

**CHÍNH PHỦ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Số 71/2010/NĐ-CP**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

*Hà Nội, ngày 23 tháng 06 năm 2010*

**NGHỊ ĐỊNH**

**Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở**

---

**CHÍNH PHỦ**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;  
Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;  
Căn cứ Luật số 34/2009/QH12 về sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai ngày 18 tháng 6 năm 2009;  
Căn cứ Luật số 38/2009/QH12 về sửa đổi, bổ sung một số Điều của các Luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản ngày 19 tháng 6 năm 2009;  
Xét đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng,*

**NGHỊ ĐỊNH**

**Chương 1.**

**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Nghị định này quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số nội dung 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 quy định tại Luật Nhà ở.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

Nghị định này được áp dụng đối với các đối tượng sau đây:

1. Tổ chức, cá nhân trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư phát triển nhà ở tại Việt Nam;
2. Tổ chức, cá nhân sở hữu nhà ở, sử dụng nhà ở và tham gia giao dịch về nhà ở tại Việt Nam;
3. Cơ quan quản lý nhà nước các cấp về lĩnh vực nhà ở;

4. Tổ chức, cá nhân không thuộc diện quy định tại các khoản 1, 2 và khoản 3 Điều này nhưng có các hoạt động liên quan đến lĩnh vực nhà ở.

### **Điều 3. Giải thích từ ngữ**

Trong Nghị định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. *Nhà ở thương mại* là nhà ở do tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng để bán, cho thuê theo nhu cầu và cơ chế thị trường;

2. *Nhà ở xã hội* là nhà ở do Nhà nước hoặc tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng cho các đối tượng quy định tại Điều 53, Điều 54 của Luật Nhà ở và quy định tại Nghị định này mua, thuê hoặc thuê mua theo cơ chế do Nhà nước quy định;

3. *Nhà ở công vụ* là nhà ở do Nhà nước đầu tư xây dựng cho các đối tượng quy định tại Điều 60 của Luật Nhà ở và quy định tại Nghị định này thuê trong thời gian đảm nhiệm chức vụ theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này;

4. *Nhà biệt thự tại đô thị* là nhà ở riêng biệt (hoặc có nguồn gốc là nhà ở đang được dùng vào mục đích khác) có sân, vườn, hàng rào và lối ra vào riêng biệt, có số tầng chính không quá ba tầng (không kể tầng mái che cầu thang, tầng mái và tầng hầm), có ít nhất ba mặt nhà trông ra sân hoặc vườn, có diện tích xây dựng không vượt quá 50% diện tích khuôn viên đất, được xác định là khu chức năng trong quy hoạch đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

5. *Nhà chung cư* là nhà ở có từ hai tầng trở lên, có lối đi, cầu thang và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho nhiều hộ gia đình, cá nhân. Nhà chung cư có phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng hộ gia đình, cá nhân, của chủ đầu tư và phần diện tích thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà chung cư;

6. *Thuê mua nhà ở xã hội* là việc người thuê mua nhà ở thanh toán trước một khoản tiền nhất định theo thỏa thuận trong hợp đồng, số tiền còn lại được tính thành tiền thuê nhà và người thuê mua phải trả hàng tháng hoặc trả theo định kỳ. Sau khi hết hạn thuê mua và người thuê mua đã trả hết tiền thuê nhà thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở đó.

## **Chương 2.**

### **PHÁT TRIỂN NHÀ Ở**

#### **MỤC 1. DỰ ÁN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở**

##### **Điều 4. Các loại dự án phát triển nhà ở**

Dự án phát triển nhà ở bao gồm hai loại sau đây:

1. Dự án phát triển nhà ở với mục đích đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đầu tư xây dựng nhà ở và các công trình kiến trúc khác theo quy hoạch được duyệt (sau đây gọi chung là dự án phát triển khu nhà ở – dự án cấp I), trong đó các công trình hạ tầng kỹ thuật do chủ đầu tư cấp I thực hiện đầu tư xây dựng; nhà ở và các công trình kiến trúc khác (dự án cấp II) do chủ đầu tư cấp I hoặc chủ đầu tư cấp II thực hiện đầu tư xây dựng;

2. Dự án phát triển nhà ở với mục đích chỉ đầu tư xây dựng một công trình nhà ở độc lập hoặc một cụm công trình nhà ở, kể cả công trình có mục đích sử dụng hỗn hợp làm nhà ở, văn phòng, trung tâm thương mại, dịch vụ (sau đây gọi chung là công trình nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp) trên đất đã có hệ thống hạ tầng kỹ thuật (dự án cấp II trong dự án phát triển khu nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này hoặc trong khu đô thị mới) hoặc dự án phát triển nhà ở độc lập trong khu đô thị cải tạo (sau đây gọi chung là dự án phát triển nhà ở độc lập).

### **Điều 5. Yêu cầu đối với dự án phát triển nhà ở**

1. Trước khi đầu tư xây dựng nhà ở (bao gồm cả nhà ở được xây dựng trong khu đô thị mới), chủ đầu tư phải đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận đầu tư (trừ trường hợp phải đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư theo quy định tại Điều 14 của Nghị định này), tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt dự án phát triển nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và các quy định của pháp luật có liên quan.

2. Trước khi lập dự án phát triển nhà ở, chủ đầu tư phải tổ chức lập và trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền nơi có dự án phát triển nhà ở phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng, trừ trường hợp nơi có dự án đã có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt và chủ đầu tư không có đề xuất điều chỉnh hoặc trường hợp không phải lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng.

Trình tự, thủ tục lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng và đồ án quy hoạch này phải được công bố công khai theo quy định tại Điều 81 của Nghị định này.

3. Dự án phát triển nhà ở phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn, thiết kế đô thị, phù hợp với chương trình phát triển nhà ở trong từng giai đoạn của địa phương và đáp ứng các yêu cầu về phát triển nhà ở quy định tại Điều 24, Điều 25 và Điều 26 của Luật Nhà ở.

4. Việc thiết kế nhà ở trong dự án phát triển nhà ở phải phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và tiêu chuẩn thiết kế nhà chung cư, nhà ở riêng lẻ, nhà biệt thự quy định tại Luật Nhà ở và Nghị định này.

5. Đối với dự án phát triển khu nhà ở thì phải được xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hệ thống hạ tầng xã hội; đối với dự án phát triển nhà ở độc lập thì phải bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

6. Nội dung hồ sơ dự án phát triển nhà ở bao gồm phần thuyết minh và phần thiết kế cơ sở được lập theo quy định tại Điều 6 của Nghị định này.

## **Điều 6. Nội dung hồ sơ dự án phát triển nhà ở**

1. Nội dung hồ sơ dự án phát triển khu nhà ở bao gồm:

a) Phần thuyết minh của dự án:

- Tên dự án;

- Sự cần thiết và cơ sở pháp lý của dự án;

- Mục tiêu, hình thức đầu tư; địa điểm xây dựng; quy mô dự án; nhu cầu sử dụng đất; điều kiện tự nhiên của khu vực có dự án;

- Các giải pháp thực hiện: phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có); phương án sử dụng công nghệ xây dựng; quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng áp dụng đối với dự án; đánh giá tác động môi trường; phương án phòng cháy, chữa cháy; các giải pháp về hạ tầng kỹ thuật và đấu nối với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực; khả năng sử dụng hạ tầng xã hội của khu vực;

- Nơi để xe công cộng và nơi để xe cho các hộ gia đình, cá nhân sinh sống trong khu vực dự án sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng nhà ở (gồm xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, xe ô tô);

- Khu vực đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng xã hội (nhà trẻ, trường học, y tế, dịch vụ, thể thao, vui chơi, giải trí, công viên), trừ trường hợp khu vực của dự án đã có công trình hạ tầng xã hội;

- Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội (nếu có);

- Số lượng và tỷ lệ các loại nhà ở (bao gồm nhà biệt thự, nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư), tổng diện tích sàn nhà ở; phương án tiêu thụ sản phẩm (số lượng nhà ở bán, cho thuê hoặc cho thuê mua);

- Các đề xuất về cơ chế áp dụng đối với dự án (về sử dụng đất, tài chính và các cơ chế khác);

- Thời gian, tiến độ thực hiện dự án (tiến độ theo từng giai đoạn) và hình thức quản lý dự án;

- Tổng mức đầu tư, nguồn vốn, hình thức huy động vốn, khả năng hoàn trả vốn, khả năng thu hồi vốn;

- Trách nhiệm của Nhà nước về việc đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào và đi qua dự án;

- Các công trình chuyển giao không bồi hoàn;

- Phương án tổ chức quản lý, khai thác vận hành dự án và các công trình công ích trong dự án (mô hình tổ chức, hình thức quản lý vận hành, các loại phí dịch vụ).

b) Phần thiết kế cơ sở của dự án:

- Phần thuyết minh của thiết kế cơ sở: giới thiệu tóm tắt về địa điểm dự án; hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án, việc đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực; phương án bảo vệ môi trường; phương án phòng cháy, chữa cháy; phương án kiến trúc các công trình của dự án thành phần giai đoạn đầu;

- Phần bản vẽ thiết kế cơ sở: bản vẽ tổng mặt bằng dự án, bản vẽ mặt cắt, bản vẽ mặt bằng và các giải pháp kết cấu chịu lực chính của các công trình thuộc dự án thành phần giai đoạn đầu; bản vẽ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án kết nối với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

2. Nội dung hồ sơ dự án phát triển nhà ở độc lập bao gồm:

a) Phần thuyết minh của dự án gồm các nội dung quy định tại điểm a khoản 1 Điều này, trừ nội dung yêu cầu Nhà nước đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào và đi qua dự án và việc xác định các công trình chuyển giao không bồi hoàn;

b) Phần thiết kế cơ sở của dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

3. Việc thẩm định thiết kế cơ sở của dự án phát triển nhà ở quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

## **Điều 7. Thẩm quyền thẩm định, phê duyệt dự án, chấp thuận đầu tư đối với dự án phát triển nhà ở**

1. Đối với dự án phát triển nhà ở được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước thì thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trường hợp xây dựng nhà ở bằng nguồn vốn ngân sách địa phương thì chủ đầu tư phải tổ chức lập dự án để trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) thẩm định và phê duyệt. Căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể ủy quyền cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) thẩm định và phê duyệt dự án phát triển nhà ở có mức vốn đầu tư dưới 30 tỷ đồng.

- Trước khi phê duyệt dự án phát triển nhà ở, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện (nếu được ủy quyền) có trách nhiệm tổ chức thẩm định dự án. Thời gian thẩm định và phê duyệt dự án phát triển nhà ở tối đa không quá 45 ngày, kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhận được tờ trình của chủ đầu tư kèm theo hồ sơ dự án.

Sở Xây dựng làm đầu mối tiếp nhận hồ sơ và chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan của địa phương tổ chức thẩm định dự án phát triển nhà ở để trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt; trường hợp Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện được ủy quyền phê duyệt dự án phát

triển nhà ở thì cơ quan có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện làm đầu mối tiếp nhận hồ sơ và chủ trì tổ chức thẩm định dự án;

b) Trường hợp xây dựng nhà ở bằng nguồn vốn ngân sách trung ương thì đơn vị được giao làm chủ đầu tư dự án có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở với các nội dung quy định tại điểm b khoản 2 Điều này trước khi lập dự án, trừ trường hợp dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư.

Sau khi có văn bản chấp thuận đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, chủ đầu tư có trách nhiệm lập dự án để trình người quyết định đầu tư tổ chức thẩm định và phê duyệt dự án. Thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản chấp thuận đầu tư tối đa là 30 ngày, thời gian thẩm định, phê duyệt dự án tối đa là 45 ngày, kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhận đủ hồ sơ theo quy định;

c) Nội dung quyết định phê duyệt dự án phát triển nhà ở quy định tại điểm a và điểm b khoản này bao gồm:

- Tên dự án (dự án phát triển khu nhà ở hoặc dự án phát triển nhà ở độc lập);
- Tên chủ đầu tư; mục tiêu đầu tư, hình thức đầu tư;
- Địa điểm dự án; quy mô dự án, diện tích và ranh giới sử dụng đất, quy mô dân số;
- Các công trình hạ tầng kỹ thuật: đường giao thông, cấp điện, cấp, thoát nước, xử lý rác thải, thông tin liên lạc, phòng, chống cháy, nổ; các công trình hạ tầng xã hội: nhà trẻ, trường học, y tế, dịch vụ, thể thao, vui chơi, giải trí, công viên (nếu có);
- Tỷ lệ và số lượng các loại nhà ở (bao gồm nhà biệt thự, nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư); đối tượng được thuê và giá cho thuê nhà ở;
- Khu vực để xe công cộng và để xe cho các hộ gia đình, cá nhân sinh sống trong khu vực dự án sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng nhà ở;
- Tổng mức đầu tư của dự án;
- Thời gian, tiến độ thực hiện dự án (tiến độ thực hiện theo từng giai đoạn);
- Quyền và nghĩa vụ chủ yếu của chủ đầu tư;
- Phương án tổ chức quản lý vận hành, khai thác dự án, quản lý vận hành nhà chung cư sau khi đầu tư xây dựng (mô hình tổ chức, hình thức quản lý, các loại phí dịch vụ).

