PHẦN VĂN BẢN KHÁC

VĂN BẢN HỢP NHẤT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THÔNG TƯ
Quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung 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

Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung 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, có hiệu lực kể từ ngày 16 tháng 10 năm 2010, được sửa đổi, bổ sung bởi:

1. Thông tư số 10/2013/TT-BXD ngày 25 tháng 7 năm 2013 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng công trình xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 09 tháng 9 năm 2013;

2. Thông tư số 14/2013/TT-BXD ngày 19 tháng 9 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của 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 kể từ ngày 05 tháng 11 năm 2013;

3. Thông tư số 03/2014/TT-BXD ngày 20 tháng 02 năm 2014 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung Điều 21 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung 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, có hiệu lực kể từ ngày 08 tháng 4 năm 2014.

Căn cứ Nghị định số 17/2008/NĐ-CP ngày 04 tháng 02 năm 2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ 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;

Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung 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 như sau[1]:

---

[1] Thông tư số 10/2013/TT-BXD ngày 25 tháng 7 năm 2013 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng công trình xây dựng có hiệu lực kể từ ngày 09 tháng 9 năm 2013, có căn cứ ban hành như sau:

"Căn cứ Nghị định số 62/2013/NĐ-CP ngày 25/6/2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 15/2013/NĐ-CP ngày 06/02/2013 của Chính phủ về Quản lý chất lượng công trình xây dựng (sau đây viết tắt là Nghị định số 15/2013/NĐ-CP);

Căn cứ Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ về Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; Nghị định số 83/2009/NĐ-CP ngày 15/10/2009 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12 tháng 02 năm 2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Nghị định số 108/2009/NĐ-CP ngày 27/11/2009 của Chính phủ về đầu tư theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao, Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao - Kinh doanh, Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (sau đây viết tắt là Nghị định số 108/2009/NĐ-CP); Nghị định số 24/2011/NĐ-CP ngày 05/4/2011 của Chính phủ về Sửa đổi một số điều của Nghị định số 108/2009/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2009 về đầu tư theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao, Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao - Kinh doanh, Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (sau đây viết tắt là Nghị định số 24/2011/NĐ-CP);

Căn cứ Quyết định số 71/2010/QĐ-TTg ngày 09/11/2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Quy chế thí điểm đầu tư theo hình thức đối tác công - tư;

Xét đề nghị của Cục trưởng Cục Giám định nhà nước về Chất lượng công trình xây dựng;

Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng công trình xây dựng."

Thông tư số 14/2013/TT-BXD ngày 19 tháng 9 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của 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 kể từ ngày 19 tháng 9 năm 2013, có căn cứ ban hành như sau:

"Căn cứ Nghị định số 62/2013/NĐ-CP ngày 25 tháng 6 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ 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;

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản;

Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư hướng dẫn thực hiện một số nội dung của 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".

Thông tư số 03/2014/TT-BXD ngày 20 tháng 02 năm 2014 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung Điều 21 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung 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 có hiệu lực kể từ ngày 08 tháng 4 năm 2014, có căn cứ ban hành như sau:

"*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005 và Luật số 34/2009/QH12 ngày 18/6/2009 về sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai số 13/2003/QH11;*

Căn cứ 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 (sau đây gọi tắt là Nghị định số 71/2010/NĐ-CP);

Căn cứ Nghị định số 62/2013/NĐ-CP ngày 25 tháng 6 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Xét đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản;"

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung 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 (sau đây gọi tắt là Nghị định số 71/2010/NĐ-CP) về sở hữu nhà ở, phát triển nhà ở, quản lý việc sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở.

Nhà ở thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và quy định tại Thông tư này bao gồm: nhà ở (nhà biệt thự, nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư) được xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua theo nhu cầu và cơ chế thị trường (kể cả nhà ở trong khu đô thị mới, khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, công trình nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp); nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; nhà ở được xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế do Nhà nước quy định (nhà ở xã hội); nhà ở tái định cư; nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân tại khu vực đô thị và nông thôn.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Thông tư này áp dụng đối với các đối tượng sau đây có liên quan đến lĩnh vực nhà ở tại Việt Nam:

1. Tổ chức, cá nhân trong nước.

2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

3. Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến lĩnh vực nhà ở.

Chương II
PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

Điều 3. Phân loại dự án phát triển nhà ở

Dự án phát triển nhà ở quy định tại Điều 4 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP bao gồm các loại sau đây:

1. Dự án phát triển khu nhà ở với mục đích đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hệ thống hạ tầng xã hội, công trình nhà ở và các công trình kiến trúc khác thuộc phạm vi của dự án.

2. Dự án phát triển nhà ở độc lập, bao gồm:

a) Dự án nhà ở cấp II trong dự án khu nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này hoặc trong dự án khu đô thị mới hoặc trong dự án khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng;

b) Dự án nhà ở độc lập chỉ xây dựng một công trình hoặc một cụm công trình nhà ở trong khu dân cư hoặc trong khu đô thị hiện hữu đã có sẵn hệ thống hạ tầng kỹ thuật;

c) Công trình nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp (làm nhà ở, văn phòng, trung tâm thương mại, dịch vụ).

Điều 4. Trình tự, thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại theo hình thức chỉ định chủ đầu tư

1. Đối với trường hợp một khu đất để phát triển nhà ở thương mại chỉ có một nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thì thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn công bố thông tin về dự án phát triển nhà ở thương mại theo quy định tại khoản 2 Điều 14 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, nhà đầu tư có văn bản gửi (trực tiếp hoặc qua bưu điện) tới Sở Xây dựng nơi có dự án đề nghị được tham gia đăng ký làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở.

Nếu trong thời hạn quy định tại khoản 2 Điều 14 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP mà chỉ có một nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thì Sở Xây dựng có văn bản yêu cầu nhà đầu tư đó nộp trực tiếp tại Sở 02 bộ hồ sơ năng lực (bao gồm: bản sao giấy tờ theo quy định tại Điều 12 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP; hồ sơ kinh nghiệm của nhà đầu tư; các đề xuất của nhà đầu tư và tổng mức đầu tư tạm tính của dự án);

b) Trên cơ sở hồ sơ năng lực của nhà đầu tư, Sở Xây dựng báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) thành lập Tổ chuyên gia có sự tham gia của đại diện các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Kiến trúc - Quy hoạch (đối với các tỉnh, thành phố có Sở Kiến trúc - Quy hoạch) để xem xét, đánh giá hồ sơ năng lực của nhà đầu tư. Trong trường hợp nhà đầu tư có đủ điều kiện để làm chủ đầu tư dự án thì Sở Xây dựng có Tờ trình kèm theo biên bản làm việc của Tổ chuyên gia báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đề nghị công nhận chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở. Mẫu văn bản công nhận chủ đầu tư được quy định tại phụ lục số 1 ban hành kèm theo Thông tư này.

Nếu nhà đầu tư không đủ điều kiện để làm chủ đầu tư dự án thì Sở Xây dựng có văn bản thông báo để nhà đầu tư đó biết rõ lý do và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chỉ định nhà đầu tư khác làm chủ đầu tư dự án;

c) Trường hợp nhà đầu tư được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công nhận làm chủ đầu tư dự án thì nhà đầu tư tổ chức lập và trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (đối với khu vực dự án mới có quy hoạch tỷ lệ 1/2000) hoặc đề nghị chấp thuận bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, giải pháp về hạ tầng kỹ thuật (sau đây gọi chung là bản vẽ tổng mặt bằng) của dự án đối với trường hợp không thuộc diện phải lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

Sau khi có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt hoặc có bản vẽ tổng mặt bằng được chấp thuận thì chủ đầu tư làm thủ tục đề nghị chấp thuận đầu tư và tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt dự án phát triển nhà ở theo quy định tại Điều 7 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, quy định tại Điều 5, Điều 6 của Thông tư này và quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Đối với trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở và có văn bản đăng ký làm chủ đầu tư dự án thì thực hiện như sau:

a) Nhà đầu tư nộp trực tiếp tại Sở Xây dựng nơi có dự án 02 bộ hồ sơ năng lực (bao gồm: bản sao giấy tờ chứng minh có quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai; bản sao giấy tờ theo quy định tại Điều 12 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP; các đề xuất của nhà đầu tư và tổng mức đầu tư tạm tính của dự án);

b) Sau khi tiếp nhận hồ sơ năng lực của nhà đầu tư, Sở Xây dựng thực hiện thủ tục quy định tại điểm b khoản 1 Điều này. Nếu nhà đầu tư không đủ điều kiện để làm chủ đầu tư dự án thì Sở Xây dựng có văn bản thông báo để nhà đầu tư biết rõ lý do;

c) Trường hợp nhà đầu tư được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công nhận làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thì nhà đầu tư đó có trách nhiệm thực hiện các công việc theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều này.

Điều 5. Trình tự, thủ tục thẩm định và phê duyệt dự án phát triển nhà ở được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước

1. Đối với dự án phát triển nhà ở có mức vốn đầu tư từ 30 tỷ đồng trở lên, không tính tiền sử dụng đất (trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này) thì chủ đầu tư phải nộp trực tiếp tại Sở Xây dựng nơi có dự án 02 bộ hồ sơ đề nghị thẩm định và phê duyệt dự án phát triển nhà ở theo quy định tại khoản 2 Điều này; trong trường hợp dự án phát triển nhà ở có vốn đầu tư dưới 30 tỷ đồng (không tính tiền sử dụng đất) và được Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt thì chủ đầu tư nộp trực tiếp hồ sơ tại Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện nơi có dự án.

2. Hồ sơ đề nghị thẩm định và phê duyệt dự án phát triển nhà ở bao gồm:

a) Tờ trình của chủ đầu tư trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (đối với dự án thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) hoặc trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện (đối với dự án thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp huyện) đề nghị thẩm định và phê duyệt dự án phát triển nhà ở theo mẫu quy định tại phụ lục số 2 ban hành kèm theo Thông tư này;

b) Hồ sơ dự án phát triển nhà ở được lập theo quy định tại Điều 6 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP;

c) Bản sao quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và các bản vẽ quy hoạch tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; trường hợp không phải lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thì phải có bản sao bản vẽ tổng mặt bằng đã được cơ quan có thẩm quyền về quy hoạch chấp thuận theo quy định của pháp luật về quy hoạch;

d) Bản sao văn bản giao chủ đầu tư dự án do cơ quan có thẩm quyền cấp.

3. Sở Xây dựng hoặc Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra, nếu đủ điều kiện thì tiếp nhận hồ sơ và viết giấy biên nhận hồ sơ, hẹn ngày trả kết quả, nếu hồ sơ chưa đủ điều kiện thì hướng dẫn để chủ đầu tư bổ sung giấy tờ, hoàn thiện hồ sơ một lần.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Sở Xây dựng hoặc Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện chủ trì thẩm định và lấy ý kiến góp ý của các cơ quan: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư và các cơ quan có liên quan khác (nếu thấy cần thiết); đối với cấp tỉnh thì Sở Xây dựng lấy thêm ý kiến của Sở Kiến trúc - Quy hoạch (tại các tỉnh, thành phố có Sở Kiến trúc - Quy hoạch) và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án. Thời gian các cơ quan có liên quan trả lời ý kiến tối đa là 10 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản của Sở Xây dựng hoặc Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện. Sau khi có ý kiến của các cơ quan có liên quan, cơ quan chủ trì thẩm định lập Tờ trình theo mẫu quy định tại phụ lục số 3 ban hành kèm theo Thông tư này báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt dự án.

Trong trường hợp Sở Xây dựng được giao làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thì Sở Xây dựng có trách nhiệm tổ chức lập dự án, lấy ý kiến của các cơ quan liên quan theo quy định tại khoản này và có Tờ trình đề nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt dự án theo nội dung quy định tại phụ lục số 2 ban hành kèm theo Thông tư này.

4. Căn cứ vào yêu cầu đối với dự án phát triển nhà ở quy định tại Điều 5 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, trên cơ sở Tờ trình của Sở Xây dựng (đối với cấp tỉnh) hoặc Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện (đối với cấp huyện) và ý kiến góp ý của các cơ quan có liên quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định phê duyệt dự án phát triển nhà ở theo mẫu quy định tại phụ lục số 4 ban hành kèm theo Thông tư này. Chủ đầu tư trực tiếp đến nhận Quyết định phê duyệt dự án phát triển nhà ở tại địa điểm tiếp nhận hồ sơ ghi trong giấy biên nhận nộp hồ sơ.

5. Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở bằng nguồn vốn ngân sách Trung ương (trừ dự án phát triển nhà ở do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư) thì trước khi trình người quyết định đầu tư thẩm định và phê duyệt dự án, chủ đầu tư nộp trực tiếp 02 bộ hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư tại Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án phát triển nhà ở để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận đầu tư theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 6 của Thông tư này.

Hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư bao gồm: Tờ trình của chủ đầu tư theo mẫu quy định tại phụ lục số 5 ban hành kèm theo Thông tư này; bản sao văn bản giao chủ đầu tư dự án của cơ quan có thẩm quyền; bản sao quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và các bản vẽ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; trong trường hợp không phải lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thì phải có bản sao bản vẽ tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền về quy hoạch chấp thuận theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

Căn cứ vào hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư của chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản chấp thuận đầu tư theo mẫu quy định tại phụ lục số 7 ban hành kèm theo Thông tư này. Sau khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản chấp thuận đầu tư, chủ đầu tư tổ chức lập dự án để trình người có thẩm quyền quyết định đầu tư thẩm định, phê duyệt dự án phát triển nhà ở theo quy định tại Điều 7 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và quy định tại Điều này.

