Đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất khi mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước gắn với việc nhận chuyển quyền sử dụng đất có nhà ở này 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 và các đối tượng đặc biệt có khó khăn về nhà ở tại khu vực đô thị.

2. 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 1 Điều này.

Điều 68. Mức miễn, giảm tiền mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

1. Mức miễn, giảm tiền sử dụng đất cho đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều 67 của Nghị định này được thực hiện theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

Riêng hộ nghèo, cận nghèo, người khuyết tật, người già cô đơn và các đối tượng đặc biệt có khó khăn về nhà ở tại khu vực đô thị 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).

2. Mức giảm tiền nhà cho các đối tượng quy định tại Khoản 2 Điều 67 của Nghị định này được quy định như sau:

a) 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;

b) 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).

Điều 69. Hồ sơ, trình tự, thủ tục bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

1. Hồ sơ đề nghị mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước bao gồm:

a) Đơn đề nghị mua nhà ở cũ;

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 có chứng thực hộ khẩu gia đình hoặc Giấy đăng ký kết hôn;

c) Hợp đồng thuê nhà ở được lập hợp pháp; 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.

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).

2. Trình tự, thủ tục bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước được thực hiện như sau:

a) Người mua nhà ở phải nộp hồ sơ đề nghị mua nhà tại đơn vị đang quản lý vận hành nhà ở hoặc tại cơ quan quản lý nhà ở (do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định);

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.

3. Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể mẫu đơn đề nghị mua nhà ở cũ, các giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền mua nhà ở, hồ sơ mua nhà ở, trình tự, thủ tục mua bán và mẫu hợp đồng mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 70. Giải quyết bán nhà ở và nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng đã bố trí để ở từ ngày 05 tháng 7 năm 1994 đến trước ngày 19 tháng 01 năm 2007

1. Trường hợp nhà ở, nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng 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 quy định tại Điểm c Khoản 3 Điều 63 của Nghị định này) thì thực hiện bán theo quy định sau đây:

a) Người mua nhà ở phải đáp ứng các điều kiện quy định tại Khoản 2 Điều 63 và nhà ở phải đáp ứng điều kiện quy định tại Khoản 3 Điều 63 của Nghị định này;

b) Giá bán nhà ở bao gồm tiền nhà và tiền sử dụng đất;

c) 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;

d) 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 quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều 65 của Nghị định này) và không phân biệt diện tích trong hạn mức đất ở hoặc ngoài hạn mức đất ở.

2. Đối với nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng đã được bố trí làm nhà ở từ ngày 05 tháng 7 năm 1994 đến trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 mà không có đủ điều kiện bán theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều này thì giải quyết theo quy định của pháp luật về quản lý tài sản nhà đất thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 71. Giải quyết bán phần diện tích nhà sử dụng chung và chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích đất liền kề với nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

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 quyền 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 65 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 sở hữu nhà nước mà khi bán hóa giá nhà ở hoặc bán nhà ở theo Nghị định số 61/CP của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở hoặc bán nhà ở theo quy định của Nghị đinh số 34/2013/NĐ-CP, 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.

3. Trường hợp xây dựng nhà ở trên đất trống trong khuôn viên nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước mà phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở và không có tranh chấp, khiếu kiện thì người đang sử

dụng đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; mức thu tiền sử dụng đất trong trường hợp này 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 thực hiện công nhận quyền sử dụng đất.

4. Đối với phần diện tích nhà thuộc sử dụng chung mà chủ sở hữu nhà ở không mua 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. Căn cứ vào quy định của Nghị định này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành quy định cụ thể hồ sơ, trình tự, thủ tục giải quyết đối với trường hợp quy định tại các Khoản 1, 2 và Khoản 3 Điều này, bố trí kinh phí để đo vẽ, lập hồ sơ và thực hiện quản lý phần diện tích nhà thuộc sử dụng chung quy định tại Khoản 4 Điều này.

6. Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này.

Chương VI
GIAO DỊCH VỀ NHÀ Ở

Điều 72. Giấy tờ chứng minh điều kiện nhà ở tham gia giao dịch đối với trường hợp không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận

Giấy tờ chứng minh điều kiện, nhà ở tham gia giao dịch đối với trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 118 của Luật Nhà ở được quy định như sau:

1. Trường hợp thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai thì phải có các giấy tờ theo quy định tại Khoản 1 Điều 148 của Luật Nhà ở; trường hợp mua bán nhà ở thương mại hình thành trong tương lai thì phải có giấy tờ theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản và quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 19 của Nghị định này.

2. Trường hợp tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương thì phải có giấy tờ chứng minh về việc xây dựng nhà ở của bên tặng cho.

3. Trường hợp cho thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước thì phải có giấy tờ theo quy định tại Điều 60 của Nghị định này; trường hợp mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước thì phải có giấy tờ theo quy định tại Điều 69 của Nghị định này.

4. Trường hợp mua bán, thuê mua nhà ở xã hội (bao gồm cả trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuộc diện tái định cư mua, thuê mua nhà ở xã hội) thì phải có các giấy tờ chứng minh đủ điều kiện theo quy định tại Điều 63 của Luật Nhà ở.