2. Đối với dự án phát triển nhà ở (trừ dự án phát triển nhà ở của chủ đầu tư cấp II) được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước (không phân biệt quy mô sử dụng đất) thì thực hiện theo quy định sau đây:

a) Chủ đầu tư phải có tờ trình gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để có văn bản chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở; trong trường hợp dự án phát triển nhà ở có quy mô dưới 500 căn nhà (bao gồm nhà biệt thự, nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư) thì chủ đầu tư trình Ủy ban nhân dân cấp huyện để có văn bản chấp thuận đầu tư, trừ trường hợp thuộc diện đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư quy định tại Điều 14 của Nghị định này;

b) Nội dung văn bản chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở quy định tại điểm a khoản này và dự án phát triển nhà ở quy định tại điểm b khoản 1 Điều này bao gồm:

- Tên dự án (dự án phát triển khu nhà ở hoặc dự án phát triển nhà ở độc lập);
- Tên chủ đầu tư, trừ trường hợp đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư quy định tại Điều 14 của Nghị định này;
- Mục tiêu và hình thức đầu tư; địa điểm và quy mô dự án; diện tích sử dụng đất; quy mô dân số;
- Việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật; công trình hạ tầng xã hội: nhà trẻ, trường học, y tế, dịch vụ, thể thao vui chơi, giải trí, công viên (nếu có);
- Tỷ lệ và số lượng các loại nhà ở (nhà biệt thự, nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư); tổng diện tích sàn nhà ở;
- Phương án tiêu thụ sản phẩm: bán, cho thuê, cho thuê mua (nêu rõ diện tích, số lượng nhà ở được bán, được cho thuê hoặc cho thuê mua);
- Khu vực để xe công cộng và để xe cho các hộ gia đình, cá nhân sinh sống trong khu vực dự án sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng nhà ở;
- Diện tích đất dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (nếu có);
- Trách nhiệm của chủ đầu tư và trách nhiệm của chính quyền địa phương;
- Thời gian, tiến độ thực hiện dự án (tiến độ thực hiện theo từng giai đoạn);

Đối với dự án phát triển khu nhà ở thì phải có thêm các nội dung: phương án bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật cho địa phương sau khi kết thúc đầu tư xây dựng; trách nhiệm đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng xã hội (nếu do chính quyền địa phương đầu tư xây dựng thì phải nêu rõ thời hạn chính quyền phải hoàn thành việc xây dựng, nếu quá thời hạn này thì chủ đầu tư được thực hiện xây dựng hoặc kêu gọi các chủ đầu tư khác tham gia xây dựng các công trình hạ tầng xã hội);

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra và có văn bản chấp thuận đầu tư trong thời hạn tối đa là 30 ngày, kể từ ngày nhận được tờ trình của chủ đầu tư kèm theo hồ sơ dự án;

d) Sau khi có văn bản chấp thuận đầu tư, chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt dự án phát triển nhà ở theo nội dung văn bản chấp thuận đầu tư, quy định của Nghị định này và pháp luật có liên quan.

3. Trường hợp dự án phát triển nhà ở (không phân biệt nguồn vốn đầu tư và quy mô sử dụng đất) có tổng số nhà ở từ 2.500 căn trở lên (bao gồm nhà biệt thự, nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư, kể cả khu đô thị mới và công trình nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp) thì chủ đầu tư có trách nhiệm lập tờ trình đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét đề trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phát triển nhà ở (dự án phát triển khu nhà ở hoặc dự án phát triển nhà ở độc lập) trước khi lập, thẩm định và phê duyệt dự án.

Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được tờ trình của chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra và có văn bản lấy ý kiến của Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Kế hoạch và Đầu tư và Bộ Tài chính về một số nội dung: quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, thời gian, tiến độ thực hiện dự án, tỷ lệ các loại nhà ở, năng lực của chủ đầu tư và các vấn đề có liên quan thuộc trách nhiệm quản lý nhà nước của các Bộ này trước khi trình Thủ tướng Chính phủ. Thời gian lấy ý kiến của các Bộ quy định tại khoản này là 20 ngày, kể từ ngày nhận được tờ trình của chủ đầu tư, các Bộ có trách nhiệm trả lời ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong thời hạn quy định tại khoản này.

Hồ sơ trình Thủ tướng Chính phủ bao gồm: tờ trình của chủ đầu tư đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư, tờ trình của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Thủ tướng Chính phủ xin chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phát triển khu nhà ở (hoặc dự án phát triển nhà ở độc lập) thể hiện các nội dung như quy định tại điểm b khoản 2 Điều này, đồ án quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và ý kiến góp ý của các Bộ quy định tại khoản này.

Trong thời hạn tối đa 10 ngày, sau khi có ý kiến chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản thông báo để chủ đầu tư tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt dự án phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng và Nghị định này; trường hợp dự án phát triển nhà ở sử dụng vốn ngân sách nhà nước thì chủ đầu tư tổ chức lập dự án để trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt theo quy định tại khoản 1 Điều này. Trong trường hợp dự án phát triển nhà ở do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư thì Bộ Xây dựng chủ trì tổ chức thẩm định và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

4. Trường hợp dự án phát triển nhà ở đã được phê duyệt mà chủ đầu tư có đề nghị thay đổi một trong các nội dung: mục tiêu đầu tư; quy mô dự án; diện tích sử dụng đất; số lượng nhà ở; tiến độ thực hiện dự án thì chủ đầu tư phải có văn bản đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này có văn bản chấp thuận bổ sung nội dung dự án trước khi thực hiện xây dựng; nếu dự án có tổng số nhà ở từ 2.500 căn trở lên (bao gồm nhà biệt thự, nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư, kể cả khu đô thị mới và công trình nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp) thì chủ đầu tư phải đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét và có tờ trình xin ý kiến chấp thuận bổ sung nội dung dự án phát triển nhà ở của Thủ tướng Chính phủ (dự án phát triển khu nhà ở hoặc dự án phát triển nhà ở độc lập). Thời gian ra văn bản chấp thuận bổ sung là 20 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của chủ đầu tư hoặc của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.



Bộ Xây dựng quy định các mẫu: tờ trình của chủ đầu tư đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện chấp thuận đầu tư quy định tại khoản 2 Điều này; tờ trình của chủ đầu tư đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư và tờ trình xin chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phát triển nhà ở của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Thủ tướng Chính phủ quy định tại khoản 3 Điều này; mẫu Quyết định phê duyệt dự án, mẫu văn bản chấp thuận đầu tư quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này và hướng dẫn việc thực hiện các quy định tại Điều này.

## **Điều 8. Thực hiện dự án phát triển nhà ở**

1. Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở phải tuân thủ các quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và quy định của pháp luật về xây dựng khi thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở.
2. Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở phải xin Giấy phép xây dựng trước khi khởi công xây dựng nhà ở và các công trình kiến trúc khác của dự án, trừ trường hợp được miễn Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.
3. Đối với dự án phát triển khu nhà ở thì chủ đầu tư phải xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo nội dung dự án đã được phê duyệt. Trong trường hợp phải xây dựng các công trình hạ tầng xã hội theo quyết định phê duyệt dự án hoặc theo văn bản chấp thuận đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì chủ đầu tư phải thực hiện theo đúng nội dung và tiến độ dự án đã được phê duyệt hoặc được chấp thuận đầu tư.
4. Chủ đầu tư cấp I của dự án phát triển khu nhà ở được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật cho chủ đầu tư cấp II để xây dựng nhà ở sau khi đã có các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng với nội dung, tiến độ của dự án và phải tuân thủ nội dung dự án đã được phê duyệt, nội dung chấp thuận đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Chủ đầu tư cấp I có trách nhiệm quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án phát triển khu nhà ở khi chưa bàn giao cho chính quyền địa phương, thực hiện cung cấp điện, nước để chủ đầu tư cấp II xây dựng nhà ở và tổ chức kiểm tra, giám sát việc tuân thủ quy hoạch, kiến trúc, nội dung đầu tư mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cho phép và tiến độ xây dựng các công trình kỹ thuật trong phạm vi dự án của chủ đầu tư cấp II.
5. Chủ đầu tư cấp II không phải đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận đầu tư nhưng phải thực hiện xây dựng nhà ở và các công trình kiến trúc khác theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký với chủ đầu tư cấp I, tuân thủ quy hoạch, kiến trúc, tiến độ của dự án đã được phê duyệt và nội dung đầu tư mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cho phép với chủ đầu tư cấp I.

Trường hợp chủ đầu tư cấp II có hành vi vi phạm về quy hoạch, trật tự xây dựng, nội dung đầu tư trong quá trình thực hiện xây dựng nhà ở và các công trình kiến trúc khác thì chủ đầu tư cấp I có quyền yêu cầu chủ đầu tư cấp II tạm dừng việc xây dựng và báo cáo với cơ quan có thẩm quyền để xử lý các hành vi vi phạm này.

## **Điều 9. Huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở**

1. Trường hợp chủ đầu tư dự án phát triển khu nhà ở, dự án khu đô thị mới (chủ đầu tư cấp I) có nhu cầu huy động vốn để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích xây dựng nhà ở và đầu tư xây dựng nhà ở trong khu nhà ở, khu đô thị đó thì chỉ được huy động vốn theo các hình thức sau đây:

a) Ký hợp đồng vay vốn của các tổ chức tín dụng, các quỹ đầu tư hoặc phát hành trái phiếu theo quy định của pháp luật để huy động số vốn còn thiếu cho đầu tư xây dựng nhà ở; bên cho vay vốn hoặc bên mua trái phiếu không được quyền ưu tiên mua hoặc ưu tiên đăng ký mua nhà ở;

b) Ký hợp đồng góp vốn hoặc hợp đồng hợp tác đầu tư với chủ đầu tư cấp II nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật cho chủ đầu tư cấp II;

c) Ký hợp đồng, văn bản góp vốn hoặc hợp đồng, văn bản hợp tác đầu tư với tổ chức, cá nhân để đầu tư xây dựng nhà ở và bên tham gia góp vốn hoặc bên tham gia hợp tác đầu tư chỉ được phân chia lợi nhuận (bằng tiền hoặc cổ phiếu) hoặc được phân chia sản phẩm là nhà ở trên cơ sở tỷ lệ vốn góp theo thỏa thuận; trong trường hợp các bên thỏa thuận phân chia sản phẩm là nhà ở thì chủ đầu tư chỉ được phân chia cho các đối tượng thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở và phải tuân thủ quy định về số lượng nhà ở được phân chia nêu tại điểm d khoản 3 Điều này;

d) Ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản để đầu tư xây dựng nhà ở và bên tham gia hợp tác kinh doanh chỉ được phân chia lợi nhuận (bằng tiền hoặc cổ phiếu) hoặc được phân chia sản phẩm là nhà ở theo thỏa thuận; trong trường hợp các bên thỏa thuận phân chia sản phẩm là nhà ở thì phải tuân thủ quy định về số lượng nhà ở được phân chia nêu tại điểm d khoản 3 Điều này;

đ) Huy động vốn từ tiền mua nhà ứng trước của các đối tượng được quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở thông qua hình thức ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

2. Trường hợp chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở độc lập (kể cả chủ đầu tư cấp II trong dự án phát triển khu nhà ở, khu đô thị mới, công trình nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp) có nhu cầu huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở thì chỉ được huy động vốn theo các hình thức quy định tại các điểm a, c, d và điểm đ khoản 1 Điều này.

3. Các chủ đầu tư quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này khi thực hiện huy động vốn để xây dựng nhà ở phải tuân thủ các điều kiện sau đây:

a) Đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều này thì chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng góp vốn hoặc hợp đồng hợp tác đầu tư với chủ đầu tư cấp II sau khi đã giải phóng mặt bằng của dự án và đã thực hiện khởi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án. Sau khi đã có các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng với nội dung và tiến độ của dự án thì chủ đầu tư cấp I được ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư cấp II.

Trong trường hợp chủ đầu tư cấp II có nhu cầu huy động vốn để xây dựng nhà ở trên diện tích đất nhận chuyển nhượng của chủ đầu tư cấp I thì chỉ được ký hợp đồng huy động vốn sau khi đã

có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký với chủ đầu tư cấp I, có thỏa thuận trong hợp đồng về việc chủ đầu tư cấp II được huy động vốn để xây dựng nhà ở và đã có đủ các điều kiện để huy động vốn theo quy định tại khoản này; 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 thì việc huy động vốn phải được chủ đầu tư cấp I đồng ý bằng văn bản;

b) Đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều này thì chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng, văn bản góp vốn hoặc hợp đồng, văn bản hợp tác đầu tư sau khi đã có dự án phát triển nhà ở được phê duyệt, đã thực hiện khởi công xây dựng công trình nhà ở và đã thông báo cho Sở Xây dựng nơi có dự án phát triển nhà ở theo quy định tại điểm e khoản này;

c) Đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều này thì chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng hợp tác kinh doanh sau khi đã có dự án nhà ở được phê duyệt, đã thực hiện giải phóng mặt bằng, có biên bản bàn giao mốc giới của dự án và đã thông báo cho Sở Xây dựng nơi có dự án phát triển nhà ở theo quy định tại điểm e khoản này.