6. Trường hợp sau khi dự án đã được phê duyệt mà chủ đầu tư có đề xuất thay đổi một trong các nội dung của dự án quy định tại khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP thì chủ đầu tư phải có Tờ trình đề nghị chấp thuận bổ sung nội dung dự án kèm theo hồ sơ dự án đã được phê duyệt gửi Sở Xây dựng (nếu dự án thuộc diện Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt), gửi Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện (nếu dự án thuộc diện Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt).

Sở Xây dựng hoặc Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện có trách nhiệm tiếp nhận, kiểm tra, thẩm định và trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp có văn bản phê duyệt bổ sung nội dung dự án phát triển nhà ở. Trong trường hợp không phê duyệt bổ sung thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải có văn bản thông báo rõ lý do để chủ đầu tư biết.

Trường hợp dự án sử dụng vốn ngân sách Trung ương theo quy định tại khoản 5 Điều này mà chủ đầu tư đề nghị thay đổi nội dung của dự án khác với nội dung văn bản chấp thuận đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì chủ đầu tư phải có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận bổ sung trước khi trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt bổ sung nội dung thay đổi của dự án.

7. Ủy ban nhân nhân dân cấp tỉnh và cơ quan chức năng của địa phương khi thực hiện thẩm định, phê duyệt dự án phát triển nhà ở phải căn cứ vào quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, quy định tại Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2008 của Chính phủ về việc thực hiện thí điểm một số thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng đối với dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp (sau đây gọi tắt là Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP), quy định tại Thông tư liên tịch số 30/2009/TTLT-BXD-BKH ngày 27 tháng 8 năm 2009 của Bộ Xây dựng và Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định chi tiết một số điểm tại Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP (sau đây gọi tắt là Thông tư số 30/2009/TTLT-BXD-BKH) và quy định tại Thông tư này, không yêu cầu chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở phải làm thêm thủ tục cấp Giấy chứng nhận đầu tư, đối với dự án cấp II thì không yêu cầu chủ đầu tư phải làm thêm thủ tục đăng ký đầu tư.

8. Thời hạn cơ quan có thẩm quyền thực hiện thẩm định, phê duyệt dự án hoặc chấp thuận bổ sung dự án phát triển nhà ở quy định tại Điều này được thực hiện theo quy định tại Điều 7 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP. Việc thu lệ phí thẩm định dự án phát triển nhà ở được thực hiện theo quy định hiện hành về lệ phí thẩm định dự án công trình xây dựng.

Điều 6. Trình tự, thủ tục chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước

1. Trình tự, thủ tục đề nghị chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở (trừ dự án nhà ở cấp II) được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước mà có số lượng nhà ở dưới 2.500 căn (nhà biệt thự, nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư) được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với trường hợp không phải đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở:

- Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp trực tiếp 02 bộ hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư tại Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện (đối với dự án phát triển nhà ở có số lượng dưới 500 căn), nộp trực tiếp tại Sở Xây dựng (đối với dự án phát triển nhà ở có số lượng từ 500 căn đến dưới 2.500 căn).

Hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư bao gồm: Tờ trình của chủ đầu tư theo mẫu quy định tại phụ lục số 5 ban hành kèm theo Thông tư này; bản sao các giấy tờ: văn bản công nhận chủ đầu tư dự án của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; giấy tờ theo quy định tại Điều 12 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP; quyết định phê duyệt quy hoạch tỷ lệ 1/2000 và các bản vẽ quy hoạch tỷ lệ 1/2000 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (đối với khu vực dự án chưa có quy hoạch tỷ lệ 1/2000) hoặc bản sao quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và các bản vẽ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (đối với khu vực dự án đã có quy hoạch tỷ lệ 1/2000); trong trường hợp không phải lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thì phải có bản sao bản vẽ tổng mặt bằng đã được cơ quan có thẩm quyền về quy hoạch chấp thuận;

- Sở Xây dựng hoặc Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra, nếu hồ sơ đủ điều kiện thì tiếp nhận hồ sơ và ghi giấy biên nhận hồ sơ, hẹn ngày trả kết quả, nếu chưa đủ điều kiện thì hướng dẫn để chủ đầu tư bổ sung, hoàn thiện hồ sơ một lần.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Sở Xây dựng hoặc Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện có trách nhiệm chủ trì thẩm tra, lấy ý kiến góp ý của các cơ quan có liên quan: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư và cơ quan có liên quan khác (nếu thấy cần thiết) theo thời hạn quy định tại khoản 3 Điều này; đối với cấp tỉnh thì Sở Xây dựng lấy ý kiến thêm của Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án và Sở Kiến trúc - Quy hoạch (đối với các tỉnh, thành phố có Sở Kiến trúc - Quy hoạch). Sau khi có ý kiến của các cơ quan có liên quan, cơ quan chủ trì thẩm định lập Tờ trình theo mẫu quy định tại phụ lục số 6 ban hành kèm theo Thông tư này đề nghị Ủy ban nhân dân cùng cấp có văn bản chấp thuận đầu tư;

- Trên cơ sở Tờ trình của Sở Xây dựng hoặc Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện kèm theo hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư của chủ đầu tư, ý kiến góp ý của các cơ quan liên quan và căn cứ vào nội dung quy định tại điểm b khoản 2 Điều 7 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Ủy ban

nhân dân cấp huyện có văn bản chấp thuận đầu tư theo mẫu quy định tại phụ lục số 7 ban hành kèm theo Thông tư này. Chủ đầu tư trực tiếp đến nhận văn bản chấp thuận đầu tư tại địa điểm tiếp nhận hồ sơ ghi trong giấy biên nhận nộp hồ sơ.

Trong văn bản chấp thuận đầu tư, ngoài các nội dung quy định tại điểm b khoản 2 Điều 7 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP thì cần nêu rõ các công trình hạ tầng xã hội thuộc diện chính quyền địa phương phải bỏ vốn đầu tư xây dựng (công trình công lập) và thời hạn hoàn thành việc đầu tư xây dựng các công trình này. Trường hợp quá thời hạn nêu trong văn bản chấp thuận đầu tư mà chính quyền địa phương không thực hiện việc đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng xã hội này thì chủ đầu tư có quyền tiến hành đầu tư xây dựng theo đúng mục đích đã được chấp thuận và được trừ vào nghĩa vụ tài chính phải nộp cho Nhà nước hoặc chủ đầu tư được chuyển hình thức quản lý công trình đó từ công lập sang hình thức ngoài công lập thuộc sở hữu của chủ đầu tư;

- Sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận đầu tư, chủ đầu tư 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 khu vực dự án mới có quy hoạch tỷ lệ 1/2000), sau đó tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt dự án phát triển nhà ở theo quy định. Trong trường hợp khu vực dự án đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt hoặc đã có bản vẽ tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền về quy hoạch chấp thuận (đối với trường hợp không phải lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500) thì chủ đầu tư tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt dự án phát triển nhà ở theo quy định;

b) Đối với trường hợp phải đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở:

- Trường hợp dự án nhà ở có số lượng từ 500 căn đến dưới 2.500 căn thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức đấu thầu và trong quyết định lựa chọn chủ đầu tư trúng thầu, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cần nêu rõ các nội dung chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở và quyết định này thay thế cho văn bản chấp thuận đầu tư;

- Trường hợp dự án có số lượng nhà ở dưới 500 căn thì trước khi phát hành hồ sơ mời thầu, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo Sở Xây dựng có văn bản gửi lấy ý kiến chấp thuận đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án theo quy định tại điểm a khoản 11 Điều 14 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP. Hồ sơ gửi lấy ý kiến chấp thuận đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp huyện bao gồm: văn bản của Sở Xây dựng gửi lấy ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp huyện, trong đó nêu rõ các nội dung quy định tại điểm b khoản 2 Điều 7 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP; bản sao quyết định phê duyệt quy hoạch tỷ lệ 1/2000 và các bản vẽ quy hoạch tỷ lệ 1/2000 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Sau khi có ý kiến chấp thuận đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp huyện thì Sở Xây dựng phát hành hồ sơ mời thầu và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư theo quy định;

- Đơn vị được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở 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, sau đó tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt dự án phát triển nhà ở theo quy định. Trong trường hợp không phải lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thì phải có bản vẽ tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền về quy hoạch chấp thuận theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

2. Trình tự, thủ tục đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án phát triển nhà ở (không phân biệt nguồn vốn đầu tư và quy mô sử dụng đất, kể cả nhà ở trong khu đô thị mới) có số lượng nhà ở từ 2.500 căn trở lên (nhà biệt thự, nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư) được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với trường hợp không phải đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở (trừ trường hợp do Thủ tướng Chính phủ quyết định lựa chọn chủ đầu tư theo quy định tại khoản 5 Điều 73 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP):

- Chủ đầu tư nộp trực tiếp 02 bộ hồ sơ tại Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để xem xét, trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phát triển nhà ở.

Hồ sơ nộp tại Ủy ban nhân dân cấp tỉnh bao gồm: Tờ trình của chủ đầu tư theo mẫu quy định tại phụ lục số 8 ban hành kèm theo Thông tư này; bản sao các giấy tờ (văn bản công nhận chủ đầu tư của cơ quan có thẩm quyền; giấy tờ theo quy định tại Điều 12 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP; quyết định phê duyệt quy hoạch tỷ lệ 1/2000 và các bản vẽ quy hoạch tỷ lệ 1/2000 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt);

- Căn cứ vào hồ sơ đề nghị của chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh kiểm tra và có văn bản gửi lấy ý kiến của các Bộ có liên quan theo quy định tại khoản 3 Điều 7 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP;

- Trên cơ sở ý kiến trả lời của các Bộ có liên quan, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm gửi 02 bộ hồ sơ báo cáo Thủ tướng Chính phủ (bao gồm Tờ trình của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Thủ tướng Chính phủ theo mẫu quy định tại phụ lục số 9 ban hành kèm theo Thông tư này và các giấy tờ quy định tại khoản 3 Điều 7 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP) để Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phát triển nhà ở;

- Sau khi có ý kiến chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản thông báo (gửi kèm theo văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ) để chủ đầu tư tổ chức lập và trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, sau đó tổ chức lập dự án phát triển nhà ở để trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt (đối với dự án sử dụng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước) hoặc tổ chức thẩm định và phê duyệt dự án (đối với dự án sử dụng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước).

b) Đối với trường hợp phải đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở:

- Trước khi phát hành hồ sơ mời thầu, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải gửi hồ sơ lấy ý kiến của các Bộ theo quy định tại điểm b khoản 11 Điều 14 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP. Sau khi có ý kiến trả lời của các Bộ liên quan, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có Tờ trình báo cáo Thủ tướng Chính phủ theo mẫu quy định tại phụ lục số 9 của Thông tư này kèm theo các giấy tờ quy định tại điểm b khoản 11 Điều 14 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP;

- Sau khi Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo Sở Xây dựng phát hành hồ sơ mời thầu và tổ chức đấu thầu theo quy định. Quy trình và phương thức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở được áp dụng như đối với trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất khác;

- Đơn vị được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở có trách nhiệm lập và trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, sau đó tổ chức lập dự án phát triển nhà ở để trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt (đối với dự án sử dụng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước) hoặc tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt dự án (đối với dự án sử dụng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước).

3. Trường hợp dự án phát triển nhà ở đã được phê duyệt mà có đề xuất thay đổi một trong các nội dung của dự án theo quy định tại khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP thì chủ đầu tư phải có Tờ trình kèm theo hồ sơ dự án đã được phê duyệt đề nghị cơ quan có thẩm quyền chấp thuận đầu tư chấp thuận bổ sung nội dung của dự án. Đối với dự án có số lượng nhà ở từ 2.500 căn trở lên thì chủ đầu tư phải có Tờ trình kèm theo hồ sơ dự án đã được phê duyệt đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét để trình Thủ tướng Chính phủ cho ý kiến chấp thuận bổ sung.

Trong trường hợp chủ đầu tư cấp II có đề nghị thay đổi nội dung của dự án phát triển nhà ở mà khác với nội dung của văn bản chấp thuận đầu tư do cơ quan có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư cấp I thì chủ đầu tư cấp II phải có văn bản đề nghị chủ đầu tư cấp I có Tờ trình gửi cơ quan có thẩm quyền đề nghị chấp thuận bổ sung nội dung dự án; nếu quá 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản của chủ đầu tư cấp II mà chủ đầu tư cấp I không có Tờ trình đề nghị cơ quan có thẩm quyền chấp thuận bổ sung thì chủ đầu tư cấp II có quyền trực tiếp đề nghị cơ quan có thẩm quyền chấp thuận bổ sung nội dung của dự án. Sau khi nhận được Tờ trình của chủ đầu tư cấp II, cơ quan có thẩm quyền thẩm định và có văn bản chấp thuận bổ sung, nếu không chấp thuận bổ sung thì phải có văn bản thông báo rõ lý do để chủ đầu tư cấp II biết.

Trường hợp được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận bổ sung thì chủ đầu tư cấp II có văn bản thông báo gửi kèm bản sao văn bản chấp thuận bổ sung cho chủ đầu tư cấp I biết; việc thay đổi nội dung dự án trong trường hợp này phải phù hợp với quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

4. Thời hạn cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chấp thuận đầu tư hoặc chấp thuận bổ sung nội dung dự án phát triển nhà ở quy định tại Điều này được thực hiện theo quy định tại Điều 7 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

5. Số lượng bộ hồ sơ mà chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở phải nộp cho cơ quan có thẩm quyền để thẩm định và trình phê duyệt dự án hoặc chấp thuận đầu tư theo quy định tại Điều 5 và Điều 6 Thông tư này là 02 bộ; trường hợp cơ quan thẩm định phải gửi lấy ý kiến của các cơ quan có liên quan thì khi tiếp nhận hồ sơ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ yêu cầu chủ đầu tư sao thêm (bản phô tô) và chỉ sao những giấy tờ có trong hồ sơ cần gửi lấy ý kiến.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cơ quan chức năng của địa phương khi thực hiện chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở phải căn cứ vào quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, quy định tại Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP, Thông tư số 30/2009/TTLT-BXD-BKH và quy định tại Thông tư này, đối với dự án trong nước thì không yêu cầu chủ đầu tư phải làm thêm thủ tục cấp Giấy chứng nhận đầu tư, đối với dự án cấp II của chủ đầu tư trong nước thì không yêu cầu phải làm thêm thủ tục đăng ký đầu tư.