5. Trường hợp mua bán nhà ở được đầu tư xây dựng theo dự án để phục vụ tái định cư thì phải có Giấy chứng nhận hoặc quyết định giao đất, có quyết định phê duyệt dự án của cơ quan có thẩm quyền và hồ sơ dự án đã được phê duyệt, có Giấy phép xây dựng nếu thuộc diện phải có Giấy phép xây dựng, có giấy tờ nghiệm thu hoàn thành việc xây dựng và đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

6. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân mua nhà ở thương mại để phục vụ tái định cư thì phải có hợp đồng mua bán nhà ở hoặc hợp đồng đặt hàng mua nhà ở ký kết giữa chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại với đơn vị được Nhà nước giao bố trí nhà ở phục vụ tái định cư kèm theo hồ sơ dự án đã được phê duyệt; nếu mua nhà ở có sẵn thì phải có thêm giấy tờ nghiệm thu hoàn thành việc xây dựng và đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng; nếu mua nhà ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu hoàn thành việc xây dựng phần móng của nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng.

7. Trường hợp mua bán nhà ở theo quy định tại Khoản 4 Điều 62 của Luật Nhà ở thì phải có hợp đồng mua bán hoặc hợp đồng thuê mua nhà ở ký với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội kèm theo biên bản bàn giao nhà ở và giấy tờ chứng minh đã thanh toán hết tiền mua hoặc tiền thuê mua nhà ở cho chủ đầu tư.

8. Trường hợp 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 văn bản hoặc hợp đồng tặng cho được lập hợp pháp kèm theo 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.

9. Trường hợp cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở (trừ trường hợp cho thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước) 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.

Điều 73. Bán nhà ở có thời hạn

1. Bên bán được bán nhà ở gắn với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc quyền thuê đất ở có nhà ở đó cho bên mua trong một thời hạn nhất định. Trong thời hạn sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở, bên bán không được đơn phương chấm dứt hợp đồng, trừ trường hợp hai bên có thỏa thuận khác; việc cấp Giấy chứng nhận cho bên mua nhà ở được thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 7 của Nghị định này.

2. Khi hết thời hạn sở hữu nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng thì thực hiện xử lý nhà ở theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này.

3. Trong thời hạn sở hữu nhà ở, nếu các bên vi phạm hợp đồng mua bán thì bị xử lý vi phạm và phải bồi thường thiệt hại theo thỏa thuận trong hợp đồng; nếu các bên có tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà ở thì do Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

Chương VII
SỞ HỮU NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI

Điều 74. Giấy tờ chứng minh đối tượng và điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam

1. Đối với cá nhân nước ngoài thì phải có hộ chiếu còn giá trị có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam và không thuộc diện được quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao theo quy định của Pháp lệnh về quyền ưu đãi, miễn trừ dành cho cơ quan Đại diện ngoại giao, cơ quan Lãnh sự và cơ quan Đại diện của Tổ chức quốc tế tại Việt Nam.

2. Đối với tổ chức nước ngoài thì phải thuộc đối tượng quy định tại Điều 159 của Luật Nhà ở và 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).

Điều 75. Khu vực tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở

1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu nhà ở (bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ) trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, trừ khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của pháp luật Việt Nam.

2. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm xác định cụ thể các khu vực cần bảo đảm an ninh, quốc phòng tại từng địa phương và có văn bản thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để làm căn cứ chỉ đạo Sở Xây dựng xác định cụ thể danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trên địa bàn không cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được quyền sở hữu nhà ở.

Điều 76. Số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu

1. Căn cứ vào thông báo của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an và chỉ đạo của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định tại Khoản 2 Điều 75 của Nghị định này, Sở Xây dựng có trách nhiệm công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của Sở các nội dung sau đây:

a) 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 không được phép sở hữu nhà ở;

b) Số lượng nhà ở (bao gồm cả căn hộ, nhà ở riêng lẻ) mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại mỗi dự án đầu tư xây dựng nhà ở không thuộc diện quy định tại Điểm a Khoản này; 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;

c) 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;

d) Số lượng căn hộ chung cư mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu trong trường hợp trên một địa bàn có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường có nhiều tòa nhà chung cư; số lượng nhà ở riêng lẻ mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu trong trường hợp trên một địa bàn có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường mà có một hoặc nhiều dự án nhưng có tổng số lượng nhà ở riêng lẻ ít hơn hoặc tương đương bằng 2.500 căn.

2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam chỉ được mua, thuê mua nhà ở của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở, mua nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại Điểm b Khoản 4 Điều 7 của Nghị định này và chỉ được nhận thừa kế, nhận tặng cho nhà ở của hộ gia đình, cá nhân hoặc nhận tặng cho nhà ở của tổ chức trong số lượng nhà ở theo quy định tại Khoản 3, Khoản 4 Điều này tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phép sở hữu; trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài được tặng cho, được thừa kế nhà ở tại Việt Nam nhưng không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì giải quyết theo quy định tại Điều 78 của Nghị định này.

3. Tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 30% tổng số căn hộ của một tòa nhà chung cư; trường hợp trên một địa bàn có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường mà có nhiều tòa nhà chung cư để bán, cho thuê mua thì tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 30% số căn hộ của mỗi tòa nhà chung cư và không quá 30% tổng số căn hộ của tất cả các tòa nhà chung cư này.

4. Trường hợp trên một địa bàn có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường mà có dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, trong đó có nhà ở riêng lẻ để bán, cho thuê mua thì tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu số lượng nhà ở riêng lẻ theo quy định sau đây:

a) Trường hợp chỉ có một dự án có số lượng nhà ở riêng lẻ dưới 2.500 căn thì tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 10% tổng số lượng nhà ở trong dự án đó;

b) Trường hợp chỉ có một dự án có số lượng nhà ở riêng lẻ tương đương 2.500 căn thì tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 250 căn;

c) Trường hợp có từ hai dự án trở lên mà tổng số nhà ở riêng lẻ trong các dự án này ít hơn hoặc bằng 2.500 căn thì tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 10% số lượng nhà ở của mỗi dự án.

5. Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể cách thức xác định số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu quy định tại Khoản 3 và Khoản 4 Điều này.

Điều 77. Gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài

1. Trường hợp cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở theo quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều 161 của Luật Nhà ở thì việc gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở được quy định như sau:

a) Trước khi hết hạn sở hữu nhà ở 03 tháng, nếu chủ sở hữu có nhu cầu gia hạn thêm thì phải có đơn ghi rõ thời hạn đề nghị gia hạn thêm kèm theo bản sao có chứng thực Giấy chứng nhận đối với nhà ở và gửi cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở đó xem xét, giải quyết;

b) Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được đơn đề nghị của chủ sở hữu, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét và có văn bản đồng ý 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, trừ trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều này;

c) Căn cứ văn bản đồng ý gia hạn của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm ghi gia hạn trên Giấy chứng

nhận; cơ quan cấp Giấy chứng nhận phải sao một bản Giấy chứng nhận và chuyển cho Sở Xây dựng để theo dõi.

2. Trường hợp tổ chức nước ngoài sở hữu nhà ở có thời hạn theo quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều 161 của Luật Nhà ở thì việc gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở được quy định như sau:

a) Trước khi hết hạn sở hữu nhà ở 03 tháng, nếu chủ sở hữu có nhu cầu gia hạn thêm thì phải có đơn ghi rõ thời hạn đề nghị gia hạn thêm kèm theo bản sao có chứng thực Giấy chứng nhận đối với nhà ở, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam gia hạn hoạt động và gửi cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở đó xem xét, giải quyết;

b) Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được đơn đề nghị của chủ sở hữu, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét và có văn bản đồng ý gia hạn một lần thời hạn sở hữu nhà ở theo đề nghị của chủ sở hữu nhưng 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 đồng ý gia hạn của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm ghi gia hạn trên Giấy chứng nhận; cơ quan cấp Giấy chứng nhận phải sao một bản Giấy chứng nhận và chuyển 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; nhà ở của đối tượng này được xử lý theo quy định tại Khoản 3 Điều 8 của Nghị định này.

Điều 78. Các trường hợp không được công nhận quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam

1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài thuộc trường hợp quy định sau đây thì không được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở mà chỉ được bán hoặc tặng cho nhà ở này cho các đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam:

a) Tổ chức, cá nhân nước ngoài được tặng cho hoặc được thừa kế nhà ở nằm trong khu vực không thuộc diện được sở hữu theo quy định tại Điều 75 của Nghị định này hoặc vượt quá số lượng nhà ở được phép sở hữu theo quy định tại Khoản 3, Khoản 4 Điều 76 của Nghị định này;

b) Tổ chức nước ngoài không hoạt động tại Việt Nam, cá nhân nước ngoài không được phép nhập cảnh vào Việt Nam nhưng được tặng cho, được thừa kế nhà ở tại Việt Nam.

2. Đối tượng quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều này được trực tiếp hoặc ủy quyền cho người khác bán hoặc tặng cho nhà ở; đối tượng quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này được ủy quyền cho cá nhân, tổ chức khác đang cư trú, hoạt động tại Việt Nam bán hoặc tặng cho nhà ở.

3. Việc bán, tặng cho nhà ở của các đối tượng quy định tại Khoản 2 Điều này được thực hiện khi có các giấy tờ theo quy định sau đây:

a) Có hợp đồng tặng cho, giấy tờ về thừa kế nhà ở được lập theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật dân sự của Việt Nam;

b) Có giấy tờ chứng minh quyền sở hữu nhà ở của bên tặng cho, bên để thừa kế theo quy định của Luật Nhà ở và Điều 72 của Nghị định này;

c) Có văn bản ủy quyền bán hoặc tặng cho nhà ở được lập theo quy định của pháp luật dân sự nếu ủy quyền cho người khác bán, tặng cho nhà ở.

4. Trình tự, thủ tục mua bán, tặng cho nhà ở của các đối tượng quy định tại Khoản 2 Điều này được thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này.

5. Trường hợp trong số đối tượng được thừa kế nhà ở có cả người thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam và người không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì các bên được thừa kế phải thống nhất phân chia tài sản nhà ở này theo một trong các trường hợp sau đây:

a) Các bên thống nhất đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó cho người thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam;

b) Các bên thống nhất thực hiện tặng cho hoặc bán nhà ở này cho đối tượng thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều này để hưởng giá trị.

Điều 79. Quản lý nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm lập một mục riêng trên Cổng thông tin điện tử của Sở để đăng tải và quản lý các thông tin quy định tại Khoản 1 Điều 76 của Nghị định này.

2. Trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua, tặng cho nhà ở, chủ đầu tư, bên tặng cho phải kiểm tra thông tin trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng hoặc đề nghị Sở Xây dựng cung cấp thông tin để xác định số lượng nhà ở được bán, cho thuê mua, được tặng cho, 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 nhà ở, bên tặng cho chỉ được tặng cho nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài theo đúng số lượng quy định tại Điều 76 của Nghị định này.

3. 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; sau khi nhận được thông tin, Sở Xây dựng phải kiểm tra và đăng tải ngay trên Cổng thông tin điện tử của Sở.

