CHÍNH PHỦ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 30/2021/NĐ-CP	*Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2021*

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 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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

1. Bổ sung khoản 2a vào sau khoản 2 Điều 4 như sau:

"2a. Việc điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở được thực hiện như sau:

a) Trước thời hạn 06 tháng, tính đến khi hết giai đoạn thực hiện chương trình phát triển nhà ở theo quy định đã được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải tổ chức xây dựng chương trình phát triển nhà ở mới để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua theo quy định của pháp luật về nhà ở;

sau khi chương trình phát triển nhà ở được thông qua, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải phê duyệt chương trình và tổ chức xây dựng, phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Trường hợp do thay đổi nội dung Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia hoặc thay đổi quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương hoặc phải điều chỉnh nội dung chương trình phát triển nhà ở cho phù hợp với tình hình thực tế của địa phương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức xây dựng nội dung điều chỉnh chương trình và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua;

b) Sở Xây dựng có trách nhiệm chủ trì hoặc phối hợp với đơn vị tư vấn, Ủy ban nhân dân cấp huyện xây dựng các nội dung điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, cho ý kiến để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp xem xét, thông qua. Đối với các thành phố trực thuộc Trung ương thì Ủy ban nhân dân thành phố phải lấy ý kiến của Bộ Xây dựng về các nội dung cần điều chỉnh trước khi trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua;

c) Việc xây dựng điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở phải thể hiện rõ các nội dung gồm: lý do, sự cần thiết phải điều chỉnh chương trình, đánh giá kết quả, các tồn tại và hạn chế của nội dung cần điều chỉnh, giải pháp để thực hiện nội dung điều chỉnh, tiến độ, trách nhiệm của cơ quan liên quan thực hiện nội dung điều chỉnh, mối liên hệ, ảnh hưởng của nội dung điều chỉnh với nội dung khác của chương trình, nguồn lực thực hiện và các nội dung liên quan khác (nếu có); các địa phương không được ban hành Nghị quyết để bổ sung danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở vào chương trình; các nội dung điều chỉnh thực hiện theo quy định tại các điểm c, d, đ, e, g, h khoản 2 Điều 3 của Nghị định này;

d) Sau khi Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định phê duyệt điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở;

đ) Trên cơ sở nội dung điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở đã được phê duyệt, Sở Xây dựng tổ chức xây dựng hoặc phối hợp với đơn vị tư vấn để xây dựng nội dung điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;

e) Việc điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở quy định tại điểm đ khoản này có thể được thực hiện ngay trong năm sau khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt

điều chỉnh chương trình hoặc trong năm sau của năm kế hoạch. Trường hợp điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở trong năm sau của năm kế hoạch thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải phê duyệt kế hoạch điều chỉnh này trước ngày 31 tháng 12 của năm trước năm kế hoạch dự kiến điều chỉnh;

g) Trường hợp điều chỉnh nội dung kế hoạch có quy định về sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước cho phát triển nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp về kế hoạch sử dụng vốn trước khi phê duyệt."

2. Khoản 3 Điều 4 được sửa đổi, bổ sung như sau:

"3. Sau khi phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở (bao gồm cả chương trình, kế hoạch đã điều chỉnh), Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải đăng tải công khai chương trình, kế hoạch này trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và yêu cầu Sở Xây dựng đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng; đồng thời gửi chương trình, kế hoạch này về Bộ Xây dựng để theo dõi, quản lý. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí kinh phí từ ngân sách địa phương để xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở (bao gồm cả chương trình, kế hoạch điều chỉnh) theo quy định của Nghị định này.

Trường hợp chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở (bao gồm cả chương trình, kế hoạch điều chỉnh) được lập và phê duyệt không tuân thủ các yêu cầu của Luật Nhà ở và quy định tại Nghị định này thì Bộ Xây dựng có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc xây dựng, điều chỉnh lại chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở.

Bộ Xây dựng quy định cụ thể tiêu chí để xác định các nhu cầu về nhà ở trong nội dung chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở và hướng dẫn cụ thể mức kinh phí để xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương (bao gồm cả chương trình, kế hoạch điều chỉnh)."

3. Điều 9 được sửa đổi, bổ sung như sau:

"Điều 9. Lấy ý kiến thẩm định của cơ quan nhà nước về nhà ở đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở

1. Việc chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

2. Trong quá trình thẩm định để chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, Bộ Kế hoạch và Đầu tư lấy ý kiến thẩm định của Bộ Xây dựng về các nội dung quy định tại khoản 3 Điều này nếu dự án do Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư; cơ quan đăng ký đầu tư lấy ý kiến thẩm định của Sở Xây dựng về các nội dung quy định tại khoản 3 Điều này nếu dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế chấp thuận chủ trương đầu tư.