7. Sở Xây dựng có trách nhiệm lập cơ sở dữ liệu để tổng hợp, thống kê và theo dõi số lượng dự án phát triển nhà ở, dự án khu đô thị mới, dự án khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng có đầu tư xây dựng nhà ở; số lượng, loại nhà ở được xây dựng trong các dự án; số lượng, loại nhà ở và đối tượng được phân chia nhà ở theo hợp đồng huy động vốn quy định tại Điều 8 của Thông tư này trên địa bàn.

Điều 7. Thực hiện dự án phát triển nhà ở

1. Các chủ đầu tư (cấp I và cấp II) có trách nhiệm thực hiện dự án phát triển nhà ở theo quy định tại Điều 8 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, chủ đầu tư phải triển khai đầu tư xây dựng nhà ở theo đúng nội dung, tiến độ của dự án đã được phê duyệt, đúng nội dung văn bản chấp thuận đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các quy định của pháp luật có liên quan.

2. Trường hợp chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại được giao đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án khu đô thị mới thì phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trước khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại khu vực, địa điểm có nhà ở xã hội.

3. Quy định chủ đầu tư không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức bán nền chưa xây dựng nhà ở nêu tại khoản 5 Điều 16 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP được áp dụng đối với các dự án phát triển nhà ở, dự án khu đô thị mới, dự án khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng tại các thành phố, thị xã (tính theo ranh giới hành chính, không phân biệt khu vực đô thị và khu vực nông thôn) hoặc tại các khu đô thị mới được quy hoạch thành thành phố, thị xã; đối với các khu vực khác thì chủ đầu tư được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức bán nền nhưng phải có đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật tương ứng trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

4. Khi kết thúc việc đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án thì chủ đầu tư phải thực hiện các quy định tại Điều 10 và Điều 11 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP; ngoài ra chủ đầu tư còn phải gửi thêm báo cáo kết quả của dự án cho Sở Xây dựng nơi có dự án nhà ở để thực hiện theo dõi, kiểm tra.

Điều 8. Huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

1. Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở (kể cả dự án khu đô thị mới, dự án khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, công trình nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp) nếu có nhu cầu huy động vốn để đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích đất để xây dựng nhà ở và đầu tư xây dựng nhà ở trong dự án đó thì chỉ được thực hiện huy động vốn theo đúng các hình thức và điều kiện quy định tại Điều 9 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

2. Trường hợp huy động vốn thông qua hình thức vay vốn của các tổ chức tín dụng, các quỹ đầu tư đang hoạt động tại Việt Nam thì thời điểm ký hợp đồng vay vốn do các bên thỏa thuận theo quy định của pháp luật về ngân hàng, pháp luật về tổ chức tín dụng và các quy định khác có liên quan.

3. Trường hợp huy động vốn thông qua hình thức phát hành trái phiếu thì thời điểm phát hành trái phiếu và trình tự, thủ tục phát hành trái phiếu được thực hiện theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp và pháp luật về chứng khoán.

4. Quy định về điều kiện đã giải phóng mặt bằng của dự án nêu tại điểm a khoản 3 Điều 9 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP được hiểu là khi chủ đầu tư cấp I đã thực hiện giải phóng xong mặt bằng đối với phần diện tích đất sẽ chuyển nhượng cho chủ đầu tư cấp II (tính theo phân kỳ đầu tư hoặc theo tiến độ thực hiện các tiểu dự án).

5. Đối với trường hợp huy động vốn theo hình thức ký hợp đồng, văn bản góp vốn, hợp đồng, văn bản hợp tác đầu tư hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh (sau đây gọi chung là hợp đồng góp vốn) theo quy định tại điểm c và điểm d khoản 1 Điều 9 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP thì các bên có thể thỏa thuận phân chia lợi nhuận (bằng tiền hoặc cổ phiếu) hoặc phân chia sản phẩm là nhà ở hoặc thỏa thuận phân chia bằng cả lợi nhuận và sản phẩm nhà ở.

Trong trường hợp bên góp vốn được phân chia sản phẩm là nhà ở thì chủ đầu tư chỉ được phân chia cho tất cả các hình thức huy động vốn tối đa là 20% số lượng nhà ở thương mại trong mỗi dự án không phải thông qua sàn giao dịch bất động sản (chủ đầu tư có thể thực hiện phân chia cả ba loại nhà ở là nhà biệt thự, nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư hoặc có thể phân chia một hoặc hai loại nhà ở), nhưng trong hợp đồng góp vốn phải nêu rõ số lượng nhà ở, loại nhà ở, diện tích nhà ở và vị trí nhà ở sẽ phân chia cho bên tham gia góp vốn; số lượng nhà ở thương mại còn lại trong mỗi dự án sau khi phân chia, chủ đầu tư phải thực hiện bán, cho thuê, cho thuê mua qua sàn giao dịch bất động sản khi có đủ các điều kiện theo quy định tại điểm đ và điểm e khoản 3 Điều 9 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

Kể từ ngày Nghị định số 71/2010/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, trong phạm vi địa bàn của một tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, mỗi hộ gia đình hoặc cá nhân chỉ được tham gia góp vốn theo hình thức phân chia sản phẩm là nhà ở (quy định tại điểm c khoản 1 Điều 9 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP) một lần với số lượng một nhà ở (nhà biệt thự, nhà ở riêng lẻ hoặc căn hộ chung cư); các trường hợp góp vốn còn lại thì hộ gia đình, cá nhân chỉ được phân chia lợi nhuận bằng tiền hoặc cổ phiếu. Trong trường hợp tổ chức tham gia góp vốn để được phân chia nhà ở sau đó phân chia lại nhà ở này cho các hộ gia đình, cá nhân khác thì tổ chức này phải gửi danh sách các hộ gia đình, cá nhân được phân chia lại nhà ở để chủ đầu tư đề nghị Sở Xây dựng xác nhận danh sách theo quy định tại khoản 8 Điều này.

Bên được phân chia nhà ở không được chuyển nhượng quyền được phân chia nhà ở cho tổ chức, cá nhân khác trong thời gian chưa ký hợp đồng mua bán nhà ở với chủ đầu tư; nếu người được phân chia nhà ở bị chết thì người được thừa kế sẽ tiếp tục được hưởng quyền được phân chia nhà ở này. Người được phân chia nhà ở sau khi ký hợp đồng mua bán nhà ở với chủ đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 60 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP mà chuyển nhượng hợp đồng hoặc bán lại nhà ở đó cho người khác thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 18 và Điều 20 của Thông tư này.

6. Việc tính số lượng 20% nhà ở của mỗi dự án quy định tại khoản 5 Điều này được căn cứ vào tổng số nhà ở thương mại của dự án phát triển khu nhà ở hoặc dự án khu đô thị mới hoặc dự án khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng (dự án cấp I) hoặc của dự án phát triển nhà ở độc lập (không phải là dự án nhà ở cấp II) theo quy định như sau:

a) Trong trường hợp dự án có số lượng nhà ở lẻ và không thể tính tròn thành một căn nhà ở để phân chia thì chủ đầu tư được tính theo nguyên tắc làm tròn số sau khi phân chia (nếu từ 1/2 căn trở lên thì được tính tròn thành một căn, nếu dưới 1/2 căn thì không được tính tròn thành một căn). Ví dụ: dự án có tổng số lượng nhà ở là 219 căn, nếu phân chia 20% thì được 43,8 căn, chủ đầu tư chỉ được quyền phân chia tối đa là 44 căn; nếu dự án có tổng số lượng nhà ở là 212 căn mà phân chia 20% thì được 42,4 căn, chủ đầu tư chỉ được quyền phân chia tối đa là 42 căn;

b) Trong trường hợp chủ đầu tư thực hiện xây dựng nhà ở theo tiến độ của dự án (chỉ xây dựng một nhà chung cư trước hoặc chỉ xây dựng một lô nhà ở trước theo phân kỳ đầu tư) thì chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng góp vốn có phân chia sản phẩm nhà ở tối đa không quá 20% số lượng nhà ở thương mại của nhà chung cư hoặc của lô nhà ở đó. Chủ đầu tư không được ký hợp đồng góp vốn để phân chia trước 20% số lượng nhà ở đối với các nhà chung cư hoặc lô nhà ở khác còn lại của dự án chưa khởi công xây dựng;

c) Trường hợp chủ đầu tư cấp I ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật cho chủ đầu tư cấp II để xây dựng nhà ở thì chủ đầu tư cấp II được quyền ký hợp đồng góp vốn phân chia sản phẩm nhà ở tối đa bằng 20% số lượng nhà ở thương mại mà mình đầu tư xây dựng trên diện tích đất nhận chuyển nhượng từ chủ đầu tư cấp I theo hướng dẫn tại các ví dụ dưới đây:

- Ví dụ 1: Doanh nghiệp A là chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở có số lượng nhà ở được xây dựng theo quy hoạch và dự án được duyệt là 1.000 căn (trong đó có 800 căn nhà ở thương mại và 200 căn nhà ở xã hội). Theo quy định thì doanh nghiệp A chỉ được ký hợp đồng góp vốn phân chia sản phẩm nhà ở tối đa không quá 160 căn (bằng 20% của 800 căn nhà ở thương mại).

+ Trong trường hợp doanh nghiệp A chỉ đầu tư kinh doanh hạ tầng (sau khi đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật sẽ chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho các chủ đầu tư cấp II) thì mỗi chủ đầu tư cấp II sẽ được ký hợp đồng góp vốn phân chia sản phẩm nhà ở tối đa bằng 20% số lượng nhà ở thương mại mà mình đầu tư xây dựng trên diện tích đất nhận chuyển nhượng từ chủ đầu tư cấp I (ví dụ doanh nghiệp A chuyển nhượng cho 4 chủ đầu tư cấp II là B, C, D, E, trong đó mỗi chủ đầu tư cấp II sẽ được xây dựng 200 căn nhà ở thương mại thì từng chủ đầu tư cấp II sẽ được quyền ký hợp đồng góp vốn phân chia sản phẩm nhà ở tối đa là 40 căn (bằng 20% của 200 căn), tổng số nhà ở được ký hợp đồng góp vốn phân chia sản phẩm của 4 chủ đầu tư cấp II tối đa là 160 căn, bằng 20% của 800 căn nhà ở thương mại);

+ Trong trường hợp doanh nghiệp A chỉ chuyển nhượng một phần đất cho 2 doanh nghiệp B và C (các chủ đầu tư cấp II) để xây dựng 350 căn nhà ở thương mại theo quy hoạch; diện tích đất còn lại doanh nghiệp A trực tiếp đầu tư xây dựng 450 căn nhà thương mại thì 2 doanh nghiệp B và C sẽ được quyền ký hợp đồng góp vốn để phân chia nhà ở tối đa là 70 căn (bằng 20% của 350 căn nhà thương mại), doanh nghiệp A được quyền ký hợp đồng góp vốn phân chia sản phẩm cho các đối tượng tham gia góp vốn số lượng nhà ở tối đa là 90 căn (bằng 20% của 450 căn nhà thương mại);

+ Trong trường hợp doanh nghiệp A ký hợp đồng huy động vốn vượt quá giá trị số lượng nhà ở được phân chia (giả sử tổng giá trị của 160 căn nhà ở được phép phân chia là 160 tỷ đồng, nhưng doanh nghiệp A huy động 200 tỷ đồng theo hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh) thì doanh nghiệp A cũng chỉ được phép phân chia tối đa là 160 căn (bằng 160 tỷ đồng), còn lại 40 tỷ đồng tiền góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh thì doanh nghiệp A phải thực hiện phân chia lợi nhuận (bằng tiền hoặc cổ phiếu) cho những người tham gia góp vốn.

- Ví dụ 2: Doanh nghiệp A là chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở độc lập (không phải là dự án cấp II) có số lượng nhà ở được xây dựng theo quy hoạch và hồ sơ dự án được duyệt là 200 căn thì doanh nghiệp A được quyền ký hợp đồng góp vốn phân chia sản phẩm với các bên tham gia góp vốn tối đa không quá 40 căn.

7. Trường hợp đến ngày Nghị định số 71/2010/NĐ-CP có hiệu lực thi hành mà chủ đầu tư cấp I chưa thực hiện bán, cho thuê hết số lượng nhà ở trong dự án do mình làm chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản thì chủ đầu tư cấp I được ký hợp đồng góp vốn phân chia sản phẩm nhà ở theo quy định tại Điều 9 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, nhưng số lượng nhà ở phân chia cho bên tham gia góp vốn chỉ được tính trên số lượng nhà ở còn lại chưa bán, chưa cho thuê qua sàn giao dịch bất động sản theo hướng dẫn tại ví dụ dưới đây:

Ví dụ: Doanh nghiệp A là chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở có tổng số lượng nhà ở thương mại được xây dựng theo quy hoạch là 800 căn, trong đó doanh nghiệp A đã xây dựng và ký hợp đồng bán thông qua sàn giao dịch bất động sản được 400 căn, còn lại 400 căn đang được triển khai xây dựng và chưa ký hợp đồng mua bán thì doanh nghiệp A chỉ được phép ký hợp đồng góp vốn phân chia sản phẩm tối đa là 80 căn (bằng 20% của 400 căn thương mại chưa bán).