4. 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.

5. 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 76 của Nghị định này 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.

6. 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 các Khoản 2, 3 và 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.

7. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức, cá nhân nước ngoài có trách nhiệm gửi văn bản thông báo kèm bản sao Giấy chứng nhận đã cấp (bao gồm cả trường hợp được gia hạn thêm) cho Sở Xây dựng nơi có nhà ở, Bộ Xây dựng và Bộ Tài nguyên và Môi trường để theo dõi, quản lý.

8. Nghiêm cấm tổ chức, cá nhân nước ngoài mua nhà ở để bán lại nhằm mục đích kinh doanh kiếm lời.

9. Bộ Xây dựng hướng dẫn biểu mẫu báo cáo tình hình mua bán, thuê mua, việc sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam.

Chương VIII
XỬ LÝ CHUYỂN TIẾP

Điều 80. Xử lý chuyển tiếp đối với việc phát triển và quản lý nhà ở

1. Kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thuộc diện quy định tại Khoản 2 Điều 17 của Luật Nhà ở phải có tên gọi thống nhất là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, việc triển khai thực hiện phải tuân thủ các quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này, pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

2. Trường hợp đã nộp hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng cơ quan có thẩm quyền chưa ban hành văn bản chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư theo thẩm quyền quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này thì cơ quan, đơn vị đề nghị quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư chỉ phải nộp bổ sung các giấy tờ còn thiếu (nếu có) theo quy định của Nghị định

này hoặc điều chỉnh bổ sung các nội dung nêu trong hồ sơ đã nộp cho phù hợp với Luật Nhà ở và Nghị định này.

3. Trường hợp cơ quan có thẩm quyền đã tiến hành các bước lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa ban hành văn bản lựa chọn chủ đầu tư thì tiếp tục thực hiện các bước lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định của Nghị định này.

4. Trường hợp dự án xây dựng nhà ở đã được phê duyệt trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà thuộc diện phải điều chỉnh lại nội dung dự án theo quy định tại Khoản 1 Điều 182 của Luật Nhà ở thì chủ đầu tư phải điều chỉnh lại nội dung dự án; trường hợp nội dung điều chỉnh phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư thì chủ đầu tư phải có văn bản đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại quyết định hoặc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Nghị định này trước khi phê duyệt điều chỉnh bổ sung dự án và triển khai thực hiện.

5. Việc xác định nhà ở có sẵn, nhà ở hình thành trong tương lai được quy định như sau:

a) Nhà ở có sẵn là nhà ở đã có biên bản nghiệm thu hoàn thành việc xây dựng đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp nhà ở do chủ đầu tư tự thực hiện xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng (nhà ở không bắt buộc phải do đơn vị có năng lực thực hiện xây dựng) thì phải đáp ứng điều kiện đã có hệ thống điện, nước phục vụ cho sinh hoạt, có hệ thống phòng cháy, chữa cháy (nếu nhà ở thuộc diện bắt buộc phải có hệ thống phòng cháy, chữa cháy);

b) Nhà ở hình thành trong tương lai là nhà ở không đáp ứng điều kiện quy định tại Điểm a Khoản này.

6. Kể từ ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành, việc đặt tên dự án, tên khu vực trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thuộc diện quy định tại Khoản 2 Điều 17 của Luật Nhà ở phải tuân thủ quy định tại Khoản 3 Điều 19 của Luật

Nhà ở và quy định của Nghị định này; các trường hợp đặt tên và sử dụng tên của dự án các khu vực trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở không đúng quy định tại Khoản này thì không được pháp luật công nhận. Mọi giao dịch có liên quan đến dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải sử dụng đúng tên gọi đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư có sử dụng tên dự án, các khu vực trong dự án bằng tiếng nước ngoài và đã được phê duyệt trước ngày Luật Nhà ở có hiệu lực mà chủ đầu tư có văn bản đề xuất đổi lại tên gọi của dự án, các khu vực trong dự án này theo quy định tại Khoản 3 Điều 19 của Luật Nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án có trách nhiệm xem xét ban hành văn bản chấp thuận việc đổi tên gọi. Mọi giao dịch có liên quan đến dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải sử dụng đúng tên gọi đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

7. Trường hợp trong giấy tờ đăng ký kinh doanh do cơ quan có thẩm quyền cấp có ghi sử dụng căn hộ chung cư làm địa điểm kinh doanh trước ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành thì tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được cấp giấy tờ đăng ký kinh doanh này phải chuyển hoạt động kinh doanh sang địa điểm khác không phải là căn hộ chung cư trong thời hạn sáu tháng, kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành; cơ quan có thẩm quyền cấp giấy tờ đăng ký kinh doanh phải làm thủ tục điều chỉnh lại địa điểm kinh doanh ghi trong giấy tờ đăng ký kinh doanh đã cấp cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sang địa điểm khác trong thời hạn quy định tại Khoản này; quá thời hạn quy định tại Khoản này thì tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không được kinh doanh tại căn hộ chung cư.

8. Trường hợp nhà chung cư đã thành lập Ban quản trị trước ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành mà Ban quản trị có nhu cầu tổ chức lại mô hình hoạt động theo quy định của Luật Nhà ở thì phải tổ chức họp Hội nghị nhà chung cư để thành lập lại Ban quản trị theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

9. Kể từ ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành, việc bảo hành nhà ở được thực hiện theo thời hạn quy định tại Khoản 2 Điều 85 của Luật Nhà ở; thời hạn bảo

hành được tính từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu bàn giao đưa nhà ở vào sử dụng.