Trường hợp bên tham gia hợp tác kinh doanh được phân chia sản phẩm là nhà ở mà có nhu cầu bán, cho thuê nhà ở đó thì không được trực tiếp ký hợp đồng mua bán, cho thuê mà do chủ đầu tư (bên có quyền sử dụng đất) trực tiếp ký hợp đồng với người mua, người thuê sau khi có đủ điều kiện quy định tại khoản này; trong trường hợp bên tham gia hợp tác kinh doanh đã nhận bàn giao nhà ở và đã có giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở được phân chia thì được trực tiếp ký hợp đồng mua bán, cho thuê nhà ở đó theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này;

d) Đối với trường hợp huy động vốn theo hình thức quy định tại điểm c và điểm d khoản 1 Điều này mà trong hợp đồng có thỏa thuận phân chia sản phẩm là nhà ở thì chủ đầu tư chỉ được phân chia tối đa cho các hình thức huy động vốn không quá 20% số lượng nhà ở trong mỗi dự án (tính trên tổng số lượng nhà ở thương mại của dự án cấp I hoặc dự án phát triển nhà ở độc lập không phải là dự án cấp II) không phải thông qua sàn giao dịch bất động sản, nhưng phải thông báo cho Sở Xây dựng nơi có dự án phát triển nhà ở để xác nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 60 của Nghị định này; số lượng nhà ở còn lại trong mỗi dự án này chủ đầu tư phải thực hiện bán, cho thuê theo đúng quy định tại điểm đ và điểm e khoản này;

đ) Đối với trường hợp huy động vốn theo hình thức quy định tại điểm đ khoản 1 Điều này thì chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng mua bán nhà ở sau khi đã có thiết kế kỹ thuật nhà ở được phê duyệt, đã xây dựng xong phần móng của nhà ở, đã hoàn thành thủ tục mua bán qua sàn giao dịch bất động sản theo đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và đã thông báo cho Sở Xây dựng nơi có dự án phát triển nhà ở theo quy định tại điểm e khoản này.

Việc xây dựng xong phần móng của nhà ở (kể cả công trình nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp) quy định tại điểm này được xác định là giai đoạn đã thi công xong phần đài giằng móng (bao gồm cả phần xử lý nền nếu có) hoặc tới độ cao mặt bằng sàn của tầng thấp nhất của công trình nhà ở đó và được nghiệm thu kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng;

e) Đối với trường hợp huy động vốn theo hình thức quy định tại các điểm b, c và điểm đ khoản 1 Điều này thì chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng nơi có dự án phát triển nhà ở biết trước ít nhất 15 ngày, tính đến ngày ký hợp đồng huy động vốn.

Trong văn bản thông báo phải nêu rõ hình thức huy động vốn, số vốn cần huy động; trường hợp huy động vốn theo hình thức quy định tại điểm b khoản 1 Điều này thì phải nêu rõ diện tích đất sẽ chuyển nhượng, tên chủ đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; trường hợp huy động vốn theo hình thức quy định tại điểm c khoản 1 Điều này thì phải nêu rõ tên, địa chỉ của tổ chức, cá nhân tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, nếu có thỏa thuận phân chia sản phẩm là nhà ở thì phải nêu rõ số lượng, loại nhà ở sẽ phân chia, tên và địa chỉ của tổ chức, cá nhân được phân chia nhà ở; trường hợp huy động vốn theo hình thức quy định tại điểm đ khoản 1 Điều này thì phải nêu rõ số lượng, loại nhà ở (nhà ở riêng lẻ, nhà biệt thự, căn hộ chung cư) và địa chỉ của nhà ở sẽ bán. Chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng huy động vốn hoặc hợp đồng mua bán nhà ở khi đã có đủ các điều kiện quy định tại Điều này.

4. Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở phải sử dụng vốn đã huy động vào đúng mục đích xây dựng dự án phát triển nhà ở đó, không được dùng số vốn đã huy động vào mục đích khác hoặc sử dụng cho các dự án phát triển nhà ở khác. Những trường hợp huy động vốn không đúng các hình thức và không đáp ứng đủ các điều kiện quy định tại Điều này thì hợp đồng đã ký không có giá trị pháp lý và bên huy động vốn bị xử lý theo quy định hiện hành.

Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể việc huy động vốn quy định tại Điều này.

#### **Điều 10. Kết thúc giai đoạn đầu tư xây dựng dự án phát triển nhà ở**

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

1. Báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án về kết quả của dự án; đối với dự án phát triển nhà ở thuộc diện phải xin chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ theo quy định tại khoản 3 Điều 7 của Nghị định này thì chủ đầu tư phải gửi báo cáo thêm cho Bộ Xây dựng;
2. Hoàn thiện các hồ sơ, tài liệu phục vụ công tác lưu trữ theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và pháp luật về xây dựng;
3. Thực hiện nghiệm thu công trình theo quy định tại Điều 11 của Nghị định này;
4. Bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cho chính quyền địa phương hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành theo nội dung của dự án đã được phê duyệt hoặc theo văn bản chấp thuận đầu tư;
5. Báo cáo quyết toán theo quy định của pháp luật về tài chính;
6. Làm các thủ tục để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở, công trình xây dựng trong phạm vi dự án cho chủ sở hữu;
7. Phối hợp với chính quyền địa phương giải quyết các vấn đề về quản lý hành chính trong khu vực của dự án;

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

### **Điều 11. Nghiệm thu công trình thuộc dự án phát triển nhà ở**

1. Đối với dự án phát triển khu nhà ở thì chủ đầu tư phải thực hiện các quy định sau đây:

a) Tổ chức nghiệm thu toàn bộ hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nếu do chủ đầu tư xây dựng theo nội dung dự án đã được phê duyệt và bảo đảm yêu cầu theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trong trường hợp dự án phát triển nhà ở có các dự án thành phần thì thực hiện nghiệm thu hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các công trình theo từng dự án thành phần đó;

b) Làm thủ tục để được cấp chứng nhận phù hợp về chất lượng công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng;

c) Tổ chức cung cấp các dịch vụ quản lý của dự án.

2. Đối với dự án phát triển nhà ở độc lập thì chủ đầu tư phải thực hiện các quy định sau đây:

a) Nghiệm thu toàn bộ hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, phòng chống cháy, nổ, hệ thống xử lý nước thải, rác thải của dự án;

b) Nghiệm thu chất lượng công trình nhà ở và các công trình kiến trúc khác theo quy định của pháp luật về xây dựng;

c) Làm thủ tục để được cấp chứng nhận phù hợp về chất lượng công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng.

3. Hồ sơ dự án phát triển nhà ở và tài liệu về nghiệm thu, bàn giao các công trình quy định tại Điều này phải được lưu trữ tại đơn vị quản lý vận hành dự án và tại Sở Xây dựng (nếu dự án phát triển nhà ở do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt hoặc chấp thuận đầu tư); tại cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện nơi có dự án (nếu do Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt hoặc chấp thuận đầu tư) để theo dõi, kiểm tra.

## **MỤC 2. PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI**

### **Điều 12. Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại**

1. Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại (chủ đầu tư dự án phát triển khu nhà ở và chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở độc lập) bao gồm:

a) Doanh nghiệp trong nước được thành lập và hoạt động theo quy định của Luật Doanh nghiệp;

b) Doanh nghiệp có 100% vốn đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp liên doanh với nhà đầu tư nước ngoài; doanh nghiệp của người Việt Nam định cư ở nước ngoài hoạt động đầu tư tại Việt Nam theo quy định của Luật Đầu tư;

c) Hợp tác xã được thành lập và hoạt động theo quy định của Luật Hợp tác xã.

2. Điều kiện để được đăng ký làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại:

a) Phải có đăng ký kinh doanh bất động sản hoặc Giấy chứng nhận đầu tư có hoạt động đầu tư bất động sản và có đủ vốn pháp định theo quy định của pháp luật Việt Nam;

b) Có vốn đầu tư thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư của dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20ha, không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên.

### **Điều 13. Lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại**

1. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại được thực hiện theo các hình thức sau đây:

a) Đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại tại khu vực chưa thực hiện giải phóng mặt bằng theo quy định tại Điều 14 của Nghị định này;

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

c) Chỉ định chủ đầu tư đối với các trường hợp:

- Một khu đất để phát triển nhà ở thương mại nhưng trong thời hạn quy định tại khoản 2 Điều 14 của Nghị định này chỉ có một nhà đầu tư có đủ các điều kiện quy định tại Điều 12 của Nghị định này đăng ký làm chủ đầu tư;

- 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, có đủ các điều kiện quy định tại Điều 12 của Nghị định này và có văn bản đăng ký làm chủ đầu tư;

- Thuộc trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 73 của Nghị định này.

2. Đối với trường hợp được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở không phải thông qua hình thức đấu thầu quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều này thì chủ đầu tư phải làm thủ tục đề nghị chấp thuận đầu tư và tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt dự án phát triển nhà ở theo quy định tại Điều 7 của Nghị định này.

### **Điều 14. Đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại**

1. Căn cứ vào chương trình phát triển nhà ở của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo công bố công khai trên Cổng Thông tin điện tử (Website) của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và của Sở Xây dựng các nội dung sau đây để các nhà đầu tư có cơ sở đăng ký tham gia làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại:

a) Quy hoạch xây dựng đô thị, điểm dân cư nông thôn tỷ lệ 1/2000;

b) Địa điểm, ranh giới và diện tích các khu đất để phát triển nhà ở thương mại trên phạm vi địa bàn;

c) Các điều kiện về sử dụng đất (được giao hoặc thuê, thời hạn thuê, quỹ đất bố trí tái định cư; bảng giá đất của từng khu vực và các nghĩa vụ tài chính mà chủ đầu tư phải nộp theo quy định);

d) Yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc, số lượng và các loại nhà ở, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình kiến trúc khác trong phạm vi dự án; tiến độ thực hiện dự án;

đ) Phương án tổng thể về bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có);

e) Yêu cầu về quản lý vận hành và khai thác dự án sau khi đầu tư xây dựng xong;

g) Các điều kiện tham gia đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở;

h) Thời gian tiếp nhận hồ sơ dự thầu.

2. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố công khai các thông tin theo quy định tại khoản 1 Điều này, nếu có từ hai nhà đầu tư trở lên có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 12 của Nghị định này có văn bản gửi Sở Xây dựng đăng ký làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thì Sở Xây dựng phải công bố công khai trên Website của Sở danh sách các nhà đầu tư, thông báo cho các nhà đầu tư biết để chuẩn bị hồ sơ dự thầu và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư theo quy định tại Điều này.

3. Điều kiện để nhà đầu tư tham gia dự thầu:

a) Phải có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 12 của Nghị định này;

b) Có tổng mức đầu tư của dự án do nhà đầu tư tự đề xuất trong hồ sơ dự thầu không thấp hơn tổng mức đầu tư tạm tính của dự án nêu trong hồ sơ mời thầu (sau đây gọi chung là giá sàn);

c) Có các đề xuất về nội dung dự án theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 7 của Nghị định này;

d) Có khả năng huy động vốn và các nguồn lực khác để thực hiện dự án;

đ) Có hồ sơ dự thầu theo quy định tại khoản 4 Điều này;

e) Nộp kinh phí bảo đảm dự thầu tương đương 3% giá sàn quy định trong hồ sơ mời thầu.

4. Hồ sơ dự thầu bao gồm các loại giấy tờ sau đây:

a) Giấy tờ chứng minh cơ sở pháp lý, năng lực chuyên môn, kinh nghiệm, khả năng tài chính và các điều kiện khác theo quy định tại khoản 3 Điều này;

b) Bản thuyết minh và sơ đồ thể hiện các giải pháp về kinh tế – kỹ thuật để thực hiện các yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều này; các nội dung theo văn bản chấp thuận đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nếu thuộc diện quy định tại khoản 11 Điều này;

c) Năng lực và những lợi thế khác của chủ đầu tư (nếu có) khi được giao làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở.

5. Căn cứ vào quy định tại các khoản 1, 3 và khoản 4 Điều này, Sở Xây dựng có trách nhiệm lập và phát hành hồ sơ mời thầu; hồ sơ mời thầu phải nêu rõ các yêu cầu theo quy định tại khoản 1 Điều này, giá sàn của dự án và các yêu cầu khác có liên quan.

Nhà đầu tư mua hồ sơ mời thầu, chuẩn bị hồ sơ dự thầu và nộp hồ sơ dự thầu kèm theo kinh phí bảo đảm dự thầu tại Sở Xây dựng nơi có dự án phát triển nhà ở. Thời hạn tiếp nhận hồ sơ dự thầu là 20 ngày, sau khi hết hạn công bố thông tin quy định tại khoản 2 Điều này và được ghi trong hồ sơ mời thầu; trong trường hợp thuộc diện quy định tại điểm a khoản 11 Điều này thì thời hạn tiếp nhận hồ sơ dự thầu được tính kể từ sau khi Ủy ban nhân dân cấp huyện có văn bản chấp thuận đầu tư.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ dự thầu, Sở Xây dựng có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập Tổ chuyên gia lựa chọn chủ đầu tư, ban hành quy định cụ thể về tổ chức đấu thầu và quy chế làm việc của Tổ chuyên gia. Tổ chuyên gia có trách nhiệm xây dựng tiêu chí đánh giá, các thang điểm cụ thể trên cơ sở nội dung của hồ sơ mời thầu và các yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều này để xem xét, chấm điểm đối với từng hồ sơ mời thầu.

6. Điều kiện để tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở:

a) Có từ hai nhà đầu tư trở lên có đủ điều kiện quy định tại khoản 3 Điều này tham gia dự thầu;

b) Có quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt;

c) Có phương án tổng thể về bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư;

d) Có phương án tổ chức đấu thầu.

7. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại được thực hiện thông qua hình thức đấu thầu quốc tế hoặc đấu thầu trong nước. Phương thức và quy trình tổ chức 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.