8. Đối với trường hợp huy động vốn mà có thỏa thuận phân chia nhà ở theo quy định tại khoản 5 Điều này thì chủ đầu tư đề nghị Sở Xây dựng xác nhận việc phân chia nhà ở theo quy định sau đây:

a) Sau khi ký hợp đồng với bên tham gia góp vốn, chủ đầu tư có văn bản đề nghị xác nhận kèm theo danh sách cá nhân đã ký hợp đồng góp vốn phân chia sản phẩm nhà ở và nội dung dự án, quy hoạch đã được phê duyệt, trong đó thể hiện tổng số lượng nhà ở của dự án nộp trực tiếp tại Sở Xây dựng nơi có dự án nhà ở;

b) Trên cơ sở đề nghị của chủ đầu tư, Sở Xây dựng có trách nhiệm căn cứ vào quy định tại Điều 9 và Điều 60 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, quy định tại Điều này và căn cứ vào số lượng nhà ở theo quy hoạch, hồ sơ dự án đã được phê duyệt để xác nhận danh sách được phân chia nhà ở theo mẫu quy định tại phụ lục số 10 ban hành kèm theo Thông tư này;

c) Thời hạn để Sở Xây dựng xác nhận danh sách được phân chia nhà ở tối đa là 20 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của chủ đầu tư. Trường hợp sau khi tiếp nhận mà phát hiện danh sách do chủ đầu tư đề nghị xác nhận vượt quá số lượng 20% nhà ở theo quy định hoặc có tên cá nhân, hộ gia đình đã được xác nhận lần đầu (tính từ ngày Nghị định số 71/2010/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) thì trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của chủ đầu tư, Sở Xây dựng phải có văn bản yêu cầu chủ đầu tư xác định lại danh sách được phân chia nhà ở; thời hạn chủ đầu tư xác định lại danh sách được phân chia nhà ở không tính vào thời hạn Sở Xây dựng xác nhận quy định tại điểm này.

Xác nhận của Sở Xây dựng về việc phân chia nhà ở quy định tại khoản này được thay thế cho giấy xác nhận đã giao dịch qua sàn giao dịch bất động sản và là cơ sở pháp lý để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu về nhà ở cho đối tượng mua nhà ở;

d) Hộ gia đình hoặc cá nhân đã được phân chia một lần với số lượng một nhà ở theo quy định tại khoản 5 Điều này thì không được xác nhận phân chia nhà ở lần thứ hai, kể cả trường hợp người được phân chia nhà ở đã bán hoặc đã tặng cho nhà ở được phân chia lần đầu cho người khác; nếu người được phân chia nhà ở đã chết thì người được thừa kế hợp pháp phải có đơn gửi kèm theo bản sao giấy chứng tử và di chúc hợp pháp hoặc biên bản phân chia di sản thừa kế theo quy định của pháp luật dân sự hoặc bản án đã có hiệu lực pháp luật cho chủ đầu tư để ký lại hợp đồng với người được thừa kế và có văn bản đề nghị Sở Xây dựng xác nhận lại tên, địa chỉ của người được phân chia nhà ở.

Các trường hợp phân chia số lượng nhà ở vượt quá tỷ lệ 20% cho phép hoặc xác nhận một cá nhân, một hộ gia đình được phân chia nhiều nhà ở trên địa bàn một tỉnh, một thành phố trực thuộc Trung ương hoặc cho phép sang tên chuyển nhượng quyền được phân chia nhà ở khi chưa đủ các điều kiện theo quy định tại Điều 60 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP đều không được pháp luật công nhận; các tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm thì bị xử lý theo quy định của pháp luật;

đ) Sở Xây dựng có trách nhiệm lập mục thông tin trên Cổng thông tin điện tử (Website) của Sở và đăng công khai các thông tin về tên, địa chỉ của các đối tượng được phân chia nhà ở, loại nhà ở, vị trí nhà ở và số lượng nhà ở được phân chia trên Website trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày xác nhận vào danh sách phân chia để người dân biết và theo dõi. Định kỳ vào tháng 6 và tháng 12 hàng năm hoặc theo yêu cầu đột xuất, Sở Xây dựng có trách nhiệm tổng hợp và báo cáo Bộ Xây dựng số lượng đối tượng được phân chia nhà ở và số lượng, loại nhà ở phân chia theo quy định trên địa bàn.

9. Trường hợp chưa chuyển quyền sử dụng đất từ chủ đầu tư cấp I sang chủ đầu tư cấp II theo quy định của pháp luật về đất đai nêu tại điểm a khoản 3 Điều 9 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP được hiểu là trường hợp chủ đầu tư cấp II chưa nhận bàn giao đất từ chủ đầu tư cấp I (chưa có biên bản bàn giao đất). Trong trường hợp này việc ký hợp đồng góp vốn phân chia sản phẩm nhà ở của chủ đầu tư cấp II phải được sự đồng ý bằng văn bản của chủ đầu tư cấp I.

Chủ đầu tư cấp II khi có văn bản gửi Sở Xây dựng đề nghị xác nhận danh sách các đối tượng được phân chia sản phẩm nhà ở theo quy định tại khoản 8 và thông báo về việc huy động vốn theo quy định tại khoản 11 Điều này thì phải gửi kèm theo bản sao biên bản bàn giao đất từ chủ đầu tư cấp I, nếu chưa có biên bản bàn giao đất thì phải gửi bản sao văn bản đồng ý được ký hợp đồng góp vốn phân chia sản phẩm nhà ở của chủ đầu tư cấp I.

10. Quy định xây dựng xong phần móng của công trình nhà ở nêu tại điểm đ khoản 3 Điều 9 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP được áp dụng cho các loại nhà ở (bao gồm nhà biệt thự, nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư, kể cả công trình nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp). Trong trường hợp chủ đầu tư áp dụng biện pháp thi công top-down (thi công các sàn trên của công trình nhà ở trước khi thi công phần đài giằng móng hoặc trước khi thi công mặt bằng sàn của tầng thấp nhất của công trình) theo phương án thiết kế đã được phê duyệt thì chủ đầu tư chỉ được bán nhà ở sau khi đã thi công xong mặt bằng sàn đầu tiên của công trình nhà ở nhưng phải có biên bản nghiệm thu kỹ thuật về việc xây dựng xong mặt bằng sàn này theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi bản sao biên bản nghiệm thu kỹ thuật về việc đã xây dựng xong phần móng của công trình nhà ở (có đóng dấu xác nhận của chủ đầu tư vào bản sao) cho sàn giao dịch bất động sản để sàn có cơ sở tổ chức bán nhà ở theo quy định của pháp luật.

11. Đối với trường hợp huy động vốn theo các hình thức quy định tại các điểm b, c và điểm đ khoản 1 Điều 9 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP thì trước khi ký hợp đồng huy động vốn tối thiểu là 15 ngày, chủ đầu tư phải có văn bản nêu rõ các nội dung quy định tại điểm e khoản 3 Điều 9 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP để thông báo cho Sở Xây dựng biết (việc thông báo này là để Sở Xây dựng biết và theo dõi, kiểm tra, không yêu cầu phải có văn bản chấp thuận của Sở Xây dựng mới được ký hợp đồng). Trong trường hợp phát hiện chủ đầu tư thực hiện huy động vốn không đúng quy định tại Điều 9 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và quy định tại Điều này thì Sở Xây dựng phải có văn bản yêu cầu chủ đầu tư dừng việc huy động vốn, hủy bỏ các hợp đồng huy động vốn đã ký và thực hiện lại theo đúng quy định của pháp luật.

12. Hợp đồng góp vốn, hợp đồng hợp tác đầu tư hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh quy định tại Điều 9 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP phải thể hiện rõ các nội dung: các bên tham gia; hình thức huy động vốn; số lượng vốn cần huy động; các kỳ huy động vốn; phương thức phân chia lợi nhuận (bằng tiền hoặc bằng cổ phiếu) hoặc bằng sản phẩm nhà ở, nếu phân chia sản phẩm là nhà ở thì phải nêu rõ loại nhà ở, vị trí, diện tích nhà ở được phân chia; thời hạn hoàn trả vốn hoặc bàn giao nhà ở; quyền và nghĩa vụ của hai bên; giải quyết tranh chấp và các thỏa thuận khác.

13. Các chủ đầu tư (cấp I và cấp II) chỉ được ký hợp đồng huy động vốn để xây dựng nhà ở theo đúng các hình thức và điều kiện huy động vốn quy định tại Điều 9 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP. Các trường hợp ký hợp đồng huy động vốn, phân chia sản phẩm là nhà ở không đúng với quy định tại Điều 9 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và quy định tại Điều này thì hợp đồng đã ký không có giá trị pháp lý và không được pháp luật công nhận; bên vi phạm bị xử lý theo quy định hiện hành của pháp luật.

Chương III
SỞ HỮU, QUẢN LÝ, SỬ DỤNG VÀ GIAO DỊCH VỀ NHÀ Ở

Mục 1
SỞ HỮU, QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở

Điều 9. Công nhận quyền sở hữu nhà ở

1. Việc công nhận quyền sở hữu nhà ở cho các tổ chức, cá nhân thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam được thực hiện theo quy định của Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2009 của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, các văn bản hướng dẫn thi hành Nghị định số 88/2009/NĐ-CP và quy định tại Thông tư này.

2. Khi đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân thuộc diện quy định tại Điều 43 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP thì ngoài các giấy tờ chứng minh về việc tạo lập nhà ở hợp pháp theo quy định của pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, hộ gia đình, cá nhân còn phải có thêm các giấy tờ theo quy định sau đây:

a)[2] (được bãi bỏ)

b) Đối với trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho từng căn hộ trong nhà ở riêng lẻ thuộc diện quy định tại khoản 3 Điều 43 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP thì phải có bản sao Giấy phép xây dựng nhà ở đó (đối với trường hợp xây dựng nhà ở phải có Giấy phép xây dựng) kèm theo các bản vẽ: bản vẽ mặt bằng của từng tầng và bản vẽ mặt bằng của từng căn hộ do chủ nhà tự đo vẽ hoặc thuê tổ chức có chức năng về đo vẽ thực hiện đo vẽ. Trong trường hợp do chủ nhà tự đo vẽ thì cơ quan cấp giấy chứng nhận phải tổ chức kiểm tra về diện tích tối thiểu từng căn hộ, phần diện tích sử dụng chung, diện tích sử dụng riêng theo quy định tại khoản 3 Điều 43 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

Điều 10. Quản lý, sử dụng nhà ở công vụ

1. Nhà ở công vụ là nhà ở thuộc sở hữu nhà nước dùng để cho các đối tượng quy định tại Luật Nhà ở và Nghị định số 71/2010/NĐ-CP thuê và phải được quản lý chặt chẽ. Đơn vị được giao quản lý quỹ nhà ở công vụ có trách nhiệm quản lý và thu tiền thuê nhà của người thuê nhà ở theo đúng quy định của Luật Nhà ở và Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

2. Người thuê nhà ở công vụ có trách nhiệm sử dụng nhà ở đúng mục đích, bảo quản nhà ở và tài sản kèm theo, thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền thuê nhà cho đơn vị quản lý nhà ở công vụ theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà ở.

3. Người có thẩm quyền quyết định đầu tư dự án phát triển nhà ở công vụ quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành quỹ nhà ở công vụ.

4. Việc xác định giá cho thuê nhà ở công vụ được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 26 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP. Căn cứ vào hướng dẫn về phương pháp xác định giá cho thuê nhà ở công vụ, Sở Xây dựng lập và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành khung giá cho thuê nhà ở công vụ để áp dụng thống nhất trên địa bàn. Trên cơ sở khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành, đơn vị được giao quản lý vận hành quỹ nhà ở công vụ trình người quyết định đầu tư phê duyệt giá cho thuê nhà ở công vụ do mình quản lý.

5. Việc quản lý, sử dụng nhà ở công vụ được thực hiện theo hướng dẫn riêng của Bộ Xây dựng.

---

[2] Điểm này được bãi bỏ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 35 Thông tư số 10/2013/TT-BXD ngày 25 tháng 7 năm 2013 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng công trình xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 09 tháng 9 năm 2013.

Điều 11. Quản lý, sử dụng nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước

1. Nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước được dùng để bán, cho thuê hoặc cho thuê mua theo quy định của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và các văn bản pháp luật có liên quan đến việc phát triển nhà ở cho học sinh, sinh viên của các cơ sở đào tạo, nhà ở công nhân khu công nghiệp và người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

Việc lựa chọn đối tượng được mua, được thuê, được thuê mua nhà ở và việc quản lý vận hành nhà ở xã hội quy định tại Điều này được thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 36/2009/TT-BXD ngày 16 tháng 11 năm 2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

2. Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội quy định tại Điều này được sử dụng các thiết kế mẫu, thiết kế điển hình nhà ở xã hội theo hướng dẫn tại Thông tư số 14/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2009 của Bộ Xây dựng về thiết kế điển hình, thiết kế mẫu nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân, nhà ở cho người thu nhập thấp.

3. Phương pháp xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội được thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 15/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2009 của Bộ Xây dựng về phương pháp xác định giá cho thuê nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân, giá bán, giá cho thuê nhà ở cho người thu nhập thấp.

4. Căn cứ vào hướng dẫn về phương pháp xác định giá của Bộ Xây dựng, chủ đầu tư xây dựng giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án thẩm định. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Tờ trình đề nghị thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội của chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức thẩm định và có văn bản thẩm định gửi chủ đầu tư, trong đó nêu rõ các nội dung đồng ý và nội dung cần chỉnh sửa.

Sở Xây dựng hoặc cơ quan chuyên môn của tỉnh theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tham mưu giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư xây dựng. Căn cứ vào văn bản thẩm định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, chủ đầu tư ban hành giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội để áp dụng đối với nhà ở do mình đầu tư xây dựng.