10. Kể từ ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành, các nhà chung cư (bao gồm cả nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và sử dụng vào các mục đích khác) được xây dựng phải bố trí nhà sinh hoạt cộng đồng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn quy định.

Đối với nhà chung cư đã được xây dựng từ trước ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành mà có thiết kế diện tích làm nhà sinh hoạt cộng đồng thì chủ đầu tư phải bố trí diện tích để làm nhà sinh hoạt cộng đồng theo thiết kế đã được phê duyệt; trường hợp không có thiết kế diện tích nhà sinh hoạt cộng đồng mà có diện tích nhà dành để kinh doanh thì chủ đầu tư và các chủ sở hữu nhà chung cư có thể thỏa thuận để các chủ sở hữu mua hoặc thuê lại một phần diện tích nhà này để làm nhà sinh hoạt cộng đồng.

Nhà sinh hoạt cộng đồng do Hội nghị nhà chung cư quyết định giao cho Ban quản trị nhà chung cư hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư quản lý; nhà sinh hoạt cộng đồng phải được sử dụng đúng mục đích vào sinh hoạt của cả cộng đồng các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; nghiêm cấm sử dụng nhà này vào mục đích riêng của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, cho thuê, cho mượn, sử dụng vào các mục đích khác không phải phục vụ cho sinh hoạt chung của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

Điều 81. Xử lý chuyển tiếp đối với các quy định về giao dịch về nhà ở[4]

[4] Nghị định số 30/2019/NĐ-CP có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 5 năm 2019 có quy định về xử lý chuyển tiếp như sau:

"**Điều 2. Điều khoản chuyển tiếp**

1. Trường hợp đã ký kết hợp đồng mua bán nhà ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì không thực hiện xác định lại thời điểm bố trí sử dụng nhà ở theo quy định của Nghị định này.

Trường hợp đã nộp hồ sơ mua nhà ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, các bên chưa ký kết hợp đồng mua bán nhà ở thì thực hiện xác định thời điểm bố trí sử dụng nhà ở theo quy định của Nghị định này.

2. Các trường hợp đã ký hợp đồng thuê nhà ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà có ghi thời hạn thuê nhà ở khác với thời hạn quy định tại Nghị định này thì các bên không phải ký lại hợp đồng thuê nhà ở. Trường hợp đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà thuộc diện gia hạn hoặc ký lại hợp đồng thuê nhà ở thì thời hạn thuê nhà ở được xác định theo quy định của Nghị định này".

1. Trường hợp cơ quan có thẩm quyền đã tổ chức thẩm định giá cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa ban hành giá cho thuê, cho thuê mua nhà ở thì thực hiện thẩm định và ban hành giá cho thuê, cho thuê mua nhà ở theo quy định của Nghị định này.

2. Trường hợp người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước là người đứng tên trong hợp đồng thuê nhà ở và đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà thời hạn thuê nhà vẫn còn thì các bên không phải ký lại hợp đồng thuê. Khi hết thời hạn thuê theo hợp đồng, đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm kiểm tra, nếu bên thuê vẫn đủ điều kiện được thuê và có nhu cầu tiếp tục thuê thì các bên ký gia hạn hợp đồng thuê nhà ở; nếu bên thuê không có nhu cầu thuê tiếp hoặc không đủ điều kiện được tiếp tục thuê nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở có văn bản thông báo cho bên thuê biết để chấm dứt hợp đồng thuê và bàn giao lại nhà ở cho bên cho thuê để quản lý, cho thuê theo quy định của Nghị định này; trường hợp không bàn giao lại nhà ở thì thực hiện thu hồi theo quy định của Nghị định này.

3. Xử lý chuyển tiếp đối với các trường hợp bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước như sau:

a) Trường hợp đã nộp đơn đề nghị mua nhà ở trước ngày 06 tháng 6 năm 2013 mà nhà ở đó có đủ điều kiện được bán theo quy định tại thời điểm nộp đơn và đủ điều kiện bán theo quy định của Nghị định này thì tiếp tục thực hiện bán theo giá bán và cơ chế miễn, giảm tiền mua nhà ở theo chính sách của Nghị định số 61/CP; trường hợp đã nộp đơn trước ngày 06 tháng 6 năm 2013 mà nhà ở đó không đủ điều kiện được bán theo quy định tại thời điểm nộp đơn nhưng đủ điều kiện được bán theo quy định của Nghị định này thì thực hiện bán theo quy định của Nghị định này;

b) Trường hợp đã nộp đơn đề nghị mua nhà ở từ ngày 06 tháng 6 năm 2013 đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà nhà ở đó có đủ điều kiện được bán theo quy định của Nghị định này thì tiếp tục thực hiện bán theo quy định của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP;

c) Trường hợp nhà ở thuộc diện quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều 65 của Nghị định này mà cơ quan có thẩm quyền đã phê duyệt giá bán trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện bán theo giá đã được phê duyệt, trừ trường hợp thuộc diện quy định tại Điểm e Khoản 2 Điều 69 của Nghị định này; trường hợp đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà cơ quan đại diện chủ sở hữu chưa phê duyệt giá bán nhà ở thì thực hiện phê duyệt và bán theo giá quy định của Nghị định này.

