VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

CHÍNH PHỦ

CHÍNH PHỦ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 30/2019/NĐ-CP	*Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2019*

NGHỊ ĐỊNH
Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 16 tháng 9 năm 2015;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở như sau:

1. Bổ sung Điều 57a vào sau Điều 57 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở (sau đây gọi tắt là Nghị định số 99/2015/NĐ-CP) như sau:

"**Điều 57a. Xác định thời điểm bố trí sử dụng nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước**

1. Trường hợp người đang thực tế sử dụng nhà ở, có hợp đồng thuê nhà và có tên trong hợp đồng thuê nhà ở này thì thời điểm bố trí sử dụng nhà ở được xác định như sau:

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

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

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

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

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

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

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

2. Sửa đổi, bổ sung khoản 5 Điều 60 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP như sau:

"5. Thời hạn giải quyết cho thuê nhà ở cũ là không quá 30 ngày, kể từ ngày cơ quan tiếp nhận hồ sơ đề nghị thuê nhà ở nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Thời hạn hợp đồng thuê nhà ở cũ là 05 năm, tính từ ngày ký kết hợp đồng thuê nhà ở, trừ trường hợp người thuê có nhu cầu thuê thời hạn ngắn hơn.

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

Điều 2. Điều khoản chuyển tiếp

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

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

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

Điều 3. Điều khoản thi hành

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

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

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

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

Nguyễn Xuân Phúc