Nếu quá 30 ngày mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh không có văn bản thẩm định thì chủ đầu tư được quyền ban hành giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do mình đầu tư xây dựng. Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh 01 bảng giá do mình ban hành.

Kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ tổ chức thẩm định và có văn bản thẩm định gửi chủ đầu tư (không thực hiện phê

duyệt) về giá cho thuê nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân, nhà ở cho người thu nhập thấp, giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở cho người thu nhập thấp thuộc các dự án được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước.

5. Khi thẩm định để cho vay vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, tổ chức tín dụng chỉ căn cứ vào nội dung hồ sơ dự án; trường hợp chưa có ý kiến thẩm định về giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì căn cứ vào giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư xây dựng theo phương pháp xác định giá do Bộ Xây dựng hướng dẫn.

Điều 12. Quản lý, sử dụng nhà chung cư; quản lý, sử dụng nhà biệt thự tại khu vực đô thị

1. Việc quản lý, sử dụng nhà chung cư được thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28 tháng 5 năm 2008 của Bộ Xây dựng về ban hành Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư.

2. Việc quản lý, sử dụng nhà biệt thự tại khu vực đô thị được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và Thông tư số 38/2009/TT-BXD ngày 08 tháng 12 năm 2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc quản lý sử dụng nhà biệt thự tại khu vực đô thị.

Điều 13. Xây dựng, quản lý nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân

1. Hộ gia đình, cá nhân khi xây dựng nhà ở riêng lẻ phải chấp hành các quy định tại các Điều 41, 42, 43 và Điều 44 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và pháp luật về xây dựng.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở riêng lẻ đảm bảo các yêu cầu theo quy định tại khoản 3 Điều 43 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP khi bán từng căn hộ riêng biệt thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho từng căn hộ trong nhà ở đó. Sau khi thực hiện bán căn hộ và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho người mua căn hộ thì quyền sử dụng đất (kể cả khuôn viên) của toàn bộ công trình nhà ở là quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu căn hộ như theo quy định về quyền sử dụng đất đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu.

3. Việc bán, cho thuê các căn hộ quy định tại khoản 2 Điều này không bắt buộc phải thông qua sàn giao dịch bất động sản nhưng hợp đồng mua bán căn hộ phải có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền mới có giá trị pháp lý.

Nội dung của hợp đồng mua bán, cho thuê căn hộ ngoài yêu cầu phải tuân thủ các quy định tại Điều 63 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và quy định tại Điều 21 của Thông tư này còn phải ghi rõ thêm các nội dung sau đây: phần diện tích thuộc sở hữu riêng và phần diện tích thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu căn hộ; diện tích

sàn căn hộ (thể hiện theo cách ghi diện tích sàn căn hộ chung cư quy định tại khoản 2 Điều 21 của Thông tư này); diện tích sử dụng đất của tòa nhà, kể cả diện tích khuôn viên (nếu có) thuộc quyền sử dụng chung của những người mua căn hộ; trách nhiệm thanh toán các chi phí có liên quan trong quá trình sử dụng nhà ở (nếu có), đối với các khoản phí dịch vụ thì không được thu cao hơn mức giá trần do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Bên bán nhà ở có trách nhiệm bảo hành căn hộ theo đúng quy định tại Điều 46 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

4. Việc quản lý nhà ở thuộc sở hữu chung có nhiều chủ sở hữu, nhà ở có nhiều hộ gia đình, cá nhân sử dụng tại đô thị được thực hiện theo Quy chế quản lý và sử dụng nhà ở chung tại đô thị do Bộ Xây dựng ban hành.

Mục 2
QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở XÃ HỘI ĐƯỢC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẰNG NGUỒN VỐN TỪ NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

Điều 14. Xét duyệt đối tượng được thuê nhà ở xã hội được xây dựng bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước[3] (được bãi bỏ)

Điều 15. Nội dung chi phí cấu thành giá cho thuê nhà ở xã hội được xây dựng bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước[4] (được bãi bỏ)

Điều 16. Phương pháp xác định giá cho thuê nhà ở xã hội được xây dựng bằng vốn từ ngân sách nhà nước[5] (được bãi bỏ)

Điều 17. Quản lý, sử dụng nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước[6] (được bãi bỏ)

---

[3] Điều này được bãi bỏ theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 46 của Thông tư số 14/2013/TT-BXD ngày 19 tháng 9 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của 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 kể từ ngày 05 tháng 11 năm 2013.

[4] Điều này được bãi bỏ theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 46 của Thông tư số 14/2013/TT-BXD ngày 19 tháng 9 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của 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 kể từ ngày 05 tháng 11 năm 2013.

[5] Điều này được bãi bỏ theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 46 của Thông tư số 14/2013/TT-BXD ngày 19 tháng 9 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của 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 kể từ ngày 05 tháng 11 năm 2013.

[6] Điều này được bãi bỏ theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 46 của Thông tư số 14/2013/TT-BXD ngày 19 tháng 9 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của 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 kể từ ngày 05 tháng 11 năm 2013.

Mục 3
GIAO DỊCH VỀ NHÀ Ở

Điều 18. Giao dịch nhà ở thương mại qua sàn giao dịch bất động sản

1. Việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải thực hiện thông qua sàn giao dịch bất động sản theo đúng quy định tại Điều 60 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và pháp luật về kinh doanh bất động sản, trừ trường hợp chủ đầu tư thực hiện huy động vốn thông qua các hình thức quy định tại các điểm a, b, c và điểm d khoản 1 Điều 9 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

Đối với nhà ở thương mại của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tại các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã có sàn giao dịch bất động sản (không phân biệt nguồn gốc tạo lập nhà ở) mà không thực hiện mua bán, cho thuê, cho thuê mua qua sàn theo đúng quy định tại Điều 60 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, pháp luật về kinh doanh bất động sản và quy định tại Điều này thì hợp đồng đã ký không có giá trị pháp lý; trong trường hợp mua bán hoặc cho thuê mua nhà ở thì người mua, người thuê mua nhà ở không được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở đó.

Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi cho sàn giao dịch bất động sản 01 bộ hồ sơ pháp lý chứng minh nhà ở thương mại đủ điều kiện được giao dịch qua sàn bao gồm bản sao các loại giấy tờ sau đây: văn bản công nhận chủ đầu tư dự án của cơ quan có thẩm quyền; quyết định phê duyệt quy hoạch và bản vẽ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt hoặc bản vẽ tổng mặt bằng của dự án (đối với trường hợp không phải lập quy hoạch tỷ lệ 1/500); quyết định phê duyệt dự án; quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cả dự án; giấy phép xây dựng đối với trường hợp nhà ở phải có giấy phép xây dựng; bản vẽ thiết kế của từng loại nhà ở được bán, cho thuê, cho thuê mua đã được phê duyệt; biên bản nghiệm thu kỹ thuật về việc đã xây dựng xong phần móng của công trình nhà ở theo quy định tại khoản 10 Điều 8 của Thông tư này.

Riêng đối với nhà ở xã hội được xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua cho các đối tượng quy định tại Điều 37 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP thì không phải làm thủ tục giao dịch qua sàn giao dịch bất động sản mà thực hiện theo quy định về bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội.

2. Sàn giao dịch bất động sản không được tham gia đầu tư, kinh doanh nhà ở, không được mua nhà ở của chủ đầu tư để bán lại cho người khác mà chỉ được tổ chức bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở theo ủy quyền của doanh nghiệp có nhà ở và thực hiện kinh doanh các dịch vụ bất động sản theo đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Sàn giao dịch bất động sản có thể được chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại ủy quyền tìm kiếm đối tác góp vốn đầu tư theo các hình thức quy định tại Điều 9 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

Trường hợp sàn giao dịch bất động sản không phải do chủ đầu tư thành lập (không trực thuộc chủ đầu tư) thì giữa chủ đầu tư và sàn giao dịch bất động sản phải thực hiện ký hợp đồng ủy quyền bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở qua sàn; nếu sàn giao dịch bất động sản do chủ đầu tư thành lập (trực thuộc chủ đầu tư) thì chủ đầu tư ký văn bản ủy quyền cho sàn thực hiện bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở do mình đầu tư xây dựng (văn bản này thay cho hợp đồng ủy quyền). Hợp đồng, văn bản ủy quyền bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở qua sàn phải nêu rõ các nội dung sau đây: loại nhà ở, số lượng, vị trí nhà ở bán, cho thuê, cho thuê mua; giá bán, giá cho thuê, cho thuê mua đối với từng loại nhà ở; phương thức bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở (bốc thăm hoặc đấu giá); thời hạn đăng ký mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở; phí giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở qua sàn; thời hạn thông báo công khai về việc mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở tại sàn và trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương nơi có bất động sản; thời điểm tổ chức việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở; trách nhiệm của các bên và các thông tin khác liên quan đến nhà ở bán, cho thuê, cho thuê mua theo đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Các bên phải thực hiện ủy quyền theo mẫu hợp đồng, văn bản ủy quyền bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại qua sàn giao dịch bất động sản quy định tại phụ lục số 11 ban hành kèm theo Thông tư này.

3. Sàn giao dịch bất động sản phải niêm yết công khai tại sàn các giấy tờ sau: hợp đồng hoặc văn bản ủy quyền bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở qua sàn; bảng giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở thương mại có đóng dấu xác nhận của chủ đầu tư và biên bản nghiệm thu kỹ thuật đã xây dựng xong phần móng của công trình nhà ở do chủ đầu tư cung cấp; sàn giao dịch bất động sản có trách nhiệm cung cấp đầy đủ, chính xác các thông tin, hồ sơ pháp lý liên quan đến nhà ở mua bán, cho thuê, cho thuê mua cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu tham gia giao dịch tại sàn.

4. Sàn giao dịch bất động sản chỉ được tổ chức bán nhà ở trên cơ sở hợp đồng, văn bản ủy quyền đã ký với doanh nghiệp có nhà ở và sau khi chủ đầu tư đã xây dựng xong phần móng của công trình nhà ở (theo biên bản nghiệm thu kỹ thuật) quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 9 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và quy định tại khoản 10 Điều 8 của Thông tư này.

5. Chỉ sau khi đã hoàn tất thủ tục mua bán nhà ở qua sàn giao dịch bất động sản (bên mua nhà ở đã được sàn giao dịch bất động sản cấp giấy xác nhận giao dịch qua sàn theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản) và sau khi đã có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng nơi có bất động sản biết theo quy định tại điểm e khoản 3 Điều 9 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP thì doanh nghiệp có nhà ở mới được ký hợp đồng mua bán nhà ở với bên mua nhà ở. Đối với trường hợp cho thuê hoặc cho thuê mua nhà ở thương mại thì chủ đầu tư chỉ được ủy quyền giao dịch qua sàn giao dịch bất động sản và ký hợp đồng cho thuê, cho thuê mua khi đã có nhà ở được xây dựng xong (chủ đầu tư đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu về nhà ở hoặc đã có biên bản hoàn công công trình nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng).

Các trường hợp bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại không đúng các quy định tại Điều 9 và Điều 60 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, quy định tại Điều này và pháp luật về kinh doanh bất động sản thì hợp đồng đã ký không có giá trị pháp lý; bên vi phạm bị xử lý theo quy định của pháp luật, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bị vi phạm. Sàn giao dịch bất động sản không thực hiện đúng các quy định tại Điều này thì bị tước quyền sử dụng giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh trong lĩnh vực kinh doanh sàn giao dịch bất động sản và bị xử phạt theo quy định hiện hành của pháp luật.

Sở Xây dựng hoặc cơ quan có thẩm quyền khi phát hiện sàn giao dịch bất động sản có hành vi vi phạm các quy định về bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại qua sàn thì có quyền yêu cầu cơ quan cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh tước quyền sử dụng giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh trong lĩnh vực kinh doanh sàn giao dịch bất động sản và có văn bản báo cáo Bộ Xây dựng để xóa tên sàn giao dịch bất động sản này khỏi Website của Mạng các sàn giao dịch bất động sản Việt Nam.

6. Trường hợp tổ chức, cá nhân đã mua nhà ở thông qua sàn giao dịch bất động sản hoặc đã được phân chia nhà ở theo quy định tại Điều 9 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP mà bán lại nhà ở đó cho người khác thì phải thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 60 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP. Đối với hộ gia đình, cá nhân hoặc tổ chức không có chức năng kinh doanh bất động sản mà bán lại nhà ở đã mua cho tổ chức, cá nhân khác thì còn phải tuân thủ các quy định sau đây:

a) Nếu đã nhận bàn giao nhà ở từ chủ đầu tư thì phải thực hiện việc mua bán nhà ở theo đúng thủ tục quy định của Luật Nhà ở và pháp luật về dân sự (bên bán phải có giấy chứng nhận quyền sở hữu về nhà ở do cơ quan có thẩm quyền cấp, các bên phải lập hợp đồng mua bán nhà ở và nộp thuế cho Nhà nước theo quy định);

b) Nếu chưa nhận bàn giao nhà ở từ chủ đầu tư thì được phép chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định tại khoản 1 Điều 20 của Thông tư này mà không bắt buộc phải thông qua sàn giao dịch bất động sản.

7. Định kỳ ba tháng một lần và vào tháng 12 hàng năm hoặc theo yêu cầu đột xuất, sàn giao dịch bất động sản có trách nhiệm tổng hợp và báo cáo Sở Xây dựng nơi mình hoạt động số lượng nhà ở thương mại đã giao dịch qua sàn (mua bán, cho thuê, cho thuê mua), vị trí nhà ở giao dịch, tên chủ đầu tư có nhà ở ủy quyền giao dịch qua sàn. Sở Xây dựng có trách nhiệm tổng hợp và báo cáo Bộ Xây dựng kết quả giao dịch qua sàn theo định kỳ quy định tại khoản này hoặc theo yêu cầu đột xuất.