4. Trường hợp người mua nhà ở thương mại (bao gồm cả trường hợp hộ gia đình, cá nhân mua nhà ở thương mại làm nhà ở phục vụ tái định cư) nếu đã nhận bàn giao nhà ở từ chủ đầu tư nhưng chưa nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho cơ quan có thẩm quyền thì người mua nhà ở đó được chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

5. Đối với nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài đã mua trước ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành thì thời hạn sở hữu nhà ở được xác định kể từ khi được cấp Giấy chứng nhận; chủ sở hữu được gia hạn sở hữu nhà ở theo quy định của Nghị định này; trong thời hạn sở hữu hoặc trước khi hết hạn sở hữu nhà ở, chủ sở hữu được thực hiện các quyền và nghĩa vụ đối với nhà ở đó theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này.

6. Trường hợp đã ký hợp đồng về nhà ở trước ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành mà nội dung của hợp đồng phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan tại thời điểm ký kết hợp đồng nhưng có các thỏa thuận khác với quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này thì các bên tiếp tục thực hiện theo nội dung hợp đồng đã ký kết, trừ trường hợp các bên nhất trí sửa đổi, bổ sung lại nội dung của hợp đồng này cho phù hợp với quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này.

Kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, mọi giao dịch về nhà ở phải tuân thủ các quy định về hình thức giao dịch, điều kiện tham gia giao dịch, trình tự, thủ tục giao dịch, nội dung và mẫu của hợp đồng về nhà ở quy định tại Luật Nhà ở, Nghị định này và hướng dẫn của Bộ Xây dựng; trường hợp thực hiện không đúng quy định thì các giao dịch này không có giá trị pháp lý. Đối với các giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở (bao gồm nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề, căn hộ

chung cư) thuộc sở hữu nhà nước, nhà ở phục vụ tái định cư, giao dịch mua bán nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ hoặc làm nhà ở tái định cư thì phải tuân thủ theo mẫu và nội dung của hợp đồng do Bộ Xây dựng ban hành.

7. Đối với hợp đồng góp vốn, hợp đồng hợp tác đầu tư, hợp đồng hợp tác kinh doanh mà các bên đã ký từ trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành và có thỏa thuận phân chia 20% sản phẩm nhà ở theo quy định của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở thì tiếp tục được phân chia số lượng nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng; các bên thực hiện thanh lý hợp đồng này và ký hợp đồng mua bán nhà ở khi có đủ điều kiện được bán nhà ở này theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản và Nghị định này.

8. Kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, việc thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai, thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, hợp đồng chuyển nhượng dự án và các quyền tài sản khác liên quan đến nhà ở, dự án đầu tư xây dựng nhà ở thuộc diện được thế chấp theo quy định của pháp luật phải thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này; các trường hợp thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai và các quyền tài sản liên quan đến nhà ở, dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại Khoản này không đúng với quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này thì không có giá trị pháp lý và không được pháp luật công nhận.

Việc đăng ký thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai và các quyền tài sản liên quan đến nhà ở, dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại Khoản này được thực hiện theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm; việc xử lý các tài sản thế chấp quy định tại Khoản này được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và pháp luật có liên quan.

Điều 82. Xử lý chuyển tiếp đối với việc phát triển và quản lý nhà ở phục vụ tái định cư

1. Trường hợp đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chủ đầu tư đã làm thủ tục phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư nhưng

cơ quan có thẩm quyền chưa phê duyệt dự án thì thực hiện phê duyệt dự án theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này; chủ đầu tư không phải làm lại thủ tục thẩm định, phê duyệt dự án mà chỉ phải bổ sung giấy tờ còn thiếu (nếu có) và điều chỉnh bổ sung các nội dung nêu trong hồ sơ dự án cho phù hợp với quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này.

Trường hợp cơ quan có thẩm quyền đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo phương án đã được phê duyệt.

2. Đối với nhà chung cư phục vụ tái định cư được xây dựng bằng nguồn vốn quy định tại Khoản 3 Điều 36 của Luật Nhà ở thì người mua, người thuê mua nhà ở phải đóng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo quy định tại Điều 108 của Luật Nhà ở.

Trong trường hợp nhà chung cư phục vụ tái định cư mà có dành diện tích để kinh doanh theo dự án đã được phê duyệt thì sau khi trừ các chi phí kinh doanh hợp lý, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được sử dụng khoản tiền thu được từ hoạt động kinh doanh này để hỗ trợ cho kinh phí bảo trì phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung của nhà chung cư phục vụ tái định cư trên địa bàn (bao gồm bảo trì thang máy, hệ thống phòng cháy, chữa cháy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống chống sét, mặt ngoài của nhà chung cư) và hỗ trợ một phần kinh phí cho công tác quản lý vận hành nhà ở này.

Điều 83. Xử lý chuyển tiếp đối với Quỹ phát triển nhà ở

1. Đối với các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã thành lập Quỹ phát triển nhà ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì Quỹ phát triển nhà ở này tiếp tục được hoạt động theo Điều lệ hoạt động đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt. Căn cứ vào điều kiện cụ thể của từng địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định cấp kinh phí từ ngân sách địa phương cho Quỹ phát triển nhà ở để thực hiện cho vay phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn.

2. Đối với các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chưa thành lập Quỹ phát triển nhà ở, nếu có nhu cầu thành lập Quỹ phát triển nhà ở thì báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định thành lập Quỹ phát triển nhà ở riêng hoặc ủy thác cho Quỹ đầu tư phát triển của địa phương quản lý Quỹ phát triển nhà ở.