8. Sau khi có kết quả đấu thầu, Tổ chuyên gia có văn bản thông báo kết quả cho Sở Xây dựng để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, ban hành quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở. Trong trường hợp dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì trong quyết định lựa chọn chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện luôn việc chấp thuận đầu tư; nếu dự án không thuộc thẩm quyền chấp thuận đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì thực hiện theo quy định tại khoản 11 Điều này.



Thời hạn tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở tối đa là 90 ngày, kể từ ngày Sở Xây dựng tiếp nhận hồ sơ dự thầu.

9. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày có quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở, Sở Xây dựng có trách nhiệm hoàn trả kinh phí bảo đảm dự thầu cho các nhà đầu tư đã tham gia dự thầu nhưng không được lựa chọn làm chủ đầu tư; đối với nhà đầu tư được lựa chọn làm chủ đầu tư thì được hoàn trả kinh phí bảo đảm dự thầu trong thời hạn không quá 10 ngày, kể từ ngày Bên mời thầu nhận được bảo đảm thực hiện đầu tư dự án của nhà đầu tư (trương đương từ 5% đến 10% tổng mức đầu tư của nhà đầu tư được lựa chọn). Trong trường hợp nhà đầu tư vi phạm các quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về tổ chức đấu thầu thì khoản kinh phí bảo đảm dự thầu được chuyển vào ngân sách nhà nước.

10. Trường hợp sau ba tháng, kể từ ngày có quyết định lựa chọn chủ đầu tư mà chủ đầu tư không thực hiện các quy định tại Điều 7 của Nghị định này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hủy kết quả đấu thầu để tổ chức đấu thầu lại.

11. Trường hợp dự án không thuộc thẩm quyền chấp thuận đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp huyện thì sau khi hết hạn công bố thông tin quy định tại khoản 2 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm gửi lấy ý kiến chấp thuận đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp huyện. Thời hạn Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi lấy ý kiến và Ủy ban nhân dân cấp huyện có văn bản chấp thuận đầu tư tối đa là 30 ngày, kể từ khi hết hạn công bố thông tin quy định tại khoản 2 Điều này.

Sau khi có văn bản chấp thuận đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp huyện thì Sở Xây dựng tiếp nhận hồ sơ dự thầu và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập Tổ chuyên gia lựa chọn chủ đầu tư để thực hiện việc đấu thầu theo quy định tại Điều này; thời hạn tiếp nhận hồ sơ dự thầu được thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều này, thời hạn tổ chức đấu thầu được thực hiện theo quy định tại khoản 8 Điều này;

b) Đối với dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải gửi lấy ý kiến của các Bộ quy định tại khoản 3 Điều 7 của Nghị định này. Thời hạn lấy ý kiến và các Bộ có ý kiến trả lời là 20 ngày, kể từ sau khi hết hạn công bố thông tin quy định tại khoản 2 Điều này.

Sau khi có ý kiến của các Bộ liên quan thì Sở Xây dựng tiếp nhận hồ sơ dự thầu theo thời hạn quy định tại khoản 5 Điều này. Trong thời hạn 10 ngày, kể từ khi kết thúc thời hạn tiếp nhận hồ sơ dự thầu, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải có tờ trình đề nghị Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phát triển nhà ở kèm theo ý kiến góp ý của các Bộ liên quan, danh sách nhà đầu tư tham gia dự thầu và đồ án quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000.

Sau khi có ý kiến chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức đấu thầu theo quy định tại Điều này và báo cáo Thủ tướng Chính phủ về kết quả đấu thầu.

12. Đơn vị được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở có trách nhiệm tổ chức lập và trình thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy định tại Điều 5 của Nghị định này, tổ chức lập thẩm định và phê duyệt dự án phát triển nhà ở theo quy định tại Điều 7 của Nghị định này và theo nội dung chấp thuận đầu tư của cơ quan có thẩm quyền.

### **Điều 15. Quyền của chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại**

1. Được yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cung cấp các thông tin phục vụ thực hiện dự án phát triển nhà ở thương mại.
2. Được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Đối với chủ đầu tư cấp I thì được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có các công trình hạ tầng kỹ thuật cho chủ đầu tư cấp II để đầu tư xây dựng nhà ở theo đúng quy định của Nghị định này.
3. Được lựa chọn hình thức quản lý dự án.
4. Được hưởng chính sách ưu đãi theo quy định của pháp luật.
5. Được bán, cho thuê nhà ở và các công trình xây dựng trong phạm vi dự án theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và pháp luật về kinh doanh bất động sản, trừ các công trình hạ tầng phải chuyển giao theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
6. Được thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật.

### **Điều 16. Nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại**

1. Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt dự án phát triển nhà ở và thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành; triển khai thực hiện dự án đúng tiến độ và nội dung dự án đã được phê duyệt hoặc cho phép bổ sung.
2. Công khai các thông tin liên quan đến dự án phát triển nhà ở theo quy định tại khoản 3 Điều 36 của Luật Nhà ở sau khi có quyết định phê duyệt dự án.
3. Huy động vốn để xây dựng nhà ở theo đúng quy định tại Điều 9 và Điều 60 của Nghị định này.
4. Trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê theo Giấy chứng nhận đầu tư do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp và theo nội dung dự án phát triển nhà ở đã được phê duyệt thì chủ đầu tư không được bán nhà ở đó.

Trong trường hợp chủ đầu tư cấp I thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư cấp II thì chỉ được ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi đã có các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng với nội dung và tiến độ của dự án đã được phê duyệt.

5. Đối với những dự án phát triển nhà ở tại các thành phố, thị xã hoặc các khu đô thị mới được quy hoạch phát triển thành thành phố, thị xã thì chủ đầu tư không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức bán nền chưa xây dựng nhà ở cho các hộ gia đình, cá nhân mà chủ đầu tư phải thực hiện xây dựng nhà ở để bán theo quy định của Nghị định này; đối với những trường hợp khác thì thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

6. Dành diện tích đất xây dựng nhà ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 32 của Nghị định này.

7. Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp nhà ở được xây dựng để bán và bàn giao các giấy tờ có liên quan đến nhà ở cho bên mua trong thời gian tối đa là 50 ngày, kể từ ngày bàn giao nhà ở cho người mua, trừ trường hợp bên mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận.

Trong trường hợp được phép xây dựng nhà ở trên đất thuê của Nhà nước để bán cho các đối tượng là tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì phải làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất ở ổn định lâu dài cho người mua và chủ đầu tư phải nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

8. Bảo hành nhà ở theo quy định tại Điều 74 của Luật Nhà ở và của Nghị định này.

9. Bảo trì quỹ nhà ở cho thuê thuộc quyền sở hữu của mình (nếu có) và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội chưa chuyển giao hoặc không phải chuyển giao trong phạm vi dự án theo quy định của pháp luật.

10. Tổ chức thực hiện các hoạt động dịch vụ quản lý sử dụng nhà ở, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các dịch vụ khác có liên quan trong phạm vi dự án theo quy định của pháp luật; quản lý vận hành các công trình đã đưa vào khai thác theo nhiệm vụ được giao hoặc khi chưa chuyển giao cho các tổ chức dịch vụ công ích hoặc tổ chức quản lý chuyên ngành.

11. Tổ chức quản lý an ninh trật tự khu vực dự án đã đưa vào khai thác sử dụng và kinh doanh khi chưa chuyển giao việc quản lý hành chính cho chính quyền địa phương.

12. Chủ trì thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và quy định về quản lý việc sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

13. Thực hiện các quy định tại Điều 10 và Điều 11 của Nghị định này.

14. Thực hiện các nghĩa vụ tài chính và các nghĩa vụ khác theo quy định của Nghị định này và pháp luật có liên quan.

### **MỤC 3. PHÁT TRIỂN VÀ QUẢN LÝ QUỸ NHÀ Ở CÔNG VỤ**

## **Điều 17. Phát triển nhà ở công vụ**

1. Dự án phát triển nhà ở công vụ bao gồm ba loại sau đây:

- a) Dự án phát triển nhà ở công vụ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đầu tư để cho các đối tượng thuộc diện địa phương quản lý thuê;
- b) Dự án phát triển nhà ở công vụ do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư để cho các đối tượng thuộc diện trung ương quản lý thuê;
- c) Dự án phát triển nhà ở công vụ do Bộ Công an, Bộ Quốc phòng quyết định đầu tư để cho các đối tượng thuộc Bộ Công an, Bộ Quốc phòng quản lý thuê sau khi được Thủ tướng Chính phủ cho phép đầu tư.

2. Lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở công vụ:

- a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định lựa chọn chủ đầu tư đối với dự án phát triển nhà ở quy định tại điểm a khoản 1 Điều này;
- b) Thủ tướng Chính phủ quyết định lựa chọn chủ đầu tư đối với dự án phát triển nhà ở quy định tại điểm b khoản 1 Điều này;
- c) Bộ Công an, Bộ Quốc phòng quyết định lựa chọn chủ đầu tư đối với dự án phát triển nhà ở quy định tại điểm c khoản 1 Điều này.

## **Điều 18. Lập, thẩm định và phê duyệt dự án phát triển nhà ở công vụ**

1. Nội dung dự án phát triển nhà ở công vụ được lập theo quy định tại Điều 6 của Nghị định này.

2. Đối với dự án phát triển nhà ở công vụ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đầu tư thì Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan ở địa phương thẩm định dự án trước khi trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt. Trường hợp Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định đầu tư (đối với dự án dưới 30 tỷ đồng) thì thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 7 của Nghị định này.

3. Đối với dự án phát triển nhà ở công vụ do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư thì Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành có liên quan thẩm định dự án để trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

4. Đối với dự án phát triển nhà ở công vụ do Bộ Công an, Bộ Quốc phòng quyết định đầu tư thì Bộ Công an, Bộ Quốc phòng lấy ý kiến của Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính và Bộ Kế hoạch và Đầu tư trước khi thẩm định và phê duyệt dự án.

5. Nội dung phê duyệt dự án phát triển nhà ở công vụ được thực hiện theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 7 của Nghị định này.

6. Đối với các khu vực thuộc vùng sâu, vùng xa, vùng đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo thì có thể gộp chung việc đầu tư xây dựng nhà ở công vụ vào dự án đầu tư xây dựng trụ sở làm việc, trường học hoặc cơ sở y tế và có thể thực hiện xây dựng trong khuôn viên của trụ sở làm việc, trường học hoặc cơ sở y tế đó, nhưng phải có hàng rào phân định ranh giới khu vực nhà ở công vụ và nơi làm việc.

### **Điều 19. Vốn đầu tư xây dựng nhà ở công vụ**

1. Đối với nhà ở công vụ được xây dựng để bố trí cho các đối tượng thuộc diện địa phương quản lý thuê thì sử dụng vốn đầu tư từ ngân sách địa phương.

Căn cứ vào nhu cầu về nhà ở công vụ của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lập kế hoạch vốn trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định. Đối với các địa phương thuộc diện được hỗ trợ hàng năm từ ngân sách trung ương mà có khó khăn về vốn xây dựng nhà ở công vụ thì phải báo cáo Bộ Xây dựng để phối hợp với Bộ Tài chính, Bộ Kế hoạch và Đầu tư trình Thủ tướng Chính phủ quyết định.

2. Đối với nhà ở công vụ được xây dựng để bố trí cho các đối tượng thuộc diện các cơ quan trung ương quản lý thuê (bao gồm cả nhà ở của Bộ Quốc phòng và Bộ Công an) thì sử dụng vốn đầu tư từ ngân sách trung ương.

Cơ quan được giao xây dựng nhà ở công vụ cho các đối tượng thuộc diện cơ quan trung ương quản lý thuê có trách nhiệm gửi thông báo về nhu cầu vốn xây dựng nhà ở công vụ cho Bộ Xây dựng để chủ trì, phối hợp với Bộ Kế hoạch và Đầu tư và Bộ Tài chính lập kế hoạch vốn trình Thủ tướng Chính phủ quyết định.

3. Vốn đầu tư xây dựng nhà ở công vụ được bố trí từ các nguồn sau đây:

a) Ngân sách trung ương theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ; ngân sách địa phương theo quyết định của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh;

b) Trích từ tiền bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích nhà, đất được bố trí làm nhà công sở nhưng không còn nhu cầu sử dụng theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

### **Điều 20. Quỹ đất xây dựng nhà ở công vụ**

1. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm xác định quỹ đất để xây dựng nhà ở công vụ quy định tại khoản 1 Điều 17 của Nghị định này trên địa bàn khi tổ chức lập, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, điểm dân cư nông thôn.

2. Cơ quan được giao xây dựng nhà ở công vụ cho các đối tượng thuộc diện cơ quan trung ương quản lý thuê có trách nhiệm thông báo nhu cầu về nhà ở công vụ cho Bộ Xây dựng để phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định quỹ đất xây dựng nhà ở công vụ và đưa vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương.

Căn cứ vào yêu cầu của Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lập kế hoạch, quy hoạch sử dụng đất và bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở công vụ theo quy định của Nghị định này.

3. Miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích đất được giao để thực hiện các dự án phát triển nhà ở công vụ.

### **Điều 21. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở công vụ**

1. Nhà ở công vụ có tiêu chuẩn diện tích, chất lượng và loại nhà phù hợp với các đối tượng sử dụng, bảo đảm cho các đối tượng được thuê có điều kiện hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao.