Điều 19. Giao dịch về nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở trong dự án phát triển nhà ở thương mại tại Việt Nam (đối với trường hợp được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức bán nền để hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng theo quy định của pháp luật đất đai) phải có các giấy tờ chứng minh

thuộc các đối tượng và đủ điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định tại Điều 66 và Điều 67 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài chỉ cần có giấy tờ chứng minh được phép cư trú tại Việt Nam theo quy định tại Điều 67 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP là đủ điều kiện về cư trú để được quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam, không yêu cầu phải có thời gian cư trú thực tế (cư trú liên tục hoặc cư trú cộng dồn) từ đủ ba tháng trở lên tại Việt Nam mới được sở hữu nhà ở.

2. Trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng, không đủ điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam nếu được tặng cho hoặc được thừa kế nhà ở tại Việt Nam thì được quyền tặng cho nhà ở đó cho các đối tượng khác được quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam hoặc được quyền bán nhà ở đó để hưởng giá trị. Thủ tục bán nhà ở để hưởng giá trị được thực hiện theo quy định tại Điều 72 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

3. Việc xác nhận người có chuyên môn, kỹ năng đặc biệt quy định tại điểm b khoản 2 Điều 66 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP được thực hiện theo các nguyên tắc sau đây:

a) Trường hợp chuyên môn, kỹ năng đặc biệt có trong danh mục nghề do Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội Việt Nam quy định thì người có chuyên môn, kỹ năng đặc biệt là người có tay nghề bậc cao nhất theo quy định của nước cấp giấy chứng nhận tay nghề.

Người có chuyên môn, kỹ năng đặc biệt phải có đơn đề nghị cấp giấy xác nhận kèm theo bản sao có công chứng giấy chứng nhận có tay nghề bậc cao nhất gửi hiệp hội, hội nghề nghiệp của Việt Nam để được cấp giấy xác nhận; trong trường hợp lĩnh vực đề nghị xác nhận chưa có hiệp hội hoặc hội nghề nghiệp thì gửi đơn đến Bộ phụ trách lĩnh vực chuyên môn, kỹ năng để được xác nhận;

b) Trường hợp chuyên môn, kỹ năng đặc biệt không có trong danh mục nghề do Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội Việt Nam quy định thì sau khi nhận được đơn, hiệp hội hoặc hội nghề nghiệp của Việt Nam (trong trường hợp đã có hiệp hội hoặc hội nghề nghiệp) hoặc Bộ phụ trách lĩnh vực (trong trường hợp chưa có hiệp hội hoặc hội nghề nghiệp) căn cứ vào các tiêu chí và yêu cầu chuyên môn, kỹ năng đặc biệt do hiệp hội hoặc hội nghề nghiệp của Việt Nam hoặc do Bộ phụ trách lĩnh vực đặt ra để cấp giấy xác nhận cho người có đơn hoặc trả lời cho người có đơn biết rõ lý do (nếu không cấp giấy xác nhận);

c) Hiệp hội, hội nghề nghiệp của Việt Nam được cấp giấy xác nhận cho người có chuyên môn, kỹ năng đặc biệt theo quy định điểm b khoản 2 Điều 66 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP là các hiệp hội, hội nghề nghiệp được thành lập theo quy định của pháp luật Việt Nam và đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam.

4. Ủy ban nhân dân cấp huyện khi thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc khi làm thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà ở cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu một nhà ở tại Việt Nam phải có trách nhiệm báo cáo Bộ Xây dựng

theo mẫu quy định tại phụ lục số 12 và phụ lục số 13 ban hành kèm theo Thông tư này để Bộ Xây dựng thực hiện quản lý việc sở hữu một nhà ở tại Việt Nam theo quy định tại Điều 68 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

5. Tổ chức, cá nhân nước ngoài khi mua nhà ở tại Việt Nam thì phải thực hiện theo quy định tại 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 và Nghị định số 51/2009/NĐ-CP ngày 03 tháng 6 năm 2009 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Nghị quyết này.

Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các đối tượng thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định tại Điều này được thực hiện theo quy định của pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Điều 20. Xử lý các trường hợp chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở trong dự án phát triển nhà ở, dự án khu đô thị mới, dự án khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng

1. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân hoặc tổ chức không có chức năng kinh doanh bất động sản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai sau ngày Nghị định số 71/2010/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo quy định sau đây:

a) Các bên phải lập văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở để cơ quan công chứng chứng nhận theo mẫu quy định tại phụ lục số 14 ban hành kèm Thông tư này. Khi đề nghị công chứng, các bên phải xuất trình hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với chủ đầu tư; nếu chuyển nhượng từ lần thứ hai trở đi thì phải xuất trình văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở lần trước;

b) Trên cơ sở văn bản chuyển nhượng hợp đồng được lập theo quy định tại điểm a khoản này, một trong hai bên theo thỏa thuận nộp bản sao các giấy tờ (gồm văn bản chuyển nhượng hợp đồng; bản sao biên lai nộp tiền góp vốn, tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư và bản sao hợp đồng mua bán nhà ở ký với chủ đầu tư) cho cơ quan thuế để làm thủ tục thu thuế thu nhập theo quy định của pháp luật. Nếu việc chuyển nhượng hợp đồng thuộc diện được miễn thuế thu nhập thì phải có giấy tờ xác nhận về việc miễn thuế thu nhập của cơ quan thuế;

c) Sau khi đã nộp thuế theo quy định, bên nhận chuyển nhượng hợp đồng nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị chuyển nhượng hợp đồng (gồm: bản sao biên lai thuế thu nhập hoặc giấy tờ chứng minh về việc miễn thuế thu nhập của cơ quan thuế; bản sao hợp đồng mua bán nhà ở ký với chủ đầu tư và bản gốc văn bản chuyển nhượng hợp đồng đã có chứng nhận của công chứng) để chủ đầu tư xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng này. Trong thời hạn tối đa là 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ của bên nhận chuyển nhượng, chủ đầu tư có trách nhiệm xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng và giao lại cho bên nhận chuyển nhượng, chủ đầu tư không được thu bất kỳ một khoản phí nào từ việc chuyển nhượng hợp đồng này.

Kể từ ngày chủ đầu tư xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng thì chủ đầu tư chấm dứt giao dịch với bên chuyển nhượng hợp đồng và trực tiếp giao dịch với bên nhận chuyển nhượng hợp đồng; bên nhận chuyển nhượng hợp đồng được tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng theo hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với chủ đầu tư và được coi là bên mua nhà ở kể từ ngày chủ đầu tư xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng;

d) Trong trường hợp chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở nhiều lần thì kể từ lần chuyển nhượng thứ hai trở đi, các bên đều phải thực hiện thủ tục theo quy định tại các điểm a, b và điểm c khoản này. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng lần sau có trách nhiệm tiếp nhận và lưu giữ các giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng lần trước;

đ) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng lần cuối (là tổ chức, cá nhân có đơn đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu về nhà ở) được đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu về nhà ở thì ngoài các giấy tờ theo quy định của pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, chủ đầu tư (hoặc tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy chứng nhận) phải nộp cho cơ quan cấp giấy chứng nhận các giấy tờ có liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng theo quy định sau đây:

- Hợp đồng mua bán nhà ở được ký giữa chủ đầu tư với bên mua nhà ở lần đầu;

- Giấy tờ xác nhận đã giao dịch qua sàn giao dịch bất động sản (đối với nhà ở tại các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã có sàn giao dịch bất động sản) hoặc xác nhận về việc phân chia nhà ở của Sở Xây dựng (đối với trường hợp được phân chia nhà ở) của bên mua nhà lần đầu;

- Văn bản chuyển nhượng hợp đồng có chứng nhận của công chứng, có xác nhận của chủ đầu tư và biên lai nộp thuế thu nhập theo quy định hoặc giấy tờ xác nhận được miễn thuế thu nhập theo quy định.

Trong trường hợp chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở nhiều lần thì người đề nghị cấp giấy chứng nhận lần cuối phải nộp văn bản chuyển nhượng hợp đồng và biên lai thu thuế của các lần chuyển nhượng trước hoặc giấy tờ xác nhận được miễn thuế thu nhập cho cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận theo hướng dẫn tại ví dụ dưới đây:

Ví dụ: Ông B ký hợp đồng mua bán nhà ở với Công ty A theo hình thức mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, trong thời gian chưa nhận bàn giao nhà ở mà ông B chuyển nhượng hợp đồng mua bán này cho ông C thì B và C phải đi làm thủ tục công chứng văn bản chuyển nhượng, ông B nộp thuế thu nhập (nếu có), sau đó đề nghị Công ty A xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng theo quy định tại các điểm a, b và điểm c khoản này; nếu ông C lại chuyển nhượng hợp đồng này cho ông D và ông D lại chuyển nhượng tiếp cho ông E (E là người nhận chuyển nhượng cuối cùng) thì mỗi lần chuyển nhượng, các bên phải đi làm thủ tục theo quy định như trên.

Khi Công ty A (hoặc ông E) đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu về nhà ở thì phải nộp các giấy tờ có liên quan đến chuyển nhượng hợp đồng cho cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận: hợp đồng mua bán nhà ở ký giữa Công ty A và ông B; 03 văn bản chuyển nhượng hợp đồng có chứng nhận của công chứng và xác nhận của chủ đầu tư kèm theo 03 biên lai thu thuế thu nhập (hoặc giấy tờ xác nhận về việc miễn thuế của cơ quan thuế) cho 03 lần chuyển nhượng (giữa B và C, giữa C và D, giữa D và E); giấy xác nhận đã giao dịch qua sàn giữa Công ty A và ông B (đối với nhà ở tại các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã có sàn giao dịch bất động sản) hoặc xác nhận phân chia nhà ở của Sở Xây dựng đối với trường hợp ông B được Công ty A phân chia sản phẩm là nhà ở.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trước ngày Nghị định số 71/2010/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì văn bản chuyển nhượng hợp đồng của các lần chuyển nhượng phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có dự án nhà ở. Trong trường hợp không có xác nhận thì Ủy ban nhân xã, phường, thị trấn niêm yết công khai trong thời hạn 60 ngày tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn, kể từ ngày nhận được đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận của người nhận chuyển nhượng cuối cùng; nếu quá thời hạn này mà nhà ở đó không có tranh chấp thì Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận không có tranh chấp để cơ quan có thẩm quyền thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho người nhận chuyển nhượng cuối cùng.

Trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở, các bên phải thực hiện nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

3. Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đã mua nhà ở qua sàn giao dịch bất động sản hoặc tham gia góp vốn với chủ đầu tư để được phân chia nhà ở mà bán lại nhà ở đó thì phải thực hiện theo quy định sau đây:

a) Nếu doanh nghiệp được phân chia nhà ở theo hợp đồng góp vốn, hợp đồng hợp tác đầu tư thì chỉ được bán lại nhà ở đó sau khi đã ký hợp đồng mua bán nhà ở với chủ đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 60 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP;

b) Doanh nghiệp phải thực hiện bán nhà ở qua sàn giao dịch bất động sản theo quy định của Thông tư này và pháp luật về kinh doanh bất động sản (không phân biệt đã nhận bàn giao nhà ở hoặc chưa nhận bàn giao nhà ở từ chủ đầu tư). Khi bán nhà ở qua sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải cung cấp cho sàn giao dịch bất động sản bản sao các giấy tờ sau:

- Hợp đồng mua bán nhà ở ký với chủ đầu tư;
- Xác nhận của Sở Xây dựng nơi có nhà ở (đối với trường hợp được phân chia nhà ở) hoặc giấy xác nhận đã giao dịch qua sàn giao dịch bất động sản (đối với trường hợp mua bán nhà ở qua sàn);
- Hồ sơ về nhà ở do chủ đầu tư cung cấp;
- Biên lai nộp tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư;
- Biên bản bàn giao nhà ở (nếu đã nhận bàn giao nhà ở từ chủ đầu tư).

c) Các đối tượng đã mua nhà ở của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản theo quy định tại khoản này mà bán lại nhà ở đó cho người khác thì phải tuân thủ quy định sau đây:

- Nếu là hộ gia đình, cá nhân hoặc tổ chức không có chức năng kinh doanh bất động sản và đã nhận bàn giao nhà ở từ bên bán thì thực hiện thủ tục mua bán nhà ở theo quy định tại điểm a khoản 6 Điều 18 của Thông tư này. Trường hợp chưa nhận bàn giao nhà ở từ bên bán thì thực hiện việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định tại khoản 1 Điều này;

- Nếu là doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản thì thực hiện thủ tục bán nhà ở theo quy định tại khoản này.

Điều 21. Hợp đồng về nhà ở

1.[7] Các giao dịch về nhà ở phải được lập thành văn bản (gọi chung là hợp đồng về nhà ở) có các nội dung quy định tại Điều 93 của Luật Nhà ở, Bộ Luật dân sự, Điều 63 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, tuân thủ các hợp đồng mẫu và nội dung của hợp đồng về nhà ở quy định tại các phụ lục ban hành kèm theo Thông tư này.

Đối với hợp đồng mua bán nhà ở của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thì các bên phải lập thành bốn bản, một bản người mua lưu giữ, ba bản còn lại để chủ đầu tư làm thủ tục nộp thuế, lệ phí trước bạ, làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận) cho người mua và để lưu giữ; hợp đồng mua bán nhà ở này có giá trị pháp lý để xác định các quyền và nghĩa vụ của bên mua nhà ở trong suốt quá trình quản lý, sử dụng nhà ở đã mua, kể cả trường hợp bên mua nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận.