Chương IX
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 84. Trách nhiệm của các Bộ, ngành liên quan

1. Bộ Xây dựng có các quyền hạn và trách nhiệm sau đây:

a) Thực hiện các nhiệm vụ được giao quy định tại Điều 175 của Luật Nhà ở và quy định tại Nghị định này;

b) Hướng dẫn, đôn đốc việc thực hiện Luật Nhà ở và Nghị định này; tổ chức tuyên truyền, phổ biến các cơ chế, chính sách pháp luật về nhà ở;

c) Quyết định cho phép điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại sang làm nhà ở xã hội hoặc sang làm nhà ở phục vụ tái định cư hoặc quyết định điều chỉnh cơ cấu diện tích sàn xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở có từ 500 căn trở lên (bao gồm cả nhà ở riêng lẻ và căn hộ chung cư) để thực hiện chính sách điều tiết thị trường bất động sản theo chủ trương của Chính phủ, yêu cầu của Thủ tướng Chính phủ hoặc khi có đề nghị của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; xem xét, quyết định việc điều chỉnh nhà ở phục vụ tái định cư hoặc điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư sang làm nhà ở xã hội hoặc sang làm nhà ở thương mại theo đề nghị của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

d) Đình chỉ thực hiện dự án đối với trường hợp đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt mà không có trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương hoặc khi chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; đình chỉ việc thực hiện đối với dự án không bảo đảm đúng các

yêu cầu đã được nêu trong quyết định hoặc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc dự án vi phạm các quy định về huy động vốn, về điều kiện mua bán, cho thuê mua nhà ở.

2. Bộ Tài chính có các quyền hạn và trách nhiệm sau đây:

a) Chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể việc thu, chi tiền cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại Điều 44 của Nghị định này;

b) Hướng dẫn việc thu thuế, các nghĩa vụ tài chính khác khi chủ sở hữu bán, chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê mua, tặng cho, đổi, góp vốn bằng nhà ở;

c) Hướng dẫn thủ tục thanh toán tiền chênh lệch thuê nhà ở công vụ quy định tại Khoản 2 Điều 51 của Nghị định này và thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của Nghị định này.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng hướng dẫn việc thực hiện quy định tại Khoản 3, Khoản 4 Điều 6, việc cấp Giấy chứng nhận quy định tại Điều 7, việc xử lý Giấy chứng nhận khi hết hạn sở hữu nhà ở quy định tại Điều 8, việc ghi gia hạn Giấy chứng nhận quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 77 của Nghị định này và việc xử lý bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn.

4. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam có các quyền hạn và trách nhiệm sau đây:

a) Chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng, Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định và hướng dẫn cụ thể trình tự, thủ tục thế chấp và giải chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai và các quyền tài sản có liên quan đến dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của Luật Nhà ở và Khoản 8 Điều 81 của Nghị định này;

b) Hướng dẫn cụ thể việc thanh toán tiền mua bán, thuê mua nhà ở qua tổ chức tín dụng của tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khi mua, thuê mua nhà ở tại Việt Nam và việc chuyển tiền bán, cho thuê mua nhà ở ra nước ngoài của tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khi bán, cho thuê mua nhà ở tại Việt Nam.

5. Các Bộ ngành có liên quan trong phạm vi chức năng nhiệm vụ được giao có trách nhiệm ban hành mới hoặc sửa đổi, bổ sung các quy định thuộc thẩm quyền được giao có liên quan đến nhà ở cho phù hợp với quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và phối hợp với Bộ Xây dựng để thực hiện các quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này.

Đối với các Bộ, ngành có quỹ nhà ở cũ tự quản thì phải chuyển giao quỹ nhà ở này sang Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở để tiếp nhận, quản lý, cho thuê và bán theo quy định của Nghị định này; trường hợp nhà ở cũ do Bộ Quốc phòng đang quản lý thì Bộ Quốc phòng có trách nhiệm chỉ đạo quản lý, cho thuê và bán theo quy định của Nghị định này, trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 64 của Nghị định này.

Điều 85. Trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở của địa phương

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có các quyền hạn và trách nhiệm sau đây:

a) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn;

b) Bố trí kinh phí để xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương theo quy định của Nghị định này và hướng dẫn của Bộ Xây dựng; chỉ đạo xây dựng và triển khai thực hiện chương trình, kế hoạch này sau khi được phê duyệt;

c) Quy hoạch, bố trí diện tích đất để phát triển đối với từng loại nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở và chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt, trong đó phải xác định rõ các khu vực để xây dựng nhà ở xã hội cho thuê; quyết định hệ số k điều chỉnh giá đất trong trường hợp bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều 65 của Nghị định này;

d) Chỉ đạo công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và của Sở Xây dựng các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn theo quy định tại Khoản 5 Điều 19 của Luật Nhà ở, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt; chỉ đạo Sở Xây dựng công khai trên Cổng thông tin điện tử của Sở các thông tin về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua, được huy động vốn quy định tại Điều 19 của Nghị định này, danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trên địa bàn không cho phép tổ chức,

cá nhân nước ngoài được quyền sở hữu quy định tại Khoản 1 Điều 76 và các thông tin quy định tại Điều 79 của Nghị định này;