2. Cán bộ, công chức đảm nhiệm các chức vụ lãnh đạo là Ủy viên Bộ Chính trị, Phó Thủ tướng và tương đương trở lên thuộc đối tượng được thuê nhà ở công vụ được bố trí thuê loại nhà biệt thự. Các đối tượng khác được bố trí thuê nhà chung cư hoặc nhà ở thấp tầng (nhà ở riêng lẻ, nhà một tầng nhiều gian) đối với khu vực chưa phát triển nhà chung cư.

3. Nhà ở công vụ gồm các loại: nhà biệt thự, nhà chung cư, nhà ở riêng lẻ, nhà một tầng nhiều gian. Tiêu chuẩn diện tích nhà ở công vụ do Thủ tướng Chính phủ quy định và được điều chỉnh cho phù hợp với từng thời kỳ phát triển kinh tế – xã hội của đất nước theo đề xuất của Bộ Xây dựng.

4. Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể thiết kế mẫu, thiết kế điển hình các loại nhà ở công vụ quy định tại Điều này.

### **Điều 22. Thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở công vụ**

1. Việc thiết kế, lập dự toán, lựa chọn đơn vị tư vấn thiết kế, đơn vị thi công xây dựng nhà ở công vụ phải tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về quản lý, sử dụng vốn ngân sách nhà nước.

2. Đơn vị tư vấn thiết kế nhà ở công vụ phải áp dụng các quy định về tiêu chuẩn thiết kế, các giải pháp công nghệ thi công và sử dụng vật liệu hợp lý nhằm bảo đảm mục tiêu về tiến độ, chất lượng và hạ giá thành xây dựng.

### **Điều 23. Đối tượng được thuê nhà ở công vụ**

1. Cán bộ lãnh đạo của Đảng, Nhà nước thuộc diện ở nhà công vụ trong thời gian đảm nhận chức vụ.

2. Cán bộ, công chức thuộc các cơ quan của Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị – xã hội được luân chuyển hoặc điều động có thời hạn theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền từ địa phương về trung ương, từ trung ương về địa phương hoặc từ địa phương này sang địa phương khác mà có đủ điều kiện quy định tại Điều 24 của Nghị định này thì được thuê nhà ở công vụ trong thời gian thực hiện công vụ.

3. Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân được điều động, phục vụ theo yêu cầu quốc phòng, an ninh.

4. Giáo viên được cử đến công tác tại các xã vùng sâu, vùng xa, vùng đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo.

5. Bác sĩ, nhân viên y tế được cử đến công tác tại các xã vùng sâu, vùng xa, vùng đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo hoặc được cử luân phiên có thời hạn xuống công tác tại các bệnh viện, các trung tâm y tế tuyến dưới.

#### **Điều 24. Điều kiện được thuê nhà ở công vụ**

1. Đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 23 của Nghị định này được bố trí nhà ở công vụ theo yêu cầu an ninh.

2. Các đối tượng thuộc diện quy định tại các khoản 2, 3, 4 và khoản 5 Điều 23 của Nghị định này được bố trí thuê nhà ở công vụ phải là người chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình, chưa được mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội tại địa phương nơi đến công tác.

#### **Điều 25. Sắp xếp, bố trí và ký hợp đồng cho thuê nhà ở công vụ**

1. Đối tượng thuộc diện quy định tại khoản 1 Điều 23 của Nghị định này được bố trí thuê nhà ở công vụ theo quyết định của cấp có thẩm quyền. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quyết định đối tượng được thuê nhà ở công vụ thuộc diện quản lý.

2. Các đối tượng thuộc diện được thuê nhà ở công vụ quy định tại các khoản 2, 3, 4 và khoản 5 Điều 23 của Nghị định này phải có đơn đề nghị thuê nhà ở công vụ có xác nhận của cơ quan, tổ chức nơi đang công tác.

3. Cơ quan, tổ chức nơi người có nhu cầu thuê nhà ở công vụ đang công tác tập hợp đơn đề nghị thuê nhà ở công vụ của các đối tượng quy định tại khoản 2 Điều này và có văn bản gửi đơn vị được giao quản lý vận hành nhà ở công vụ.

4. Căn cứ quyết định bố trí nhà ở công vụ của cấp có thẩm quyền, của Bộ Công an, Bộ Quốc phòng đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này; đơn của người thuê nhà ở và văn bản đề nghị của cơ quan, tổ chức đang trực tiếp quản lý người thuê nhà ở đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này, đơn vị được giao quản lý vận hành nhà ở công vụ thực hiện ký hợp đồng cho thuê nhà ở với người thuê hoặc ký hợp đồng với cơ quan đang trực tiếp quản lý người thuê nhà ở.

#### **Điều 26. Giá cho thuê nhà ở công vụ**

1. Giá cho thuê nhà ở công vụ được xác định theo các nguyên tắc sau đây:

a) Tính đủ các chi phí cần thiết để thực hiện quản lý, vận hành và bảo trì trong quá trình sử dụng nhà ở (không tính chi phí khấu hao vốn đầu tư xây dựng);

b) Không tính tiền sử dụng đất;

c) Giá cho thuê nhà ở công vụ được xem xét, điều chỉnh năm năm một lần.

2. Căn cứ vào các nguyên tắc quy định tại khoản 1 Điều này và phương pháp xác định giá cho thuê nhà ở công vụ theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng có trách nhiệm xây dựng 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, cơ quan quản lý nhà ở công vụ trình người quyết định đầu tư phê duyệt giá cho thuê nhà ở công vụ do mình quản lý.

### **Điều 27. Thanh toán tiền thuê nhà ở công vụ**

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

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

### **Điều 28. Quản lý sử dụng nhà ở công vụ**

1. Nhà ở công vụ chỉ sử dụng để cho thuê. Việc quản lý, bảo trì, cải tạo nhà ở công vụ được thực hiện theo quy định về quản lý, bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

2. Người quyết định đầu tư dự án phát triển nhà ở công vụ quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng.

3. Hoạt động quản lý vận hành nhà ở công vụ được hưởng các cơ chế như đối với dịch vụ công ích theo hướng dẫn của Bộ Tài chính.

Bộ Xây dựng quy định và hướng dẫn việc quản lý, sử dụng nhà ở công vụ để áp dụng thống nhất trong cả nước.

### **Điều 29. Quyền và nghĩa vụ của người thuê nhà ở công vụ**

1. Sử dụng nhà ở đúng mục đích, có trách nhiệm giữ gìn nhà ở và các tài sản kèm theo; không được tự ý cải tạo, sửa chữa nhà ở công vụ.



2. Không được chuyển đổi hoặc cho thuê lại nhà ở dưới bất kỳ hình thức nào và phải trả lại nhà ở cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ trong thời hạn ba tháng kể từ khi không còn thuộc đối tượng được thuê nhà ở công vụ hoặc khi không còn nhu cầu thuê nhà ở công vụ.

3. Đối tượng được bố trí thuê nhà ở công vụ phải trả tiền thuê nhà ở hàng tháng theo quy định tại Điều 27 của Nghị định này. Việc chi trả các khoản chi phí phục vụ sinh hoạt khác thực hiện theo quy định của pháp luật.

4. Được sử dụng nhà ở công vụ để ở cho bản thân và các thành viên trong gia đình.

5. Đối với trường hợp thuộc diện được thuê nhà ở công vụ nhưng chưa có nhà ở công vụ để bố trí thuê thì cơ quan, tổ chức đang trực tiếp quản lý cán bộ có trách nhiệm thuê nhà ở cho họ với tiêu chuẩn tương đương của tiêu chuẩn nhà ở công vụ mà họ được bố trí thuê và trích từ tiền lương của người thuê nhà để trả tiền thuê nhà.

Trong trường hợp tiền thuê nhà ở cao hơn giá cho thuê mà người thuê nhà phải trả thì ngân sách nhà nước chi trả phần chênh lệch đó theo nguyên tắc ngân sách trung ương chi trả cho cán bộ thuộc diện cơ quan trung ương quản lý, ngân sách địa phương chi trả cho cán bộ thuộc diện cơ quan địa phương quản lý.

6. Khi người thuê nhà phải trả lại nhà ở công vụ theo quy định tại điểm a khoản 6 Điều 30 của Nghị định này mà chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình hoặc chưa được mua, được thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại nơi cư trú sau khi trả nhà ở công vụ thì cơ quan, tổ chức nơi người đó công tác phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi người đó cư trú bố trí cho họ được mua, được thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội hoặc hỗ trợ bằng hình thức khác để họ có nhà ở.

### **Điều 30. Trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ**

1. Cho thuê đúng đối tượng và điều kiện theo quy định tại Điều 23 và Điều 24 của Nghị định này.

2. Tập hợp và lưu giữ đầy đủ hồ sơ nhà ở công vụ.

3. Phối hợp với các cơ quan chức năng của địa phương trong việc đảm bảo an ninh, trật tự đối với nhà ở công vụ. Các cơ quan chức năng về an ninh, trật tự có trách nhiệm phối hợp theo yêu cầu của đơn vị quản lý nhà ở công vụ.

4. Thực hiện việc bảo trì, quản lý vận hành nhà ở công vụ theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và các quy định của pháp luật về xây dựng.

5. Thu tiền thuê nhà ở của người được bố trí thuê nhà ở công vụ.

6. Thu hồi nhà ở công vụ trong các trường hợp sau đây:

a) Khi người thuê nhà hết tiêu chuẩn được thuê nhà ở công vụ;

- b) Khi người thuê nhà chuyển công tác đến địa phương khác.
- c) Khi người thuê nhà có nhu cầu trả lại nhà ở công vụ;
- d) Khi người đang thuê nhà ở công vụ bị chết;
- đ) Khi người thuê nhà sử dụng nhà ở công vụ sai mục đích hoặc không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người thuê nhà ở công vụ.

## **MỤC 4. PHÁT TRIỂN VÀ QUẢN LÝ NHÀ Ở XÃ HỘI**

### **Điều 31. Phát triển nhà ở xã hội**

1. Nhà ở xã hội được xây dựng để cho các đối tượng quy định tại Điều 37 của Nghị định này mua, thuê hoặc thuê mua. Nhà ở xã hội có hai loại sau đây:

- a) Nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn ngân sách nhà nước để cho thuê;
- b) Nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn không phải từ ngân sách nhà nước để bán, cho thuê, cho thuê mua theo quy định của Nghị định này.

2. Nhà ở xã hội quy định tại khoản 1 Điều này phải được quản lý chặt chẽ; đơn vị được giao quản lý vận hành nhà ở xã hội phải bán, cho thuê, cho thuê mua đúng đối tượng, đủ điều kiện theo quy định của Nghị định này và không được tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng nhà ở xã hội sang làm mục đích khác.

3. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng trong việc phát triển nhà ở xã hội:

- a) Căn cứ vào định hướng, chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và tình hình thực tế, xây dựng và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt các chương trình mục tiêu quốc gia về hỗ trợ nhà ở và phát triển nhà ở xã hội cho các đối tượng xã hội có nhu cầu cần sự hỗ trợ của Nhà nước về nhà ở;
- b) Tổ chức chỉ đạo thực hiện các chương trình mục tiêu quốc gia về hỗ trợ nhà ở và phát triển nhà ở xã hội quy định tại điểm a khoản này;
- c) Hướng dẫn tiêu chuẩn thiết kế; đối tượng, điều kiện, quy trình lựa chọn đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở; phương thức xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở và việc quản lý nhà ở xã hội quy định tại Mục này.

4. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc phát triển nhà ở xã hội:

- a) Phê duyệt và công bố công khai quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch phát triển nhà ở, quỹ đất và địa điểm cụ thể dành để phát triển nhà ở xã hội bảo đảm sự gắn kết với dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới hoặc khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao;

b) Lập kế hoạch, chương trình phát triển nhà ở xã hội năm năm và hàng năm, trong đó xác định cụ thể loại nhà ở; nhu cầu về diện tích nhà ở, cơ cấu căn hộ dành để bán, cho thuê, cho thuê mua, cân đối cụ thể các nguồn vốn đầu tư phù hợp với các quy định tại Điều 52 của Luật Nhà ở; cơ chế khuyến khích để kêu gọi các tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội;

c) Phê duyệt theo thẩm quyền hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt các dự án phát triển nhà ở xã hội được xây dựng bằng vốn ngân sách địa phương; chấp thuận đầu tư đối với dự án phát triển nhà ở được xây dựng bằng các nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước và chỉ đạo, kiểm tra việc triển khai thực hiện.

### **Điều 32. Quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội**

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm xác định và bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội khi lập, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, điểm dân cư nông thôn, khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao trên địa bàn.

2. Đối với những địa phương có nhu cầu về nhà ở xã hội thì căn cứ vào điều kiện cụ thể, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định yêu cầu chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới trên địa bàn có quy mô sử dụng đất từ 10ha trở lên có trách nhiệm dành 20% diện tích đất xây dựng nhà ở để đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của các dự án này để xây dựng nhà ở xã hội.

Trường hợp chủ đầu tư bàn giao diện tích đất quy định tại khoản này cho chính quyền địa phương để xây dựng nhà ở xã hội thì được hoàn trả hoặc được trừ vào các nghĩa vụ tài chính mà chủ đầu tư phải nộp vào ngân sách nhà nước các khoản chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng và chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội.