3. Nội dung lấy ý kiến thẩm định của cơ quan quản lý Nhà nước về nhà ở bao gồm:

a) Tên chủ đầu tư dự án (đối với trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư và nhà đầu tư có đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Nghị định này); tên dự án theo quy định của pháp luật về nhà ở;

b) Mục tiêu, hình thức đầu tư; địa điểm, quy mô diện tích đất dành để xây dựng nhà ở của dự án;

c) Sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng nhà ở với quy hoạch chi tiết (đối với trường hợp đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt) hoặc quy hoạch phân khu (đối với trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết được phê duyệt). Trường hợp quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng nhà ở với quy hoạch chung;

d) Sự phù hợp của các đề xuất trong nội dung dự án đầu tư xây dựng nhà ở với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

đ) Tính phù hợp của sơ bộ về cơ cấu sản phẩm nhà ở (loại hình nhà ở, phân khúc nhà ở, hình thức kinh doanh sản phẩm đối với từng loại nhà ở); trường hợp là dự án xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có nhà ở thì phải có dự kiến diện tích đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội;

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

4. Điểm a khoản 1 Điều 12 được sửa đổi, bổ sung như sau:

"a) Tên của dự án phải được đặt tên bằng tiếng Việt, nếu chủ đầu tư có nhu cầu đặt tên dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại bằng tiếng nước ngoài thì phải viết đầy đủ tên tiếng Việt trước và viết tên tiếng nước ngoài sau;"

5. Điều 18 được sửa đổi, bổ sung như sau:

"**Điều 18. Các trường hợp lựa chọn nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, dự án khu đô thị có nhà ở**

Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, dự án khu đô thị có nhà ở (bao gồm cả dự án có thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để người dân xây dựng nhà ở) được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Nhà đầu tư trúng đấu thầu hoặc trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở nếu có đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở 2014, khoản 2 Điều 119 của Luật Đất đai 2013 và pháp luật về kinh doanh bất động sản thì nhà đầu tư đó được làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại;

2. Nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thuộc một trong các trường hợp quy định dưới đây và có đủ các điều kiện làm chủ đầu tư dự án quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở 2014, pháp luật kinh doanh bất động sản, pháp luật có liên quan thì trong quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời xác định nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại:

a) Có quyền sử dụng đất ở hợp pháp;

b) Có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở;

c) Nhận chuyển quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại.

3. Trường hợp có nhiều nhà đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại được chấp thuận chủ trương đầu tư theo pháp luật về đầu tư thì các nhà đầu tư này có thể ủy quyền cho một nhà đầu tư có đủ điều kiện hoặc thành lập doanh nghiệp,

hợp tác xã có đủ điều kiện quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này để làm thủ tục công nhận chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định tại khoản 4 Điều này. Việc ủy quyền làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở quy định tại khoản này được thực hiện thông qua hợp đồng ủy quyền, trong đó quy định rõ quyền và trách nhiệm của các bên.

4. Thủ tục công nhận chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở quy định tại khoản 3 Điều này thực hiện như sau:

a) Hồ sơ đề nghị công nhận chủ đầu tư bao gồm: văn bản đề nghị của nhà đầu tư (trong đó ghi rõ tên, địa chỉ nhà đầu tư, các đề xuất, dự kiến tiến độ thực hiện dự án); bản sao có chứng thực hoặc bản sao kèm xuất trình bản chính các giấy tờ sau để đối chiếu: văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án của cơ quan có thẩm quyền, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, hợp đồng ủy quyền quy định tại khoản 3 Điều này; giấy tờ chứng minh năng lực tài chính để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai; giấy tờ chứng minh có vốn ký quỹ hoặc bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư;

b) Trường hợp dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ thì nhà đầu tư được xác định tại khoản 3 Điều này gửi trực tiếp hoặc qua đường bưu điện 01 bộ hồ sơ quy định tại điểm a khoản này đến Bộ Xây dựng để được xem xét, quyết định công nhận chủ đầu tư dự án; trường hợp dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc của Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế thì nhà đầu tư gửi 01 bộ hồ sơ này đến Sở Xây dựng tại địa phương có dự án để xem xét, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định công nhận chủ đầu tư dự án;

c) Trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ theo quy định tại điểm a khoản này, Bộ Xây dựng hoặc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, ban hành Quyết định công nhận chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo thẩm quyền. Trường hợp nhà đầu tư không đủ điều kiện được công nhận chủ đầu tư thì trong thời hạn 05 ngày,

kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có văn bản thông báo cho nhà đầu tư đó biết rõ lý do;

d) Nội dung của quyết định công nhận chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở bao gồm: căn cứ pháp lý ban hành quyết định, tên chủ đầu tư được công nhận, hiệu lực của văn bản công nhận, trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc triển khai thực hiện dự án theo quy định pháp luật.

5. Nhà đầu tư được công nhận làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định tại khoản 4 Điều này có trách nhiệm lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo quy định của Nghị định này, pháp luật về đất đai, pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan. Việc thỏa thuận phân chia lợi nhuận giữa các bên đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 19 của Nghị định này; trường hợp các bên có thỏa thuận phân chia lợi nhuận bằng sản phẩm nhà ở thì bên được phân chia sản phẩm nhà ở (không phải là chủ đầu tư) chỉ được ký kết hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở với khách hàng sau khi đã được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó.