2.[8] Đối với hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thương mại ký với chủ đầu tư thì ngoài các nội dung quy định tại khoản 1 Điều này, các bên còn phải ghi rõ thêm các nội dung sau đây: phần diện tích thuộc sở hữu, sử dụng chung, phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư; diện tích sàn xây dựng căn hộ; diện tích sử dụng căn hộ (diện tích thông thủy) để tính tiền mua bán căn hộ; khoản kinh phí bảo trì 2% tiền bán nhà ở; mức phí và nguyên tắc điều chỉnh mức phí quản lý vận hành nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư. Kèm theo hợp đồng mua bán căn hộ chung cư là Bản nội quy quản lý sử

---

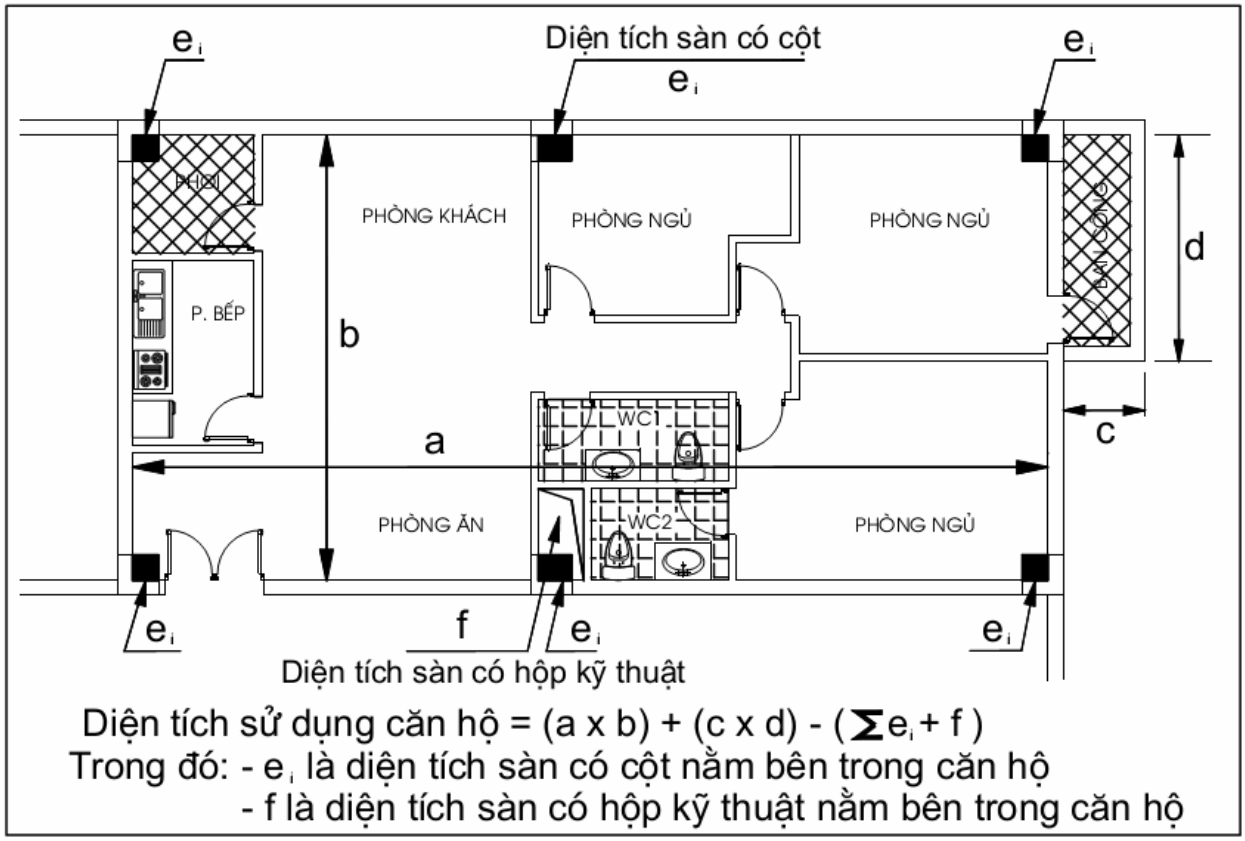
[7] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 1 Điều 1 của Thông tư số 03/2014/TT-BXD ngày 20 tháng 02 năm 2014 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung Điều 21 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị 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, có hiệu lực kể từ ngày 08 tháng 4 năm 2014.

[8] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 1 của Thông tư số 03/2014/TT-BXD ngày 20 tháng 02 năm 2014 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung Điều 21 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung 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, có hiệu lực kể từ ngày 08 tháng 4 năm 2014.

dụng nhà chung cư do chủ đầu tư ban hành, bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ, mặt bằng tầng có căn hộ và mặt bằng nhà chung cư có căn hộ mua bán đã được phê duyệt.

Diện tích sử dụng căn hộ được tính theo kích thước thông thủy như ví dụ theo hình vẽ dưới đây và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với căn hộ đó, không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ.

Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung. Khi bàn giao căn hộ, các bên phải ghi rõ trong biên bản bàn giao căn hộ hoặc trong phụ lục hợp đồng diện tích sử dụng căn hộ thực tế bàn giao và diện tích ghi trong hợp đồng mua bán căn hộ đã ký; biên bản bàn giao căn hộ hoặc phụ lục hợp đồng được coi là một bộ phận không thể tách rời của hợp đồng mua bán căn hộ".



3. Việc công chứng, chứng thực các hợp đồng về nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về công chứng, Luật Nhà ở, Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, pháp luật về dân sự và quy định tại Thông tư này.

Trường hợp ủy quyền quản lý, sử dụng, trông coi nhà ở và ủy quyền bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho nhà ở (hoặc ủy quyền định đoạt nhà ở) thì bên ủy quyền chỉ được lập văn bản ủy quyền và cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực chỉ được công chứng, chứng thực việc ủy quyền này khi nhà ở đã được xây dựng xong (bên ủy quyền đã có một trong các giấy tờ: giấy chứng nhận quyền sở hữu về

nhà ở; biên bản bàn giao nhà ở hoặc biên bản hoàn công công trình nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng).

4. Các mẫu hợp đồng về nhà ở được quy định như sau: hợp đồng mua bán nhà ở được quy định tại phụ lục số 15, hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thương mại được quy định tại phụ lục số 16, hợp đồng thuê nhà ở thương mại được quy định tại phụ lục số 17, hợp đồng thuê nhà ở công vụ được quy định tại phụ lục số 18, hợp đồng thuê nhà ở xã hội áp dụng cho các đối tượng quy định tại các khoản 1, 2 và khoản 4 Điều 37 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP được quy định tại phụ lục số 19, hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội áp dụng cho các đối tượng quy định tại các khoản 1, 2, 3 và khoản 4 Điều 37 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP được quy định tại phụ lục số 20, hợp đồng tặng cho nhà ở được quy định tại phụ lục số 21 và hợp đồng đổi nhà ở được quy định tại phụ lục số 22 ban hành kèm theo Thông tư này.

Riêng đối với hợp đồng thuê nhà ở sinh viên[9], hợp đồng thuê nhà ở công nhân khu công nghiệp thì thực hiện theo mẫu hướng dẫn tại Thông tư số 13/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2009 của Bộ Xây dựng về việc cho thuê, quản lý vận hành nhà ở sinh viên và nhà ở công nhân khu công nghiệp. Đối với hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở thu nhập thấp, hợp đồng thuê nhà ở căn hộ và hợp đồng thuê mua nhà ở căn hộ thu nhập thấp thì thực hiện theo mẫu hướng dẫn tại Thông tư số 36/2009/TT-BXD ngày 16 tháng 11 năm 2009 của Bộ Xây dựng về việc bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

Đối với các mẫu và nội dung các hợp đồng khác về nhà ở không quy định tại Thông tư này thì thực hiện lập theo quy định của pháp luật về dân sự và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Chương IV
QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ NHÀ Ở

Điều 22. Lưu trữ và quản lý hồ sơ về nhà ở

1. Hồ sơ về nhà ở được lưu trữ và quản lý bao gồm các giấy tờ quy định tại Điều 66 của Luật Nhà ở và quy định tại Điều 76 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

2. Người lập hồ sơ về nhà ở là chủ sở hữu hoặc người đang quản lý, sử dụng nhà ở đó nếu không xác định được chủ sở hữu.

3. Cơ quan lưu trữ và quản lý hồ sơ về nhà ở được quy định như sau:

a) Sở Xây dựng có trách nhiệm lưu trữ và quản lý hồ sơ về nhà ở của tổ chức; nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại Việt Nam; nhà ở của cá nhân nước ngoài mua theo quy định của pháp luật; nhà ở thuộc sở hữu chung của tổ chức và cá nhân;

---

[9] Hợp đồng nhà ở sinh viên quy định tại điểm này được bãi bỏ theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 46 của Thông tư số 14/2013/TT-BXD ngày 19 tháng 9 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của 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 kể từ ngày 05 tháng 11 năm 2013.

b) Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện có trách nhiệm lưu trữ và quản lý hồ sơ nhà ở của cá nhân trong nước; nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam khi tham gia các giao dịch về nhà ở.

4. Nội dung lưu trữ và quản lý hồ sơ về nhà ở bao gồm:

a) Lưu trữ và quản lý hồ sơ về nhà ở quy định tại Điều này theo đúng quy định của pháp luật về lưu trữ hồ sơ;

b) Lập cơ sở dữ liệu quản lý hồ sơ bằng hệ thống mạng máy tính để phục vụ cho việc thống kê, báo cáo kết quả thực hiện và phục vụ yêu cầu quản lý nhà ở;

c) Cơ quan lưu trữ và quản lý hồ sơ nhà ở có trách nhiệm cung cấp số liệu về nhà ở cho các cơ quan liên quan khi có yêu cầu theo quy định của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

Điều 23. Đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển, quản lý nhà ở và thị trường bất động sản

1. Việc đào tạo, bồi dưỡng cán bộ, công chức làm việc trong lĩnh vực phát triển, quản lý nhà ở và thị trường bất động sản và những cá nhân đang làm việc trong doanh nghiệp hoạt động quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Điều 78 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

2. Nội dung đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ cho cán bộ, công chức làm việc trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản bao gồm:

a) Xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở;

b) Lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở;

c) Lập, thẩm định, phê duyệt, chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở;

d) Quản lý dự án nhà ở, quản lý nhà chung cư sau đầu tư;

đ) Quản lý việc bảo trì, cải tạo, phá dỡ nhà ở;

e) Quản lý việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội, cho thuê nhà ở công vụ;

g) Lập và quản lý Quỹ phát triển nhà ở, Quỹ tiết kiệm nhà ở (nếu có);

h) Tổ chức điều tra, thống kê và xây dựng cơ sở dữ liệu về nhà ở;

i) Quản lý các giao dịch về nhà ở, các hoạt động kinh doanh bất động sản và các dịch vụ công về nhà ở;

k) Trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước các cấp về lĩnh vực nhà ở.

3. Căn cứ vào nội dung đào tạo quy định tại khoản 2 Điều này, Học viện Cán bộ quản lý xây dựng và đô thị trực thuộc Bộ Xây dựng có trách nhiệm phối hợp với Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản trực thuộc Bộ Xây dựng lập kế hoạch, nội dung, chương trình đào tạo cụ thể và gộp vào chương trình đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chung cho cán bộ, công chức ngành xây dựng để trình Bộ trưởng Bộ Xây dựng phê duyệt.

Căn cứ vào kế hoạch, chương trình đào tạo, bồi dưỡng của Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng các địa phương có trách nhiệm lập kế hoạch, kinh phí đào tạo, bồi dưỡng cán bộ, công chức làm việc trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản của địa phương (gồm cán bộ cấp xã, cấp quận và cấp tỉnh) để trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định và tổ chức đào tạo theo chương trình đã được Bộ Xây dựng phê duyệt.

4. Đối với việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức và chuyên môn nghiệp vụ về quản lý, vận hành nhà chung cư cho các cá nhân đang làm việc trong các doanh nghiệp tham gia hoạt động quản lý, vận hành nhà chung cư (kể cả công trình nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp) thì Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản trực thuộc Bộ Xây dựng có trách nhiệm phối hợp với các đơn vị liên quan trực thuộc Bộ Xây dựng biên soạn chương trình, nội dung đào tạo để trình Bộ Xây dựng thông qua, làm cơ sở cho việc đào tạo và cấp Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa học về chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư cho các đối tượng quy định tại khoản này.

Các đối tượng sau đây đang làm việc trong doanh nghiệp tham gia hoạt động quản lý vận hành nhà chung cư phải tham dự khóa đào tạo: các thành viên Ban giám đốc doanh nghiệp, Tổ trưởng các Tổ: kỹ thuật, an ninh, bảo vệ, an toàn phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường và Trưởng ca vận hành nhà chung cư. Chậm nhất đến ngày 01 tháng 7 năm 2012, các đối tượng thuộc diện quy định tại khoản này phải học qua lớp đào tạo và có Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa học về chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư; nếu quá thời hạn quy định tại khoản này mà các đối tượng thuộc diện phải tham gia khóa đào tạo chưa có giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa học thì các cá nhân và doanh nghiệp đó không được tham gia quản lý vận hành nhà chung cư. Khuyến khích các cá nhân khác không thuộc các đối tượng quy định tại khoản này tham gia khóa đào tạo này.

5. Giảng viên tham gia giảng dạy, đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản quy định tại Điều này phải là những người có năng lực chuyên môn, am hiểu các chính sách, pháp luật về nhà ở và thị trường bất động sản, người có kinh nghiệm trong quản lý nhà ở, thị trường bất động sản, kinh nghiệm trong quản lý nhà chung cư và có trình độ sư phạm trong giảng dạy. Chỉ những cơ sở đào tạo đáp ứng đủ điều kiện do Bộ Xây dựng quy định thì mới được tham gia đào tạo, bồi dưỡng kiến thức trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản quy định tại Điều này.