3. Đối với quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế, khu công nghệ cao (sau đây gọi chung là khu công nghiệp) thì thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trường hợp khu công nghiệp đang trong giai đoạn hình thành thì Ban quản lý khu công nghiệp của địa phương hoặc doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp có trách nhiệm tổ chức giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở công nhân phục vụ cho khu công nghiệp đó và chuyển giao cho chủ đầu tư dự án để xây dựng nhà ở công nhân. Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, đầu tư cơ sở hạ tầng khu nhà ở công nhân được phân bổ vào tiền thuê đất tại khu công nghiệp;

b) Trường hợp khu công nghiệp đã hình thành thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm rà soát, bổ sung quy hoạch, tổ chức thu hồi đất và bồi thường giải phóng mặt bằng để giao cho doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản để xây dựng nhà ở cho công nhân thuê. Chi phí giải phóng mặt bằng được trích từ nguồn thu tiền sử dụng đất, tiền cho thuê đất để lại cho địa phương.

### **Điều 33. Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội**

1. Đối với dự án phát triển nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước thì người quyết định đầu tư lựa chọn chủ đầu tư

2. Đối với dự án phát triển nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước thì việc lựa chọn chủ đầu tư dự án được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trường hợp xây dựng nhà ở xã hội trong dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới quy định tại khoản 2 Điều 32 của Nghị định này thì chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới đồng thời đảm nhận làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội; nếu chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới không đảm nhận làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cho chủ đầu tư khác đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê hoặc cho thuê mua.

b) Trường hợp nhà đầu tư đã có quỹ đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở và đăng ký làm chủ đầu tư thì nhà đầu tư đó được làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội;

c) Trường hợp nhà đầu tư được Nhà nước giao đất để xây dựng nhà ở xã hội thì nhà đầu tư đó được làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội.

### **Điều 34. Ưu đãi chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội**

Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội được xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước được hưởng các ưu đãi sau đây:

1. Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội đã được phê duyệt;

2. Được áp dụng thuế suất ưu đãi thuế giá trị gia tăng theo quy định của pháp luật về thuế giá trị gia tăng;

3. Được miễn, giảm và hưởng các ưu đãi về thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp;

4. Được hỗ trợ tín dụng đầu tư từ các nguồn: vay vốn tín dụng ưu đãi hoặc bù lãi suất theo quy định; vay từ Quỹ phát triển nhà ở hoặc Quỹ tiết kiệm nhà ở (nếu có); được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ lãi vay;

5. Được xem xét hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ kinh phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án phát triển nhà ở xã hội;

6. Được Bộ Xây dựng cung cấp miễn phí thiết kế mẫu, thiết kế điển hình về nhà ở và các tiến bộ khoa học kỹ thuật về thi công, xây lắp nhằm giảm giá thành xây dựng; được áp dụng hình thức chỉ định thầu đối với các hợp đồng tư vấn, thi công xây lắp hoặc mua sắm thiết bị;

7. Đối với doanh nghiệp tự đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân khu công nghiệp nhưng không thu tiền thuê nhà hoặc thu tiền thuê với giá thuê không vượt quá mức giá cho thuê nhà ở xã hội do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành và các doanh nghiệp thuê nhà để bố trí cho công nhân ở thì chi phí xây dựng nhà ở hoặc chi phí tiền thuê nhà ở được tính là chi phí hợp lý trong giá thành sản xuất khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Bộ Tài chính có trách nhiệm hướng dẫn theo thẩm quyền hoặc trình cơ quan có thẩm quyền quy định chế độ miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

### **Điều 35. Lập, thẩm định, phê duyệt dự án phát triển nhà ở xã hội**

1. Đối với dự án phát triển nhà ở được xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước thì đơn vị được giao làm chủ đầu tư tổ chức lập dự án và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện thẩm định và phê duyệt theo quy định tại Điều 7 của Nghị định này. Trường hợp xây dựng nhà ở bằng nguồn vốn ngân sách trung ương thì thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 7 của Nghị định này.

2. Đối với dự án phát triển nhà ở được xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước thì chủ đầu tư phải trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện có văn bản chấp thuận đầu tư theo quy định tại Điều 7 của Nghị định này. Sau khi có văn bản chấp thuận đầu tư, chủ đầu tư tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt dự án theo quy định của Nghị định này và pháp luật về xây dựng.

Trường hợp dự án phát triển nhà ở xã hội có quy mô từ 2.500 căn nhà trở lên thì thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 7 của Nghị định này.

### **Điều 36. Tiêu chuẩn thiết kế nhà ở xã hội**

1. Tiêu chuẩn thiết kế nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với nhà ở xã hội tại khu vực đô thị được xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước thì tiêu chuẩn thiết kế nhà ở được thực hiện theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 47 của Luật Nhà ở. Tại các khu vực khác không phải là đô thị thì có thể xây dựng nhà ở riêng lẻ hoặc nhà ở một tầng nhiều gian;

b) Đối với nhà ở được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước để phục vụ cho các đối tượng là công nhân, người lao động trong khu công nghiệp, người thu nhập thấp tại khu vực đô thị thì tiêu chuẩn thiết kế diện tích sàn mỗi căn hộ chung cư không quá 70m<sup>2</sup>, không khống chế số tầng, chủ đầu tư được điều chỉnh tăng mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất lên 1,5 lần so với quy chuẩn xây dựng hiện hành, phù hợp với quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Việc lựa chọn đơn vị tư vấn thiết kế, đơn vị thi công xây dựng nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định của pháp luật.

3. Đơn vị tư vấn thiết kế phải căn cứ vào quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế nhà ở xã hội để thiết kế nhà ở, bảo đảm chất lượng và hạ giá thành xây dựng, khuyến khích áp dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình về nhà ở xã hội.

### **Điều 37. Đối tượng được mua, được thuê, thuê mua nhà ở xã hội**

1. Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.
2. Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân hưởng lương từ ngân sách nhà nước.
3. Công nhân làm việc tại khu công nghiệp.
4. Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ quy định tại điểm a khoản 6 Điều 30 của Nghị định này.
5. Học sinh, sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp, cao đẳng nghề, trung cấp nghề không phân biệt công lập hay dân lập được thuê nhà ở trong thời gian học tập.
6. Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

### **Điều 38. Điều kiện được mua, được thuê, thuê mua nhà ở xã hội**

1. Đối tượng được thuê nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn ngân sách nhà nước phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

- a) Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình và chưa được mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa được Nhà nước hỗ trợ nhà ở, đất ở dưới mọi hình thức hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích bình quân trong hộ gia đình dưới 5m<sup>2</sup> sàn/người hoặc là nhà ở tạm bợ, hư hỏng, dột nát;
- b) Có mức thu nhập bình quân hàng tháng của hộ gia đình thuộc diện thu nhập thấp theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 37 của Nghị định này.

2. Đối tượng được mua, được thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn không phải từ ngân sách nhà nước phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

- a) Có các điều kiện quy định tại điểm a khoản 1 Điều này;
- b) Có mức thu nhập bình quân hàng tháng của hộ gia đình dưới mức thu nhập bình quân của địa phương theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;
- c) Đối với trường hợp mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải có hộ khẩu thường trú hoặc tạm trú dài hạn tại địa phương nơi có dự án phát triển nhà ở xã hội;

d) Đối với trường hợp thuê mua nhà ở xã hội thì ngoài các điều kiện quy định tại các điểm a, b và điểm c khoản này còn phải có khả năng thanh toán lần đầu bằng 20% giá trị của nhà ở thuê mua.

3. Căn cứ vào Nghị định này, hướng dẫn của Bộ Xây dựng và điều kiện cụ thể của từng địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xác định mức thu nhập bình quân và thu nhập thấp tại địa phương, điều kiện được mua, được thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn trong từng thời kỳ và công bố công khai trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương, trên Website của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và của Sở Xây dựng.

### **Điều 39. Giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội**

1. Giá cho thuê nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn ngân sách được xác định theo nguyên tắc:

a) Tính đủ các chi phí bảo đảm thu hồi vốn đầu tư xây dựng, chi phí bảo trì, quản lý, vận hành quỹ nhà ở xã hội;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành khung giá cho thuê nhà ở xã hội để áp dụng trên địa bàn.

2. Giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội đầu tư xây dựng bằng vốn không phải từ ngân sách nhà nước được xác định theo nguyên tắc:

a) Giá bán nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xây dựng bảo đảm tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng, kể cả lãi vay (nếu có) và lợi nhuận định mức theo quy định; không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại Điều 34 của Nghị định này vào giá bán. Trong trường hợp bán trả chậm, trả dần thì người mua phải nộp tiền lần đầu không quá 20% giá nhà ở, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác; thời hạn mua nhà trả chậm, trả dần tối thiểu là 10 năm, kể từ ngày ký hợp đồng mua bán nhà ở;

b) Giá cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xây dựng bảo đảm tính đủ các chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng, kể cả lãi vay (nếu có), chi phí bảo trì, quản lý, vận hành và lợi nhuận định mức theo quy định; không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước vào giá thuê, thuê mua. Thời hạn thu hồi vốn đối với nhà ở cho thuê tối thiểu là 20 năm, kể từ ngày ký hợp đồng thuê.

Trong trường hợp cho thuê mua thì người thuê mua phải nộp tiền lần đầu bằng 20% giá trị nhà ở; thời hạn thuê mua tối thiểu là 10 năm, kể từ ngày ký hợp đồng thuê mua nhà ở;

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm tổ chức thẩm định giá bán, giá cho thuê, cho thuê mua đối với nhà ở xã hội đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước trên phạm vi địa bàn.

### **Điều 40. Quản lý sử dụng nhà ở xã hội**

1. Đối với nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn ngân sách nhà nước thì người quyết định đầu tư lựa chọn đơn vị quản lý vận hành và khai thác nhà ở; trường hợp có từ hai đơn vị trở lên đăng ký tham gia thì việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành và khai thác nhà ở xã hội được thực hiện theo nguyên tắc đấu thầu.

2. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn không phải từ ngân sách nhà nước thì chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức quản lý việc sử dụng, vận hành và khai thác nhà ở xã hội.

3. Các dịch vụ quản lý vận hành nhà ở xã hội được hưởng các cơ chế như đối với dịch vụ công ích theo hướng dẫn của Bộ Tài chính.

4. Đơn vị quản lý vận hành và khai thác nhà ở xã hội được quyền kinh doanh các dịch vụ khác trong khu nhà ở xã hội để tạo nguồn bù đắp chi phí quản lý vận hành, bảo trì nhằm giảm giá cho thuê nhà ở.

5. Người thuê, thuê mua nhà ở xã hội không được chuyển nhượng nhà ở dưới bất kỳ hình thức nào trong thời gian thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Trường hợp mua, thuê mua nhà ở xã hội thì chỉ được phép bán, cho thuê nhà ở đó sau khi đã trả hết tiền cho chủ đầu tư và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở nhưng phải bảo đảm thời gian tối thiểu là 10 năm, kể từ thời điểm ký hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội.

Trong trường hợp mua nhà ở mà chưa đủ thời gian 10 năm, kể từ thời điểm ký kết hợp đồng mua bán nhưng bên mua có nhu cầu bán thì chỉ được bán cho Nhà nước hoặc cho chủ đầu tư hoặc cho đối tượng được mua nhà ở xã hội theo quy định của địa phương; giá bán không cao hơn mức giá nhà ở xã hội cùng loại tại thời điểm bán. Trường hợp mua bán nhà ở vi phạm quy định tại khoản này thì hợp đồng mua bán đã ký không có giá trị pháp lý và bị xử lý theo quy định tại khoản 4 Điều 58 của Nghị định này.

## **MỤC 5. XÂY DỰNG NHÀ Ở RIÊNG LẺ CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN**

### **Điều 41. Yêu cầu về việc xây dựng nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân**

1. Hộ gia đình, cá nhân chỉ được xây dựng nhà ở trên diện tích đất đã có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không thuộc diện bị cấm xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Trước khi xây dựng nhà ở riêng lẻ, hộ gia đình, cá nhân phải làm thủ tục để cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng, trừ trường hợp được miễn Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

3. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng nhà ở phải căn cứ vào tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng và quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 hoặc quy hoạch điểm dân cư nông thôn đối với khu vực đã có quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt để thực hiện cấp Giấy phép xây dựng nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân theo đúng thời hạn quy định của pháp luật về xây dựng.

### **Điều 42. Khảo sát, thiết kế và xây dựng nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân**



1. Việc khảo sát, thiết kế nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng. Đối với nhà ở riêng lẻ tại khu vực đô thị có tổng diện tích sàn xây dựng từ 250m<sup>2</sup> trở lên hoặc cao từ ba tầng trở lên (tính cả tầng hầm) thì phải do các tổ chức, cá nhân có đủ năng lực hoạt động thiết kế xây dựng hoặc năng lực hành nghề thiết kế xây dựng thực hiện thiết kế.

2. Trường hợp xây dựng nhà ở riêng lẻ tại khu vực đô thị mà có tổng diện tích sàn xây dựng từ 250 m<sup>2</sup> trở lên hoặc có chiều cao từ ba tầng trở lên (tính cả tầng hầm) thì hộ gia đình, cá nhân phải thuê nhà thầu có đủ năng lực theo quy định của pháp luật về xây dựng thực hiện thi công xây dựng.

3. Hộ gia đình, cá nhân phải xây dựng nhà ở theo đúng thiết kế và Giấy phép xây dựng đã được cấp, chấp hành các quy định của pháp luật về xây dựng trong quá trình xây dựng nhà ở và chịu trách nhiệm về chất lượng nhà ở.