6. Việc lựa chọn nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án khu đô thị có nhà ở phải đáp ứng quy định tại Điều này, các quy định của pháp luật về xây dựng, kinh doanh bất động sản, phát triển đô thị và pháp luật khác có liên quan.”

6. Điều 36 được sửa đổi, bổ sung như sau:

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

“1. Người mua, thuê mua nhà ở, chủ đầu tư phải đóng 2% kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định tại Điều 108 của Luật Nhà ở 2014; khoản kinh phí này được tính trước thuế để nộp (Nhà nước không thu thuế đối với khoản kinh phí này). Trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư, chủ đầu tư có trách nhiệm mở một tài khoản thanh toán tại một tổ chức tín dụng hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài (sau đây gọi chung là tổ chức tín dụng) đang hoạt động trên địa bàn nơi có nhà ở mua bán,

thuê mua để nhận kinh phí bảo trì do người mua, thuê mua nhà ở, phần diện tích khác và chủ đầu tư nộp theo quy định; khi mở tài khoản, chủ đầu tư phải ghi rõ tên tài khoản là tiền gửi kinh phí bảo trì nhà chung cư. Trước khi bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định, chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với tổ chức tín dụng chuyển tiền từ tài khoản thanh toán này sang tiền gửi có kỳ hạn.

Mỗi một dự án đầu tư xây dựng nhà ở có nhà chung cư, chủ đầu tư phải lập một tài khoản theo quy định tại khoản này để quản lý kinh phí bảo trì nhà chung cư của dự án đó; sau khi mở tài khoản, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng nơi có dự án biết về tên tài khoản, số tài khoản đã mở, tên tổ chức tín dụng nơi mở tài khoản và kỳ hạn gửi tiền.

2. Khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hoặc phần diện tích khác, các bên phải ghi rõ trong hợp đồng thông tin về tài khoản đã mở theo quy định tại khoản 1 Điều này (số tài khoản, tên tài khoản, tên tổ chức tín dụng nơi mở tài khoản và kỳ hạn gửi tiền). Người mua, thuê mua trước khi nhận bàn giao nhà ở hoặc diện tích khác của nhà chung cư phải đóng kinh phí bảo trì theo quy định vào tài khoản đã ghi trong hợp đồng và sao gửi giấy tờ xác nhận đã đóng kinh phí bảo trì theo quy định cho chủ đầu tư biết; trường hợp người mua, thuê mua không đóng kinh phí bảo trì vào tài khoản này thì không được bàn giao căn hộ hoặc diện tích đó, nếu chủ đầu tư vẫn bàn giao thì chủ đầu tư phải nộp khoản kinh phí bảo trì này.

3. Đối với diện tích căn hộ, phần diện tích khác mà chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng mà thuộc diện phải nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của Luật Nhà ở 2014 thì chủ đầu tư phải chuyển số kinh phí này vào tài khoản đã lập theo quy định tại khoản 1 Điều này. Trường hợp chủ đầu tư không nộp kinh phí bảo trì hoặc không bàn giao kinh phí bảo trì theo quy định thì chủ đầu tư bị xử phạt vi phạm hành chính, bị cưỡng chế bàn giao theo quy định tại Điều 37 của Nghị định này; ngoài ra, tùy từng trường hợp, chủ đầu tư còn bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

4. Chủ đầu tư không được yêu cầu tổ chức tín dụng trích kinh phí mà các bên đã nộp vào tài khoản đã lập theo quy định tại khoản 1 Điều này để sử dụng vào bất kỳ mục đích nào khác khi chưa bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư. Trường hợp trong thời gian chưa bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư mà phát sinh việc bảo trì các hạng mục, thiết bị thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư đã hết thời hạn bảo hành theo quy định thì chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì các hạng mục, thiết bị này nhưng phải tuân thủ kế hoạch, quy trình bảo trì công trình được lập theo quy định của pháp luật về xây dựng. Khi bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư được hoàn trả lại các khoản kinh phí đã sử dụng cho việc bảo trì này nhưng phải có văn bản báo cáo cụ thể kèm theo kế hoạch, quy trình bảo trì đã lập và phải có hóa đơn, chứng từ chứng minh việc chi kinh phí bảo trì này.

5. Khi Ban quản trị nhà chung cư có văn bản yêu cầu bàn giao kinh phí bảo trì thì chủ đầu tư và Ban quản trị nhà chung cư thống nhất lập biên bản quyết toán số liệu kinh phí bảo trì; căn cứ vào số liệu quyết toán do hai bên thống nhất, chủ đầu tư có văn bản đề nghị kèm theo biên bản quyết toán số liệu gửi tổ chức tín dụng đang quản lý tài khoản kinh phí bảo trì đề nghị chuyển kinh phí này sang tài khoản do Ban quản trị nhà chung cư lập thông qua hình thức chuyển khoản và hoàn trả kinh phí bảo trì do chủ đầu tư đã thực hiện bảo trì trước đó (nếu có). Căn cứ vào văn bản đề nghị và số liệu do các bên quyết toán, tổ chức tín dụng đang quản lý tài khoản kinh phí bảo trì có trách nhiệm chuyển kinh phí bảo trì này sang tài khoản do Ban quản trị nhà chung cư lập; đồng thời chuyển hoàn trả kinh phí cho chủ đầu tư (nếu có).

6. Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm mở tài khoản để nhận kinh phí bảo trì phần sở hữu chung do chủ đầu tư bàn giao theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành. Các chi phí phát sinh từ việc chuyển giao kinh phí bảo trì sang cho Ban quản trị nhà chung cư được khấu trừ vào kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.

7. Sau khi bàn giao đầy đủ kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư có trách nhiệm đóng tài khoản đã lập theo quy định của pháp luật và phải có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng nơi có nhà chung cư đó biết để theo dõi.”

7. Điều 37 được sửa đổi, bổ sung như sau:

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

1. Thủ tục cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì đối với trường hợp chủ đầu tư không bàn giao kinh phí đã thu theo quy định tại khoản 1 Điều 36 của Nghị định này được thực hiện như sau:

a) Trường hợp chủ đầu tư không bàn giao kinh phí bảo trì theo quy định tại Điều 36 của Nghị định này thì Ban quản trị nhà chung cư có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư yêu cầu chủ đầu tư bàn giao kinh phí bảo trì theo quy định;

b) Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản của Ban quản trị nhà chung cư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản yêu cầu tổ chức tín dụng nơi chủ đầu tư mở tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì cung cấp thông tin về số tài khoản, số tiền trong tài khoản. Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, tổ chức tín dụng có trách nhiệm cung cấp thông tin cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

c) Căn cứ vào thông tin do tổ chức tín dụng cung cấp, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành Quyết định cưỡng chế thu hồi kinh phí bảo trì để bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư. Quyết định cưỡng chế này được gửi đến Sở Xây dựng, chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư và tổ chức tín dụng nơi chủ đầu tư mở tài khoản để thực hiện chuyển giao kinh phí bảo trì;

d) Trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định cưỡng chế của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, tổ chức tín dụng đang quản lý tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì có trách nhiệm chuyển kinh phí này sang tài khoản do Ban quản trị nhà chung cư lập để quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật về nhà ở;

đ) Sau khi chuyển kinh phí bảo trì sang tài khoản của Ban quản trị nhà chung cư, tổ chức tín dụng phải có văn bản thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Sở Xây dựng, chủ đầu tư và Ban quản trị nhà chung cư biết.

2. Thủ tục cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì từ tài khoản kinh doanh của chủ đầu tư trong trường hợp chủ đầu tư không còn tiền hoặc còn tiền nhưng không đủ để bàn giao theo quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện như sau:

a) Trường hợp trong tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì không còn đủ hoặc không còn kinh phí để bàn giao thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản yêu cầu tổ chức tín dụng cung cấp thông tin về tài khoản kinh doanh của chủ đầu tư và số tiền trong tài khoản này. Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, tổ chức tín dụng có trách nhiệm cung cấp các thông tin liên quan cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

b) Căn cứ vào thông tin do tổ chức tín dụng cung cấp, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành Quyết định cưỡng chế thu hồi kinh phí từ tài khoản kinh doanh của chủ đầu tư để chuyển giao cho Ban quản trị nhà chung cư. Quyết định cưỡng chế này được gửi đến Sở Xây dựng, chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư và tổ chức tín dụng nơi chủ đầu tư mở tài khoản để thực hiện;

c) Trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định cưỡng chế, tổ chức tín dụng có trách nhiệm chuyển tiền từ tài khoản kinh doanh của chủ đầu tư sang tài khoản của Ban quản trị nhà chung cư theo đúng số tiền ghi trong Quyết định cưỡng chế. Sau khi hoàn tất việc chuyển tiền, tổ chức tín dụng phải có văn bản thông báo đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Sở Xây dựng, chủ đầu tư và Ban quản trị nhà chung cư biết.

3. Thủ tục cưỡng chế kê biên tài sản của chủ đầu tư đối với trường hợp không có kinh phí để bàn giao theo quy định tại khoản 2 Điều này được thực hiện như sau:

a) Trường hợp chủ đầu tư có tài khoản kinh doanh nhưng không còn tiền hoặc không còn đủ tiền để khấu trừ theo quy định tại khoản 2 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo Sở Xây dựng chủ trì, phối với cơ quan công an và cơ quan liên quan kiểm tra, xác định cụ thể diện tích nhà, đất của chủ đầu tư tại dự án nơi có nhà chung cư hoặc tại dự án khác để thực hiện việc kê biên và tổ chức bán đấu giá, thu hồi kinh phí bảo trì. Trường hợp chủ đầu tư không có diện tích nhà, đất hoặc có diện tích nhà, đất để kê biên nhưng không đủ giá trị để bán thu hồi kinh phí bảo trì thì thực hiện xác định tài sản khác của chủ đầu tư để bán đấu giá thu hồi đủ kinh phí chuyển giao cho Ban quản trị nhà chung cư.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ thực hiện kê biên diện tích nhà, đất hoặc tài sản khác có giá trị tương đương với số kinh phí bảo trì phải thu hồi để bàn giao cho