6. Kinh phí đào tạo, bồi dưỡng kiến thức quy định tại Điều này được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Cơ quan, tổ chức cử người tham dự khóa học và các cá nhân có nhu cầu đào tạo có trách nhiệm thanh toán kinh phí cho cơ sở đào tạo;

b) Trường hợp là cán bộ, công chức của các cơ quan, tổ chức hưởng lương từ ngân sách nhà nước thì kinh phí đào tạo của các học viên được trích từ nguồn ngân sách cấp cho cơ quan, tổ chức đó.

Chương V
HIỆU LỰC THI HÀNH[10]

Điều 24. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

1. Căn cứ vào quy định của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và Quy chế hoạt động của Ban chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản, Ủy ban

---

[10] Điều 36 của Thông tư số 10/2013/TT-BXD ngày 25 tháng 7 năm 2013 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng công trình xây dựng, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 09 tháng 9 năm 2013 quy định như sau:

"Điều 36. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 09 tháng 9 năm 2013 và thay thế Thông tư số 27/2009/TT-BXD ngày 31/7/2009 hướng dẫn một số nội dung về Quản lý chất lượng công trình xây dựng; các nội dung về chứng nhận đủ điều kiện đảm bảo an toàn chịu lực, chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng quy định tại Thông tư số 03/2011/TT-BXD ngày 06/4/2011 về hướng dẫn hoạt động kiểm định, giám định và chứng nhận đủ điều kiện đảm bảo an toàn chịu lực, chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng; Thông tư số 02/2006/TT-BXD ngày 17/5/2006 Hướng dẫn lưu trữ hồ sơ thiết kế, bản vẽ hoàn công công trình xây dựng của Bộ Xây dựng.

2. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, tổ chức, cá nhân gửi ý kiến về Bộ Xây dựng để xem xét, giải quyết./.

Điều 46 của Thông tư số 14/2013/TT-BXD ngày 19 tháng 9 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của 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 kể từ ngày 05 tháng 11 năm 2013 quy định như sau:

"Điều 46. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 11 năm 2013.

2. Bãi bỏ Thông tư số 17/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2009 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về hướng dẫn phương pháp xác định giá cho thuê nhà ở sinh viên được đầu tư bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước.

3. Bãi bỏ các quy định sau đây:

a) Các quy định tại Chương II (gồm các Điều 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 và Điều 10) và các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng nhà ở sinh viên nêu tại Thông tư số 13/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2009 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về hướng dẫn việc cho thuê, quản lý vận hành nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân khu công nghiệp, Phụ lục số 01a, 01b ban hành kèm theo Thông tư số 13/2009/TT-BXD;

b) Các Điều 14, 15, 16, 17 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn một số nội dung 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;

4. Các quy định về quản lý cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước nêu trong các văn bản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà khác với quy định của Thông tư này thì thực hiện theo quy định tại Thông tư này.

5. Trong quá trình thực hiện nếu gặp khó khăn, vướng mắc, đề nghị gửi ý kiến về Bộ Xây dựng để sửa đổi, bổ sung theo thẩm quyền hoặc trình Thủ tướng Chính phủ, Chính phủ xem xét, quyết định".

Điều 3 của Thông tư số 03/2014/TT-BXD ngày 20 tháng 02 năm 2014 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung Điều 21 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung 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, có hiệu lực kể từ ngày 08 tháng 4 năm 2014 quy định như sau:

"**Điều 3. Điều khoản thi hành**

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 08 tháng 4 năm 2014.

2. Trường hợp các bên đã ký hợp đồng mua bán căn hộ trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành thì việc xác định diện tích căn hộ để tính tiền mua bán được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán căn hộ mà các bên đã ký kết.

3. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc đề nghị gửi ý kiến về Bộ Xây dựng để sửa đổi, bổ sung theo thẩm quyền"

nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm thành lập Ban chỉ đạo chính sách nhà ở và thị trường bất động sản cấp tỉnh và các Tổ chuyên gia giúp việc cho Ban chỉ đạo cấp tỉnh.

2. Sắp xếp tổ chức và bố trí đủ cán bộ, công chức để thực hiện tốt công tác quản lý và phát triển nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và Thông tư này.

3. Chỉ đạo Sở Xây dựng thực hiện các nhiệm vụ sau đây:

a) Phối hợp với các cơ quan chức năng của địa phương xây dựng Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn năm năm hoặc dài hơn báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét để trình Hội đồng nhân cấp tỉnh thông qua. Đối với các thành phố trực thuộc Trung ương thì sau khi trình Hội đồng nhân dân thành phố thông qua, Ủy ban nhân dân thành phố phải trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở của địa phương trước khi triển khai thực hiện;

b) Lập chương trình, kế hoạch đào tạo, tập huấn về chuyên môn, nghiệp vụ trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản cho cán bộ, công chức tại địa phương; phối hợp với các cơ quan thông tin đại chúng ở địa phương tổ chức tuyên truyền, phổ biến, giới thiệu các quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và Thông tư này để nhân dân biết và thực hiện;

c) Phối hợp với các cơ quan chức năng của địa phương thực hiện kiểm tra, theo dõi và xử lý theo thẩm quyền hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm trong hoạt động đầu tư phát triển nhà ở của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, về việc phân chia nhà ở theo hợp đồng huy động vốn, việc mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở qua sàn giao dịch bất động sản trên địa bàn;

d) Phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện lập cơ sở dữ liệu để tổng hợp, thống kê số lượng dự án phát triển nhà ở, dự án khu đô thị mới, khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng; số lượng, loại nhà ở được xây dựng trong từng dự án; số lượng, loại và đối tượng được phân chia nhà ở theo quy định của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và Thông tư này;

đ) Thực hiện các nhiệm vụ khác thuộc trách nhiệm được giao quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và Thông tư này.

4. Bố trí kinh phí để Sở Xây dựng thực hiện các nhiệm vụ: xây dựng Chương trình phát triển nhà ở của địa phương; tổ chức tuyên truyền, giới thiệu, tập huấn pháp luật về nhà ở; lập cơ sở dữ liệu để tổng hợp, thống kê các dự án nhà ở, số lượng nhà ở và việc mua bán nhà ở trên địa bàn theo quy định của Thông tư này.

5. Chỉ đạo cơ quan chức năng thực hiện lưu trữ và quản lý hồ sơ về nhà ở trên địa bàn theo quy định của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và Thông tư này.

6. Sửa đổi, bổ sung các văn bản quy phạm pháp luật thuộc thẩm quyền ban hành có liên quan đến nhà ở cho phù hợp với quy định của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và quy định tại Thông tư này.

7. Ban hành giá dịch vụ nhà chung cư để áp dụng thống nhất trên địa bàn; thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội được xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước do chủ đầu tư xây dựng.

8. Báo cáo cơ quan cấp trên theo định kỳ hoặc theo yêu cầu đột xuất các vấn đề liên quan đến lĩnh vực nhà ở trên địa bàn.

9. Thực hiện theo thẩm quyền hoặc chỉ đạo các cơ quan chức năng của địa phương thực hiện các quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và quy định tại Thông tư này.

Điều 25. Trách nhiệm của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản trực thuộc Bộ Xây dựng

1. Tham mưu giúp Bộ trưởng Bộ Xây dựng theo dõi, đôn đốc và kiểm tra việc thực hiện các quy định của pháp luật về nhà ở trong phạm vi cả nước.

2. Giúp Bộ trưởng Bộ Xây dựng thực hiện hướng dẫn, giải đáp các khó khăn, vướng mắc thuộc thẩm quyền của Bộ Xây dựng trong quá trình triển khai thực hiện các quy định của pháp luật về nhà ở.

3. Nghiên cứu, xây dựng và trình Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung theo thẩm quyền hoặc đề xuất Bộ trưởng Bộ Xây dựng trình cơ quan có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung, ban hành các quy định của pháp luật về nhà ở cho phù hợp với tình hình thực tế.

4. Tổng hợp, báo cáo kết quả thực hiện pháp luật về nhà ở để Bộ Xây dựng báo cáo cơ quan cấp trên theo định kỳ hoặc đột xuất.

5. Thực hiện các nhiệm vụ khác quy định tại Thông tư này hoặc theo chỉ đạo của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Điều 26. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành sau 45 ngày, kể từ ngày ký.

2. Kể từ ngày Nghị định số 71/2010/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, việc huy động vốn để đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích đất xây dựng nhà ở và đầu tư xây dựng nhà ở trong các dự án phát triển nhà ở, dự án khu đô thị mới, khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng được thực hiện theo quy định của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và quy định tại Thông tư này.

3. Đối với trường hợp chủ đầu tư đã nộp hồ sơ đề nghị Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt dự án phát triển nhà ở trước ngày Nghị định số 71/2010/NĐ-CP có hiệu lực thi hành nhưng Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền chưa phê duyệt dự án thì xử lý như sau:

a) Trường hợp dự án phát triển nhà ở có số lượng dưới 2.500 căn (không phân biệt nhà biệt thự, nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư) được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền tiếp tục thực hiện phê duyệt dự án theo quy định của Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

b) Trường hợp dự án phát triển nhà ở có số lượng dưới 2.500 căn (không phân biệt nhà biệt thự, nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư) được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước thì căn cứ vào nội dung của hồ sơ

dự án, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản chấp thuận đầu tư theo nội dung quy định tại phụ lục số 7 ban hành kèm theo Thông tư này mà không yêu cầu chủ đầu tư phải lập Tờ trình chấp thuận đầu tư theo quy định của Thông tư này. Sau khi có văn bản chấp thuận đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, chủ đầu tư thực hiện thẩm định và phê duyệt dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng và theo nội dung văn bản chấp thuận đầu tư;

c) Trường hợp dự án phát triển nhà ở có số lượng từ 2.500 căn trở lên (không phân biệt nhà biệt thự, nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư, không phân biệt quy mô sử dụng đất và nguồn vốn đầu tư) thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải có Tờ trình gửi kèm hồ sơ dự án trình Thủ tướng Chính phủ đề nghị chấp thuận việc đầu tư. Sau khi có ý kiến chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện phê duyệt dự án (đối với dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước) hoặc có văn bản thông báo để chủ đầu tư thẩm định và phê duyệt dự án (đối với dự án sử dụng vốn không phải từ ngân sách nhà nước).

4. Trường hợp dự án phát triển nhà ở đã được phê duyệt trước ngày Nghị định số 71/2010/NĐ-CP có hiệu lực thi hành mà chủ đầu tư có đề nghị thay đổi nội dung của dự án thì chủ đầu tư trình cơ quan đã phê duyệt dự án trước đây thực hiện phê duyệt bổ sung. Trong trường hợp thay đổi quy mô dự án, diện tích sử dụng đất dẫn đến thay đổi tổng số lượng nhà ở của dự án từ 2.500 căn trở lên thì chủ đầu tư phải có Tờ trình đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, báo cáo Thủ tướng Chính phủ chấp thuận bổ sung sau đó mới được phê duyệt bổ sung nội dung thay đổi của dự án.

5. Bãi bỏ quy định về huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở trong khu đô thị mới nêu tại Mục VIII của Thông tư số 04/2006/TT-BXD ngày 18 tháng 6 năm 2006 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện Quy chế khu đô thị mới ban hành theo Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ;

6. Thay thế khoản 1 và khoản 2 Điều 10 của Thông tư số 15/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định giá cho thuê nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân, nhà ở cho người thu nhập thấp và giá bán, giá cho thuê mua nhà ở cho người thu nhập thấp thuộc các dự án có các thành phần kinh tế tham gia đầu tư như sau:

"1. Tổ chức thẩm định và có văn bản thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá thuê mua nhà ở trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Tờ trình đề nghị thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở của chủ đầu tư".

7. Bãi bỏ các Thông tư sau đây:

a) Thông tư số 13/2005/TT-BXD ngày 05 tháng 8 năm 2005 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thi hành Nghị định số 95/2005/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2005 của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu công trình xây dựng;

b) Thông tư số 05/2006/TT-BXD ngày 01 tháng 11 năm 2006 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thi hành Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

c) Thông tư số 01/2009/TT-BXD ngày 25 tháng 02 năm 2009 của Bộ Xây dựng quy định một số nội dung về cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và hướng dẫn mẫu hợp mua bán căn hộ nhà chung cư trong dự án đầu tư xây dựng của tổ chức kinh doanh nhà ở.

8. Các quy định liên quan đến nhà ở (về quyền sở hữu nhà ở, phát triển nhà ở, quản lý việc sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở) nêu trong các Thông tư hoặc Quyết định của Bộ, ngành và trong các văn bản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà khác với quy định của Thông tư này thì thực hiện theo quy định tại Thông tư này.

9. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc đề nghị gửi ý kiến về Bộ Xây dựng để sửa đổi, bổ sung theo thẩm quyền hoặc để trình Thủ tướng Chính phủ, Chính phủ xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:
- Thủ tướng, các Phó TT Chính phủ (để b/c);
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP;
- HĐND, UBND các tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Văn phòng TW và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Quốc Hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- VP BCĐ TW về phòng, chống tham nhũng;
- Hội đồng dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán Nhà nước;
- Ủy ban giám sát tài chính Quốc gia;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- Ngân hàng Chính sách Xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Sở Xây dựng các tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Công báo, Cổng TTĐT của VP Chính phủ;
- Lưu VP, Cổng TTĐT thuộc Bộ XD; QLN (5b).

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Nguyễn Trần Nam

BỘ XÂY DỰNG

Số: 07/VBHN-BXD

XÁC THỰC VĂN BẢN HỢP NHẤT

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2014
KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Nguyễn Trần Nam

(Xem tiếp Công báo số 861 + 862)

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

Giá: 10.000 đồng