Việc xây dựng nhà ở phải bảo đảm an toàn về người và tài sản; trường hợp gây thiệt hại cho người khác thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 43. Quản lý chất lượng nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân**

1. Việc xây dựng nhà ở riêng lẻ tại khu vực đô thị của hộ gia đình, cá nhân phải bảo đảm yêu cầu kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

2. Hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở riêng lẻ tại đô thị có tổng diện tích sàn xây dựng từ 1.000 m<sup>2</sup> trở lên hoặc có chiều cao từ sáu tầng trở lên (tính cả tầng hầm) thì bắt buộc phải có chứng nhận bảo đảm an toàn chịu lực do đơn vị có chức năng cấp theo quy định của pháp luật về xây dựng trước khi đưa vào sử dụng.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở tại đô thị từ hai tầng trở lên mà tại mỗi tầng có từ hai căn hộ trở lên và mỗi căn hộ được thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín (có phòng ở riêng, khu bếp riêng, nhà vệ sinh, nhà tắm riêng) thì diện tích sàn xây dựng mỗi căn hộ tối thiểu là 30 m<sup>2</sup> và phải đáp ứng các quy định về nhà chung cư theo quy định tại Điều 70 của Luật Nhà ở.

4. Đối với nhà ở thuộc diện quy định tại khoản 2 Điều này mà không có chứng nhận bảo đảm an toàn chịu lực do đơn vị có chức năng cấp; nhà ở có nhiều căn hộ mà không đủ các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều này hoặc nhà ở thuộc diện phải xin Giấy phép xây dựng mà không có Giấy phép xây dựng thì không được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở đó.

5. Đối với nhà ở có đủ điều kiện quy định tại khoản 3 Điều này mà hộ gia đình, cá nhân có yêu cầu thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với từng căn hộ trong nhà ở đó; hộ gia đình, cá nhân chỉ được bán, cho thuê các căn hộ này sau khi đã có giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với các căn hộ đó. Khi bán căn hộ thì hộ gia đình, cá nhân phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho người mua theo hình thức đất sử dụng chung.

6. Việc quản lý sử dụng nhà ở chung có nhiều chủ sở hữu hoặc có nhiều hộ gia đình, cá nhân cùng sử dụng được thực hiện theo quy định về quản lý sử dụng nhà ở chung tại đô thị.

### **Chương 3.**

## **SỞ HỮU, QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ Ở**

### **MỤC 1. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

#### **Điều 44. Quy định về việc tạo lập hợp pháp nhà ở**

Nhà ở được tạo lập hợp pháp thông qua các hình thức sau đây:

1. Đầu tư xây dựng nhà ở mới theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và pháp luật về xây dựng;
2. Mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này, pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về dân sự;
3. Thông qua các hình thức khác theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 45. Quy định về việc công nhận quyền sở hữu đối với nhà ở**

1. Các tổ chức, cá nhân thuộc đối tượng có quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở và có giấy tờ chứng minh về việc tạo lập hợp pháp nhà ở quy định tại Điều 44 của Nghị định này thì được Nhà nước công nhận quyền sở hữu đối với nhà ở đó mà không bắt buộc phải có điều kiện về hộ khẩu thường trú, đăng ký kinh doanh tại nơi có nhà ở, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều 38 của Nghị định này.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân tạo lập nhà ở thông qua việc nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong các dự án phát triển nhà ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành việc công nhận quyền sở hữu đối với nhà ở đó được thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

2. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện công nhận quyền sở hữu đối với nhà ở thông qua việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho chủ sở hữu theo quy định của pháp luật.

3. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải căn cứ vào quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và quy định tại Nghị định này để thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở cho chủ sở hữu. Những trường hợp nhà ở không đủ điều kiện để được công nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này thì không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

#### **Điều 46. Bảo hành nhà ở**

1. Trong thời hạn bảo hành nhà ở theo quy định tại Điều 74 của Luật Nhà ở, bên bán có trách nhiệm bảo hành nhà ở, trừ trường hợp nhà ở bị hư hỏng do thiên tai, địch họa hoặc do người sử dụng gây ra.

2. Nội dung bảo hành nhà ở (kể cả công trình nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (dầm, cột, sàn, trần, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà ở như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì bên bán thực hiện bảo hành theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

3. Trường hợp tổ chức, cá nhân thi công xây dựng hoặc bán nhà ở mà không thực hiện nghĩa vụ bảo hành nhà ở theo quy định tại Điều 74 của Luật Nhà ở và quy định tại Điều này thì chủ sở hữu nhà ở có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết; nếu gây thiệt hại cho người khác thì tổ chức, cá nhân gây thiệt hại phải bồi thường hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 47. Bảo trì nhà ở**

1. Chủ sở hữu nhà ở có trách nhiệm thực hiện bảo trì nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở và các quy định của pháp luật có liên quan, trừ trường hợp giữa chủ sở hữu và người sử dụng có thỏa thuận khác. Đối với trường hợp chưa xác định được chủ sở hữu thì người đang sử dụng có trách nhiệm bảo trì nhà ở đó.

2. Đối với nhà ở có nhiều chủ sở hữu thì các chủ sở hữu có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng và thỏa thuận đóng góp kinh phí để bảo trì phần sở hữu chung; trong trường hợp không thỏa thuận được thì kinh phí bảo trì phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

Việc đóng góp kinh phí bảo trì nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Điều 51 của Nghị định này.

3. Nội dung, quy trình và việc quản lý hồ sơ bảo trì nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo trì công trình xây dựng.

#### **Điều 48. Cải tạo nhà ở**

1. Chủ sở hữu có quyền cải tạo nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình. Việc cải tạo nhà ở phải bảo đảm an toàn cho người, tài sản, giữ vệ sinh môi trường xung quanh và thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Trường hợp cải tạo nhà ở mà thuộc diện phải xin phép xây dựng thì chủ sở hữu chỉ được thực hiện cải tạo sau khi đã có Giấy phép xây dựng.

3. Việc cải tạo nhà ở thuộc sở hữu chung phải được các chủ sở hữu đồng ý bằng văn bản. Các chủ sở hữu có trách nhiệm đóng góp kinh phí để thực hiện cải tạo phần diện tích thuộc sở hữu chung.

Trường hợp cải tạo nhà chung cư cũ thì thực hiện theo quy định tại Điều 52 của Nghị định này.

## **MỤC 2. QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**

### **Điều 49. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung trong nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu**

1. Phần sở hữu riêng và các thiết bị sử dụng riêng trong nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu bao gồm:

a) Phần diện tích bên trong căn hộ (kể cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó) của chủ sở hữu căn hộ; phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư bán cho riêng từng chủ sở hữu căn hộ hoặc bán cho các tổ chức, cá nhân khác;

b) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư (chủ đầu tư giữ lại, không bán và cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ cho các chủ sở hữu căn hộ);

c) Các thiết bị sử dụng riêng trong căn hộ, trong phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ hoặc của các chủ sở hữu khác.

Chủ sở hữu căn hộ, chủ sở hữu các phần diện tích khác trong nhà chung cư quy định tại điểm a và điểm b khoản này được gọi chung là các chủ sở hữu nhà chung cư.

2. Phần sở hữu chung nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu bao gồm phần diện tích và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư được quy định như sau:

a) Phần diện tích thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà chung cư bao gồm: không gian, hành lang, cầu thang bộ, cầu thang máy, sân thượng, khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, đường thoát hiểm, hệ thống bể phốt, lối đi bộ, sân chơi chung và các phần khác không thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu nhà chung cư;

b) Phần diện tích khác không phải là phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu nhà chung cư quy định tại khoản 1 Điều này;

c) Nơi để xe (xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh) được xây dựng theo quy chuẩn xây dựng và có thể bố trí tại tầng hầm hoặc tại tầng một hoặc tại phần diện tích khác trong hoặc ngoài nhà chung cư. Đối với khu vực để xe ô tô thì phải xây dựng theo quy chuẩn xây dựng nhưng do chủ đầu tư quyết định thuộc quyền sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà chung cư hoặc thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư quy định tại khoản 1 Điều này;

d) Các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều 70 của Luật Nhà ở.

Phần diện tích thuộc sở hữu chung quy định tại khoản này được dùng để sử dụng chung cho các chủ sở hữu nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư.

3. Phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung nhà chung cư quy định tại Điều này phải được ghi rõ trong hợp đồng mua bán căn hộ chung cư.

### **Điều 50. Quản lý vận hành nhà chung cư**

1. Nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu phải có Ban quản trị do các chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư bầu theo quy định tại Điều 71 của Luật Nhà ở và quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư. Chủ đầu tư có trách nhiệm chuẩn bị nội dung để thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở.

2. Ban quản trị nhà chung cư có quyền và trách nhiệm theo quy định tại Điều 72 của Luật Nhà ở và quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư. Đối với nhà chung cư là nhà ở xã hội thì quyền hạn và trách nhiệm của Ban Quản trị nhà chung cư được thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

3. Việc quản lý vận hành nhà chung cư do doanh nghiệp có năng lực chuyên môn về quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện.

4. Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được hưởng các cơ chế như đối với dịch vụ công ích theo hướng dẫn của Bộ Tài chính.

5. Các chi phí dịch vụ khi sử dụng nhà chung cư, kể cả phí dịch vụ trông giữ xe ô tô không được cao hơn mức giá dịch vụ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

6. Đối với nhà chung cư chỉ có một chủ sở hữu thì chủ sở hữu có trách nhiệm tổ chức quản lý vận hành nhà chung cư đó.

Bộ Xây dựng ban hành quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư để áp dụng thống nhất trong cả nước.

### **Điều 51. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu**

1. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu được quy định như sau:

a) Trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng bán căn hộ kể từ ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành thì chủ đầu tư có trách nhiệm nộp các khoản kinh phí sau đây:

- Đối với diện tích nhà bán phải nộp 2% tiền bán, khoản tiền này được tính vào tiền bán căn hộ hoặc diện tích khác mà người mua phải trả và được quy định rõ trong hợp đồng mua bán;

- Đối với phần diện tích nhà mà chủ đầu tư giữ lại, không bán (không tính phần diện tích thuộc sử dụng chung) thì chủ đầu tư phải nộp 2% giá trị của phần diện tích đó; phần giá trị này được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất của nhà chung cư đó.

b) Khoản kinh phí quy định tại điểm a khoản này được trích trước thuế để nộp (Nhà nước không thu thuế đối với khoản kinh phí này) và được gửi vào ngân hàng thương mại do Ban quản trị nhà chung cư quản lý để phục vụ cho công tác bảo trì phần sở hữu chung theo quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư;

c) Trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng bán căn hộ trước ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành mà chủ đầu tư chưa thu 2% tiền bán thì các chủ sở hữu căn hộ chung cư có trách nhiệm đóng góp khoản kinh phí để bảo trì phần sở hữu chung. Kinh phí đóng góp chỉ được thu khi phát sinh công tác bảo trì và được xác định đối với từng công việc bảo trì cụ thể.

2. Trường hợp kinh phí bảo trì quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này không đủ để thực hiện bảo trì phần sở hữu chung thì các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng góp thêm kinh phí tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu. Trong trường hợp nhà chung cư phải phá dỡ mà kinh phí bảo trì quy định tại khoản 1 Điều này chưa sử dụng hết thì được sử dụng để hỗ trợ tái định cư khi xây dựng lại nhà chung cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì nhà chung cư sau khi xây dựng lại.

## **Điều 52. Cải tạo, phá dỡ nhà chung cư**

1. Nhà chung cư cũ bị hư hỏng nghiêm trọng, xuống cấp có nguy cơ sập đổ đã có kết luận của cơ quan có thẩm quyền về kiểm định chất lượng công trình xây dựng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức di chuyển các hộ gia đình đang sống trong nhà chung cư tới địa điểm khác để thực hiện phá dỡ nhà ở đó.

Các hộ gia đình có trách nhiệm di chuyển theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và được hưởng các quyền và lợi ích như đối với trường hợp giải phóng mặt bằng.

2. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu mà thực hiện phá dỡ theo yêu cầu của các chủ sở hữu để xây dựng lại thì phải được hai phần ba tổng số chủ sở hữu nhà chung cư đó đồng ý. Số chủ sở hữu còn lại không đồng ý phá dỡ thì sẽ bị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cưỡng chế di chuyển và phải chi trả các chi phí cho việc cưỡng chế phá dỡ nhà ở.

Nhà nước có chính sách ưu đãi và khuyến khích đối với trường hợp chủ sở hữu tự nguyện di chuyển đến nơi ở khác (không tái định cư tại chỗ) sau khi xây dựng lại nhà chung cư.

3. Trường hợp nhà chung cư cũ chưa thuộc diện phải phá dỡ theo quy định tại khoản 1 Điều này nhưng các chủ sở hữu có nhu cầu cải tạo nâng cấp hoặc mở rộng thêm diện tích thì phải được hai phần ba tổng số chủ sở hữu nhà chung cư đó đồng ý. Việc cải tạo nhà chung cư phải phù hợp quy hoạch xây dựng và tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng.

Việc cải tạo nhà chung cư được thực hiện theo nguyên tắc xã hội hóa, bảo đảm nơi ở mới phải tốt hơn nơi ở cũ về chất lượng nhà ở và môi trường sống. Nhà nước khuyến khích việc thực hiện

cải tạo các khu chung cư cũ đã xuống cấp theo dự án tổng thể đồng bộ về hạ tầng của cả khu vực.

4. Căn cứ vào quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này, Bộ Xây dựng trình Chính phủ ban hành chính sách riêng về việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ.