Ban quản trị nhà chung cư và chi phí cho việc tổ chức thi hành cưỡng chế, bán đấu giá tài sản này;

b) Trên cơ sở diện tích nhà, đất hoặc tài sản khác của chủ đầu tư đã được xác định theo quy định tại điểm a khoản này, trong thời hạn 10 ngày, Sở Xây dựng phải có văn bản báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên tài sản của chủ đầu tư để bán đấu giá thu hồi kinh phí bảo trì nhà chung cư. Trong Quyết định cưỡng chế kê biên tài sản phải nêu rõ căn cứ ban hành Quyết định, tên, trụ sở của chủ đầu tư thực hiện kê biên tài sản, số kinh phí bảo trì phải thu hồi, chủng loại, số lượng tài sản phải kê biên và địa điểm kê biên tài sản;

c) Trình tự, thủ tục thực hiện kê biên tài sản, định giá tài sản kê biên, bán đấu giá tài sản kê biên để thu hồi kinh phí bảo trì được thực hiện theo quy định của pháp luật về cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính, pháp luật về kê biên, bán đấu giá tài sản và pháp luật khác có liên quan;

d) Việc bàn giao kinh phí bảo trì sau khi bán đấu giá tài sản phải lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của các bên có liên quan. Trường hợp số tiền bán đấu giá tài sản nhiều hơn số kinh phí bảo trì phải bàn giao và chi phí cho việc thực hiện cưỡng chế bán đấu giá tài sản thì trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày bán đấu giá tài sản, Sở Xây dựng có trách nhiệm phối hợp với tổ chức bán đấu giá tài sản làm thủ tục trả lại phần giá trị chênh lệch cho chủ đầu tư có tài sản bị kê biên bán đấu giá.

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

8. Bổ sung điểm đ khoản 2 Điều 57 như sau:

“đ) Trường hợp người đang thực tế sử dụng nhà ở do Nhà nước quản lý nhưng không có một trong các giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c hoặc điểm d khoản này mà có một trong các giấy tờ chứng minh đã sử dụng nhà ở được cấp trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 (gồm đăng ký thường trú hoặc đăng ký tạm trú; đăng ký kê khai nhà ở hoặc biên lai nộp tiền sử dụng đất hàng năm) và nhà ở này không có tranh chấp, khiếu kiện, có xác nhận của cơ quan quản lý nhà ở trong đơn đề

nghị thuê nhà ở về việc người đang sử dụng không thuộc diện chiếm dụng trái pháp luật nhà ở này thì được ký hợp đồng thuê nhà ở với đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại Điều 60 của Nghị định này."

9. Điểm b khoản 1 Điều 60 được bổ sung như sau:

"b) Một trong các giấy tờ chứng minh việc sử dụng nhà ở quy định tại các điểm b, c, d và đ khoản 2 Điều 57 của Nghị định này."

10. Điểm a khoản 1 Điều 62 được sửa đổi, bổ sung như sau:

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

11. Điểm b khoản 2 Điều 63 được sửa đổi, bổ sung như sau:

"b) Đã đóng tiền thuê nhà ở theo quy định trong hợp đồng thuê nhà ở và đóng đầy đủ các chi phí quản lý vận hành (nếu có) tính đến thời điểm ký hợp đồng mua bán nhà ở.

Trường hợp đã sử dụng nhà ở trước thời điểm ký kết hợp đồng thuê nhà ở hoặc có hợp đồng thuê nhà ở mà Nhà nước chưa thu tiền thuê nhà thì người thuê phải nộp truy thu tiền thuê nhà ở theo thời gian thực tế đã sử dụng nhà ở với giá thuê như sau: đối với thời gian sử dụng nhà ở trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 thì thu tiền thuê nhà ở theo quy định tại Quyết định số 118/TTg ngày 27 tháng 11 năm 1992 của Thủ tướng Chính phủ về giá thuê nhà ở và đưa tiền nhà ở vào tiền lương; đối với thời gian sử dụng nhà ở từ sau ngày 19 tháng 01 năm 2007 thì thu tiền thuê nhà ở theo Quyết định số 17/2008/QĐ-TTg ngày 28 tháng 01 năm 2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành giá chuẩn cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại;"

12. Bổ sung điểm đ khoản 3 Điều 63 như sau:

"đ) Trường hợp nhà ở cũ do cơ quan, đơn vị có quỹ nhà ở tự quản chuyển giao cho cơ quan quản lý nhà ở tiếp nhận, quản lý nhưng tại thời điểm tiếp nhận, nhà ở này đã bị phá dỡ, xây dựng lại thì cơ quan quản lý nhà ở vẫn tiếp nhận và căn cứ theo từng trường hợp cụ thể để thực hiện bán cho người đang thuê theo giá bán quy định tại Điều 65 hoặc Điều 70 của Nghị định này mà không phải lập thủ tục ký hợp đồng thuê nhà ở."