đ) Ban hành quy định cụ thể việc quản lý, sử dụng, nhà biệt thự, nhà chung cư; hướng dẫn việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, nhà ở phục vụ tái định cư được giao quản lý cho phù hợp với tình hình thực tế của địa phương; tổ chức cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại Điều 84 của Luật Nhà ở, quy định của Nghị định này; tổ chức cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Nghị định này;

e) Quy định tiêu chí, thủ tục và xác định danh mục nhà ở có giá trị nghệ thuật, văn hóa, lịch sử (bao gồm cả nhà biệt thự, nhà ở cổ); quyết định thành lập Hội đồng xác định danh mục và ban hành quyết định phê duyệt danh mục nhà ở này để thực hiện quản lý theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và pháp luật có liên quan;

g) Sắp xếp tổ chức, bố trí đủ cán bộ, công chức và phân giao lại chức năng, nhiệm vụ của các cơ quan có liên quan của địa phương để thực hiện việc phát triển và quản lý nhà ở theo đúng quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này; chỉ đạo thực hiện, hướng dẫn, kiểm tra, thanh tra công tác phát triển và quản lý nhà ở trên địa bàn; xử lý các hành vi vi phạm, giải quyết các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về nhà ở theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý, giải quyết theo quy định của pháp luật;

h) Sửa đổi, bổ sung các văn bản quy phạm pháp luật nhà ở thuộc thẩm quyền ban hành cho phù hợp với Luật Nhà ở và Nghị định này; tổ chức tập huấn, phổ biến, tuyên truyền các văn bản pháp luật về nhà ở và vận động các tổ chức, cá nhân trên địa bàn chấp hành các quy định của pháp luật về nhà ở;

i) Chủ trì hoặc phối hợp với các Bộ, ngành có liên quan thực hiện các nhiệm vụ được giao theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và pháp luật có liên quan;

k) Định kỳ hàng năm hoặc theo yêu cầu đột xuất báo cáo cơ quan có thẩm quyền về tình hình triển khai Luật Nhà ở và Nghị định này trên địa bàn;

l) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và quy định của pháp luật.

2. Giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm đầu mối thực hiện chức năng quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn là Sở Xây dựng.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm thực hiện việc quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn theo chức năng, nhiệm vụ được giao, theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và theo quy định của pháp luật về nhà ở.

4. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện và thủ trưởng các cơ quan có liên quan của địa phương chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu chậm trễ thực hiện hoặc không thực hiện hoặc thực hiện không đúng các quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và các văn bản pháp luật về nhà ở.

Điều 86. Ban Chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản

1. Thủ tướng Chính phủ quyết định thành lập Ban Chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản để giúp Thủ tướng Chính phủ nghiên cứu, chỉ đạo và phối hợp giải quyết những vấn đề quan trọng, liên ngành có liên quan đến chính sách quản lý, phát triển nhà ở và thị trường bất động sản trên phạm vi toàn quốc.

2. Ban Chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản có các nhiệm vụ, quyền hạn sau đây:

a) Chỉ đạo, đôn đốc, hướng dẫn và kiểm tra việc thực hiện các chương trình phát triển nhà ở, các chủ trương, chính sách về nhà ở và thị trường bất động sản tại các Bộ, ngành và các địa phương;

b) Tham gia góp ý các chính sách lớn, quan trọng liên quan đến nhà ở và thị trường bất động sản;

c) Kiến nghị Thủ tướng Chính phủ và các cơ quan có thẩm quyền xem xét, sửa đổi, bổ sung hoặc đình chỉ việc thi hành các văn bản có liên quan đến nhà ở và thị trường bất động sản do các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành trái với quy định của pháp luật về nhà ở và thị trường bất động sản;

d) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Ban Chỉ đạo về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản cấp tỉnh để giúp Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo triển khai thực hiện các chính sách liên quan đến lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản tại địa phương;

đ) Chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, quy chế hoạt động của Ban Chỉ đạo và các tổ chức giúp việc Ban Chỉ đạo ở Trung ương do Thủ tướng Chính phủ quy định, ở địa phương do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định. Kinh phí hoạt động của Ban Chỉ đạo do ngân sách nhà nước cùng cấp cấp.

Điều 87. Hiệu lực thi hành[5]

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2015.

2. Các Nghị định sau đây hết hiệu lực kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành:

a) Nghị định số 51/2009/NĐ-CP ngày 03 tháng 6 năm 2009 của Chính phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 của Quốc hội về việc thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam;

b) Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

c) 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;

d) Nghị định số 84/2013/NĐ-CP ngày 25 tháng 7 năm 2013 của Chính phủ quy định về phát triển và quản lý nhà ở tái định cư.

3. Các nội dung liên quan đến phát triển nhà ở (bao gồm cả việc quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng 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

---

[5] Nghị định số 30/2019/NĐ-CP ngày 28 tháng 3 năm 2019, có hiệu lực thi hành quy định như sau:

"Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 5 năm 2019.

2. Bộ Xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn và tổ chức thực hiện Nghị định này.

3. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này".

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.

Điều 88. Trách nhiệm thi hành

Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

Nguyễn Tấn Dũng

BỘ XÂY DỰNG

Số: 02/VBHN-BXD

XÁC THỰC VĂN BẢN HỢP NHẤT

Hà Nội, ngày 03 tháng 6 năm 2019

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Nguyễn Văn Sinh

VĂN PHÒNG CHÍNH PHỦ XUẤT BẢN

Địa chỉ: Số 1, Hoàng Hoa Thám, Ba Đình, Hà Nội
Điện thoại liên hệ:
- Nội dung: 080.44417; Fax: 080.44517
- Phát hành: 080.48543
Email: congbao@chinhphu.vn
Website: http://congbao.chinhphu.vn
In tại: Xí nghiệp Bản đồ 1- Bộ Quốc phòng