13. Bổ sung vào cuối khoản 1 Điều 65 nội dung như sau:

"Đối với nhà ở cấp I, cấp II, cấp III mà người thuê đã phá dỡ, xây dựng lại trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì xác định giá trị còn lại của nhà ở này theo hiện trạng của nhà ở tại thời điểm bố trí ghi trong quyết định, văn bản phân phối, bố trí hoặc trong hợp đồng thuê nhà ở hoặc theo thời điểm sử dụng nhà ở được xác định theo các giấy tờ quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 57 của Nghị định này."

14. Bổ sung điểm e và điểm g khoản 2 Điều 65 như sau:

"e) Trường hợp đã được cơ quan, đơn vị giao đất để tự xây dựng nhà ở mà kinh phí xây dựng nhà ở này không phải từ ngân sách nhà nước thì thực hiện giải quyết theo quy định của pháp luật về đất đai;

g) Trường hợp đã được Nhà nước thanh lý, hóa giá nhà ở theo quy định về chính sách thanh lý, hóa giá nhà ở trước đây nhưng Nhà nước mới chỉ thu tiền nhà, chưa thu tiền sử dụng đất thì thực hiện thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 65 của Nghị định này."

15. Khoản 3 Điều 65 được sửa đổi, bổ sung như sau:

"3. Trường hợp nhà ở một tầng có nhiều hộ ở và nhà ở nhiều tầng có nhiều hộ ở mà có diện tích nhà ở, đất ở sử dụng chung thì chỉ thực hiện bán phần diện tích sử dụng chung này cho các hộ đang sử dụng nếu được tất cả các hộ đồng ý bằng văn bản và xác định rõ việc phân bổ diện tích cho từng hộ; việc tính tiền nhà, tiền sử dụng đất đối với phần diện tích sử dụng chung trong trường hợp này được thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này.

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

16. Bổ sung điểm g khoản 2 Điều 69 nội dung như sau:

"g) Trường hợp người mua không ký hợp đồng mua bán nhà ở theo thời hạn thông báo thì cơ quan quản lý nhà ở có văn bản thông báo lần hai để người mua nhà biết, trong đó ghi rõ thời hạn bên mua nhà phải thực hiện ký hợp đồng mua

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

17. Bổ sung vào cuối điểm c khoản 1 Điều 70 nội dung như sau:

"Đối với nhà ở đã phá dỡ, xây dựng lại thì giá trị còn lại của nhà ở này được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 65 của Nghị định này."

18. Bổ sung vào cuối điểm b khoản 2 Điều 71 nội dung như sau:

"Đối với phần diện tích đất liền kề trong phạm vi khuôn viên nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước mà có khả năng sinh lợi cao tại vị trí mặt đường, phố do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định thì áp dụng hệ số k điều chỉnh giá đất theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 65 của Nghị định này để tính thu tiền sử dụng đất khi thực hiện chuyển quyền sử dụng đất cho người mua."

19. Khoản 4 Điều 71 được sửa đổi, bổ sung như sau:

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

20. Khoản 5 Điều 71 được sửa đổi, bổ sung như sau:

"5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện giải quyết các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2 và khoản 3 Điều này theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 71a của Nghị định này; có trách nhiệm bố trí kinh phí để đo vẽ, lập hồ sơ và thực hiện quản lý phần diện tích nhà thuộc sở hữu chung quy định tại khoản 4 Điều này."

21. Bổ sung Điều 71a vào sau Điều 71 như sau:

"Điều 71a. Hồ sơ, trình tự, thủ tục giải quyết trường hợp bán phần diện tích nhà đất sử dụng chung hoặc chuyển quyền sử dụng đất liền kề hoặc chuyển quyền sử dụng đất đối với nhà ở xây dựng trên đất trống trong khuôn viên nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

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

a) Đơn đề nghị theo mẫu Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này;

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

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

Trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 71 của Nghị định này thì phải có Giấy chứng nhận đối với phần diện tích nhà đất đã mua. Trường hợp chưa có Giấy chứng nhận thì phải có hợp đồng mua bán phần diện tích nhà ở đã ký kết với cơ quan có thẩm quyền.

Trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 71 của Nghị định này thì phải có Giấy chứng nhận đối với nhà ở đã mua. Trường hợp chưa có Giấy chứng nhận thì phải có giấy tờ chứng minh đã được thanh lý, hóa giá nhà ở hoặc hợp đồng mua nhà bán ở. Trường hợp thuộc diện đang thuê nhà ở mà có nhu cầu mua nhà và giải quyết phần diện tích đất liền kề thì phải có hợp đồng thuê nhà ở.

Trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 71 của Nghị định này thì trong đơn đề nghị phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về việc sử dụng nhà ở, đất ở không có tranh chấp, khiếu kiện, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở;

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

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

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

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ và ghi giấy biên nhận hoặc thông báo bằng văn bản cho người nộp hồ sơ biết rõ ngày nhận kết quả. Trường hợp hồ sơ không có đủ các giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều này thì cơ quan tiếp nhận hướng dẫn ngay (nếu nhận hồ sơ trực tiếp) hoặc

trong vòng 03 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ (nếu nhận qua đường bưu điện) thì phải có văn bản đề nghị người có đơn bổ sung hồ sơ theo quy định.

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

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

d) Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được báo cáo của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, ban hành Quyết định bán phần diện tích nhà, đất sử dụng chung hoặc chuyển quyền sử dụng đất liền kề hoặc chuyển quyền sử dụng đất đối với trường hợp xây dựng nhà ở trên đất trống trong khuôn viên nhà ở cũ cho người đề nghị. Quyết định này được gửi đến Sở Xây dựng và đơn vị quản lý vận hành nhà ở để thông báo cho người đề nghị biết thực hiện các thủ tục tiếp theo. Trường hợp người đề nghị không thực hiện theo thông báo quy định tại điểm này thì thực hiện giải quyết theo quy định tại điểm g khoản 2 Điều 69 của Nghị định này;

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

22. Khoản 2 Điều 75 được sửa đổi, bổ sung như sau:

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

23. Điểm a, điểm b khoản 1 Điều 76 được sửa đổi, bổ sung như sau:

"a) Danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn nằm trong khu vực mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu nhà ở;

b) Số lượng nhà ở (bao gồm cả căn hộ, nhà ở riêng lẻ) mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại mỗi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thuộc diện quy định điểm a khoản này; số lượng căn hộ chung cư tại mỗi tòa nhà chung cư, số lượng nhà ở riêng lẻ của mỗi dự án mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu;"

24. Bổ sung khoản 2a sau khoản 2 Điều 77 như sau:

"2a. Cá nhân, tổ chức nước ngoài khi đề nghị gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở được lựa chọn nộp bản sao và xuất trình bản gốc để đối chiếu hoặc nộp bản sao có công chứng hoặc chứng thực đối với giấy tờ quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này."

Điều 2. Sửa đổi, bãi bỏ một số quy định liên quan đến thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở và kinh doanh bất động sản

1. Bãi bỏ Điều 10, Điều 11, khoản 4 Điều 13, các quy định liên quan đến đầu tư theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) tại Điều 14, khoản 2 Điều 26, điểm c khoản 2, điểm c và điểm đ khoản 4 Điều 27, khoản 3 Điều 29 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 2014.

2. Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án kinh doanh bất động sản quy định tại khoản 2 Điều 12 và khoản 1 Điều 13 của Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản thì khi nộp hồ sơ đề nghị chuyển nhượng, chủ đầu tư được lựa chọn nộp bản sao và xuất trình bản gốc để đối chiếu hoặc nộp bản sao có công chứng hoặc chứng thực khi nộp hồ sơ thực hiện các thủ tục này.

3. Thay thế cụm từ "nộp 02 bộ hồ sơ" bằng cụm từ "nộp 01 bộ hồ sơ" tại khoản 1 Điều 54, điểm a khoản 2, điểm a, điểm b khoản 3 Điều 60 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 Luật Nhà ở 2014.

Điều 3. Quy định chuyển tiếp

1. Đối với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt (bao gồm cả chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở điều chỉnh) trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm gửi chương trình, kế hoạch này đến Bộ Xây dựng để theo dõi, quản lý theo quy định.

2. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thực hiện theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) thì việc xử lý chuyển tiếp được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

3. Trường hợp cơ quan có thẩm quyền đã ban hành văn bản lựa chọn chủ đầu tư xây dựng dự án nhà ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì không phải thực hiện lựa chọn lại theo Nghị định này và pháp luật về đầu tư; trường hợp cơ quan có thẩm quyền đã tiếp nhận hồ sơ lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa ban hành văn bản lựa chọn chủ đầu tư thì thực hiện việc lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của Nghị định này và pháp luật về đầu tư.

4. Trường hợp đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở chưa thu hết kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định thì chủ đầu tư có trách nhiệm lập tài khoản riêng theo quy định tại Nghị định này để chuyển số tiền đã thu và thông báo cho người mua, thuê mua nộp tiền bảo trì vào tài khoản này; chủ đầu tư có trách nhiệm nộp kinh phí bảo trì phải đóng vào tài khoản này và bàn giao toàn bộ kinh phí này cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định.

5. Trường hợp nộp hồ sơ đề nghị giải quyết phần diện tích đất liền kề với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có vị trí sinh lợi tại mặt đường, phố nhưng đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, cơ quan có thẩm quyền chưa ban hành quyết định xác định giá đối với phần diện tích đất liền kề này thì áp dụng hệ số k để tính tiền sử dụng đất theo quy định Nghị định này; trường hợp cơ quan có thẩm quyền đã ban hành quyết định xác định giá trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo quyết định đã ban hành.

6. Trường hợp thuộc diện quy định tại khoản 21 Điều 1 của Nghị định này đã nộp hồ sơ đề nghị nhưng đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, cơ quan có

thẩm quyền chưa ban hành quyết định giải quyết thì thực hiện giải quyết theo quy định tại Nghị định này; trường hợp cơ quan có thẩm quyền đã ban hành quyết định giải quyết trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo quyết định đã ban hành.

Điều 4. Điều khoản thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực từ ngày ký.

2. Trường hợp công dân Việt Nam đã được cấp số định danh cá nhân và cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, cơ sở dữ liệu về đăng ký đầu tư, đăng ký doanh nghiệp được kết nối, vận hành thì được sử dụng số định danh cá nhân thay thế cho các giấy tờ liên quan đến nhân thân (bản sao Giấy chứng minh nhân dân, thẻ Căn cước công dân, Hộ chiếu và các giấy tờ chứng thực cá nhân khác) khi thực hiện thủ tục liên quan đến lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản.

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

Phụ lục

MẪU ĐƠN ĐỀ NGHỊ GIẢI QUYẾT BÁN PHẦN DIỆN TÍCH NHÀ Ở VÀ CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở SỬ DỤNG CHUNG HOẶC CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT LIỀN KỀ HOẶC CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CÓ NHÀ Ở XÂY DỰNG TRÊN ĐẤT TRỐNG TRONG KHUÔN VIÊN NHÀ Ở CŨ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

(Kèm theo Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ)

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

ĐƠN ĐỀ NGHỊ [1]

Kính gửi[2]: .....

Họ và tên người đề nghị [3] là:.....

Số CMND[4] (một trong các giấy tờ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 71a của Nghị định này) số..... cấp ngày...../...../..... tại.....

Nơi ở hiện tại:.....

Hộ khẩu thường trú (hoặc tạm trú) số..... tại: .....

Và vợ (chồng) là[5]:..... số CMND (một trong các giấy tờ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 71a của Nghị định này) số..... cấp ngày.../.../... tại.....

Hộ khẩu thường trú tại:.....

.....

Tôi làm đơn này đề nghị ..... *(ghi tên cơ quan quản lý nhà ở)* giải quyết ..... (ghi rõ nội dung như tiêu đề đơn đề nghị)

Diện tích nhà, đất đề nghị giải quyết nêu trên gia đình tôi đã sử dụng liên tục, ổn định và không có tranh chấp, khiếu kiện. Kèm theo đơn này là các giấy tờ liên quan như sau[6]:

1.....

2.....

3.....

---

[1] Ghi rõ một trong các trường hợp: (1) đề nghị bán phần diện tích nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở sử dụng chung hoặc (2) đề nghị chuyển quyền sử dụng đất liền kề hoặc (3) đề nghị chuyển quyền sử dụng đất đối với nhà ở xây dựng trên đất trống trong khuôn viên nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước.

[2] Ghi tên cơ quan quản lý nhà ở.

[3] Ghi tên chủ sở hữu nhà ở đối với trường hợp nhà ở đã bán, đã thanh lý hoặc nhà ở tự xây dựng trên đất trống.

[4] Nếu người đề nghị có số định danh cá nhân và cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư vận hành kết nối thì chỉ kê khai số định danh cá nhân, không phải kê khai các nội dung khác.

[5] Ghi đầy đủ tên vợ, chồng (nếu có).

[6] Ghi rõ các giấy tờ quy định tại Điều 71a Nghị định 99/2015/NĐ-CP.

Hộ gia đình tôi thống nhất cử ông (bà)....., CMND (một trong các giấy tờ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 71a của Nghị định này) số..... là đại diện các thành viên trong hộ gia đình đứng đơn đề nghị và làm các thủ tục để được giải quyết[7].....

Sau khi hoàn thành thủ tục, đề nghị cơ quan có thẩm quyền ghi tên các thành viên sau vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, bao gồm:

Ông (bà)..... số CMND..... là.....

Ông (bà)..... số CMND..... là.....

Ông (bà)..... số CMND..... là.....

.....

Tôi xin chấp hành đầy đủ các quy định của nhà nước và cam đoan những lời khai trong đơn là đúng sự thực và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã kê khai./.

....., ngày..... tháng..... năm.....

Người viết đơn
(Ký và ghi rõ họ tên)

Các thành viên trong hộ gia đình người có đơn đề nghị
(Ký và ghi rõ họ tên)[8]

Xác nhận của UBND cấp xã về diện tích đề nghị giải quyết không có tranh chấp, khiếu kiện, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở

[7] Ghi rõ nội dung giải quyết như tiêu đề đơn đề nghị.

[8] Trường hợp người có đơn đề nghị đại diện cho hộ gia đình nhiều thành viên thì phải có đầy đủ các thành viên trong hộ gia đình ký vào đơn.

Các giấy tờ liên quan nhân thân nêu tại đơn này được thay thế bằng số định danh cá nhân trong trường hợp người đề nghị có số định danh cá nhân và Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư đã được kết nối, vận hành.