### **MỤC 3. QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ BIỆT THỰ TẠI ĐÔ THỊ**

#### **Điều 53. Nguyên tắc quản lý sử dụng nhà biệt thự**

1. Việc quản lý sử dụng nhà biệt thự phải tuân thủ quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, theo quy định của Nghị định này và pháp luật có liên quan.
2. Việc bảo trì, cải tạo và xây dựng lại nhà biệt thự phải phù hợp với quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, tuân thủ các quy định về bảo trì công trình xây dựng, Nghị định này và pháp luật về quản lý di sản văn hóa.
3. Đối với nhà biệt thự thuộc sở hữu nhà nước thì còn phải thực hiện quản lý theo quy định về quản lý tài sản thuộc sở hữu nhà nước; trong trường hợp được sử dụng làm nhà ở công vụ thì phải tuân thủ các quy định về quản lý, sử dụng nhà ở công vụ quy định tại Luật Nhà ở và Nghị định này.
4. Bộ Xây dựng ban hành quy định về quản lý sử dụng nhà biệt thự để áp dụng thống nhất trong cả nước.

#### **Điều 54. Phân loại nhà biệt thự**

Nhà biệt thự được phân thành ba nhóm sau đây:

1. Biệt thự nhóm một là biệt thự được xếp hạng di tích lịch sử – văn hóa theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa; biệt thự có giá trị điển hình về kiến trúc, nhà cổ do các cơ quan có thẩm quyền về xây dựng, kiến trúc và văn hóa cấp tỉnh phối hợp xác định, lập danh sách và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt. Các biệt thự thuộc nhóm một phải được giữ nguyên hình dáng kiến trúc bên ngoài, cấu trúc bên trong, mật độ xây dựng, số tầng và chiều cao.
2. Biệt thự nhóm hai là biệt thự không thuộc nhóm một nhưng có giá trị về kiến trúc do cơ quan có thẩm quyền về xây dựng, kiến trúc cấp tỉnh phối hợp xác định, lập danh sách trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt. Các biệt thự thuộc nhóm hai phải được giữ nguyên kiến trúc bên ngoài;
3. Biệt thự nhóm ba là biệt thự không thuộc diện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

#### **Điều 55. Bảo trì nhà biệt thự**

1. Trường hợp bảo trì nhà biệt thự là di tích lịch sử – văn hóa thì phải tuân thủ các quy định về sửa chữa, tu bổ, bảo quản và phục hồi di tích lịch sử – văn hóa.

2. Trường hợp bảo trì nhà biệt thự thuộc nhóm một mà có thay đổi về màu sắc, vật liệu xây dựng thì phải được sự chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có biệt thự trước khi thực hiện bảo trì.

#### **Điều 56. Cải tạo, xây dựng lại nhà biệt thự**

1. Đối với trường hợp cải tạo, xây dựng lại nhà biệt thự mà thuộc diện phải xin Giấy phép xây dựng thì chỉ được thực hiện cải tạo, xây dựng lại sau khi đã có Giấy phép xây dựng.

2. Đối với biệt thự thuộc nhóm một và nhóm hai còn phải tuân thủ các quy định sau đây:

a) Đối với biệt thự nhóm một:

- Không được làm thay đổi nguyên trạng ban đầu của nhà biệt thự;

- Không được phá dỡ nhà biệt thự cũ. Trường hợp phải phá dỡ để xây dựng lại do bị hư hỏng nặng có nguy cơ sập đổ theo kết luận của đơn vị có chức năng về kiểm định chất lượng công trình xây dựng thì phải xây dựng theo đúng kiến trúc ban đầu, sử dụng đúng loại vật liệu và phải tuân thủ quy hoạch (đúng mật độ xây dựng, đúng số tầng và chiều cao) của biệt thự cũ;

- Đối với nhà biệt thự là di tích lịch sử – văn hóa thì phải thực hiện đúng quy định về bảo quản, tu bổ và phục hồi di tích lịch sử – văn hóa;

- Không được tạo thêm kết cấu bằng các loại vật liệu khác để làm tăng diện tích hoặc coi nói, chiếm dụng không gian bên ngoài nhà biệt thự.

b) Đối với biệt thự nhóm hai:

- Phải giữ nguyên kiến trúc bên ngoài;

- Trường hợp phải phá dỡ để xây dựng lại do bị hư hỏng nặng có nguy cơ sập đổ theo kết luận của đơn vị có chức năng về kiểm định chất lượng công trình xây dựng thì phải xây dựng theo đúng kiểu dáng kiến trúc bên ngoài của biệt thự cũ, phải tuân thủ quy hoạch (đúng mật độ xây dựng, đúng số tầng và chiều cao).

#### **Chương 4.**

#### **GIAO DỊCH VỀ NHÀ Ở**

#### **Điều 57. Mua bán nhà ở thuộc sở hữu chung nhưng có chủ sở hữu chung vắng mặt**

1. Việc mua bán nhà ở thuộc sở hữu chung phải tuân thủ các quy định tại Điều 96 của Luật Nhà ở.



2. Trường hợp mua bán nhà ở có chủ sở hữu chung vắng mặt và không xác định được nơi cư trú của người đó thì các chủ sở hữu chung còn lại phải có đơn yêu cầu tòa án tuyên bố người đó bị mất tích theo quy định của pháp luật trước khi thực hiện bán nhà ở đó.

Căn cứ vào giá bán nhà ở ghi trong hoạt động mua bán nhà ở, các chủ sở hữu chung còn lại có trách nhiệm gửi tiền bán nhà tương ứng với phần giá trị quyền sở hữu nhà ở của người bị tuyên bố mất tích vào ngân hàng thương mại nơi có nhà ở được bán; khi người bị tuyên bố mất tích trở về và có yêu cầu thì ngân hàng đã nhận tiền gửi có trách nhiệm thanh toán lại cho họ cả tiền gốc và tiền lãi theo quy định về lãi suất không kỳ hạn tại thời điểm người được tuyên bố mất tích nhận lại tiền.

3. Trường hợp người bị tuyên bố mất tích chết hoặc bị tòa án tuyên bố là đã chết thì phần tiền đã gửi vào ngân hàng nêu tại khoản 2 Điều này được chia cho những người thừa kế hợp pháp của họ theo quy định của pháp luật về dân sự.

### **Điều 58. Thuê mua nhà ở xã hội**

1. Việc thuê mua nhà ở xã hội phải thực hiện thông qua hợp đồng được ký giữa chủ đầu tư và người thuê mua.

2. Sau khi trả trước 20% giá trị nhà ở thuê mua, bên thuê mua được quyền trả số tiền còn lại theo thời gian do chủ đầu tư và bên thuê mua thỏa thuận, nhưng tối thiểu là 10 năm, kể từ ngày ký hợp đồng thuê mua nhà ở.

3. Khi hết thời hạn thuê mua nhà ở và bên thuê mua đã trả hết số tiền còn lại theo quy định tại khoản 2 Điều này, chủ đầu tư có trách nhiệm làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người thuê mua.

4. Chủ đầu tư được quyền đơn phương đình chỉ thực hiện hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội và thu hồi nhà ở đang cho thuê mua khi phát sinh một trong các trường hợp sau đây:

a) Người thuê mua không trả tiền thuê nhà liên tục trong ba tháng mà không có lý do chính đáng;

b) Người thuê mua tự ý sửa chữa, đục phá kết cấu, cải tạo hoặc coi nói nhà ở thuê mua;

c) Người thuê mua bán nhà ở thuê mua trái với quy định tại Điều 40 của Nghị định này hoặc chuyển quyền thuê mua cho người khác mà không được sự đồng ý của bên cho thuê mua.

Các trường hợp vi phạm quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì người thuê mua được thanh toán lại 20% tiền thuê mua (không tính lãi); trường hợp vi phạm quy định tại điểm c khoản này thì bên thuê mua không được thanh toán lại số tiền 20% mà mình đã trả trước đây.

5. Các tranh chấp về hợp đồng thuê mua nhà ở được giải quyết thông qua hòa giải. Trong trường hợp hòa giải không thành thì các bên có quyền yêu cầu tòa án giải pháp theo quy định của pháp luật.

## **Điều 59. Đổi nhà ở**

1. Giao dịch đổi nhà ở quy định tại Luật Nhà ở chỉ được áp dụng trong trường hợp các bên đổi nhà ở và chuyển quyền sở hữu nhà ở cho nhau, không áp dụng đối với trường hợp đổi quyền sử dụng nhà ở.
2. Các bên đổi nhà ở có trách nhiệm thực hiện đúng trình tự, thủ tục đổi nhà ở và nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước theo quy định.

## **Điều 60. Giao dịch về nhà ở thông qua sàn giao dịch bất động sản**

1. Đối với trường hợp được phân chia tối đa không quá 20% sản phẩm nhà ở không phải qua sàn giao dịch bất động sản theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 9 của Nghị định này thì chủ đầu tư phải có văn bản thông báo về số lượng, địa chỉ nhà ở và loại nhà ở được phân chia kèm theo danh sách tên, địa chỉ các đối tượng được phân chia nhà ở để Sở Xây dựng nơi có dự án nhà ở xác nhận thay cho giấy xác nhận đã bán qua sàn giao dịch bất động sản.

Sở Xây dựng có trách nhiệm căn cứ vào quy định tại Điều 9 của Nghị định này và đối chiếu với số lượng nhà ở theo thiết kế, quy hoạch của dự án đã được phê duyệt để xác nhận danh sách các đối tượng, loại nhà ở và địa chỉ, diện tích của nhà ở được phân chia trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của chủ đầu tư; danh sách này chỉ được xác nhận một lần và phải được lưu tại Sở Xây dựng để theo dõi, kiểm tra. Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở phải phân chia đúng số lượng, địa chỉ, loại, diện tích nhà ở và đúng tên các đối tượng đã được Sở Xây dựng xác nhận. Bên được phân chia nhà ở không được chuyển nhượng quyền được phân chia nhà ở cho tổ chức, cá nhân khác.

Đối với số lượng nhà ở còn lại trong mỗi dự án sau khi phân chia, chủ đầu tư phải thực hiện bán, cho thuê thông qua sàn giao dịch bất động sản theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và quy định của Nghị định này.

2. Sau khi đã xây dựng xong phần móng của nhà ở theo quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 9 của Nghị định này thì chủ đầu tư được ký hợp đồng mua bán nhà ở với các đối tượng đã được phân chia sản phẩm nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này để thay thế cho các hợp đồng, văn bản đã ký trước đó. Hợp đồng mua bán nhà ở trong trường hợp này và giấy xác nhận của Sở Xây dựng quy định tại khoản 1 Điều này là cơ sở pháp lý để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua nhà ở.

Những trường hợp nhà ở thuộc diện phải bán, cho thuê qua sàn giao dịch bất động sản thì chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng mua bán, cho thuê nhà ở sau khi đã có đủ các điều kiện quy định tại điểm đ và điểm e khoản 3 Điều 9 của Nghị định này.

3. Tổ chức, cá nhân có nhà ở do được phân chia hoặc đã mua thông qua sàn giao dịch bất động sản theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này mà bán lại nhà ở đó cho người khác thì phải thực hiện theo quy định sau đây:

a) Chỉ được bán cho các đối tượng thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở sau khi đã có hợp đồng mua bán ký với chủ đầu tư.

b) Trường hợp là doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản thì phải thực hiện bán qua sàn giao dịch bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;

c) Trường hợp là hộ gia đình, cá nhân hoặc tổ chức khác thì không phải bán qua sàn giao dịch bất động sản mà thực hiện bán theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này. Trong trường hợp chưa nhận bàn giao nhà ở và chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở đó thì thực hiện bán nhà ở theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

4. Các sàn giao dịch bất động sản không được tham gia đầu tư, mua bán, cho thuê nhà ở mà chỉ được làm trung gian để thực hiện bán, cho thuê nhà ở theo ủy quyền của chủ đầu tư và hưởng phí giao dịch qua sàn theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, nếu vi phạm thì bị Nhà nước rút chức năng kinh doanh sàn giao dịch bất động sản và bị xử lý theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực hoạt động kinh doanh bất động sản.

5. Các trường hợp mua bán, cho thuê nhà ở không đúng với quy định tại Điều này thì hợp đồng mua bán, cho thuê nhà ở đó không có giá trị pháp lý và bên mua không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà ở đã mua; bên bán, bên cho thuê có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho người mua, người thuê nhà ở.

### **Điều 61. Thế chấp nhà ở**

1. Việc thế chấp nhà ở phải được lập thành hợp đồng, tuân thủ quy định của Luật Nhà ở và các quy định của pháp luật có liên quan.

2. Tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được quyền thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng để vay vốn. Thủ tục thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai được thực hiện theo hướng dẫn của Ngân hàng Nhà nước.

### **Điều 62. Giao dịch về nhà ở có người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài tham gia**

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia các giao dịch về mua bán, tặng cho, thừa kế nhà ở tại Việt Nam phải thực hiện các yêu cầu sau đây:

a) Thuộc diện được sở hữu nhà ở và có đủ điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở;

b) Thực hiện việc mua bán, tặng cho, nhận thừa kế nhà ở theo đúng các quy định của Luật Nhà ở và quy định tại Nghị định này;

c) Những người không thuộc diện quy định tại Điều 1 của Luật số 34/2009/QH12 về sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai hoặc những người thuộc diện được

sở hữu một nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở nhưng đang có sở hữu nhà ở tại Việt Nam nếu được tặng cho hoặc được thừa kế nhà ở khác thì chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó theo quy định tại Điều 72 của Nghị định này.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài khi thuê nhà ở tại Việt Nam phải thực hiện các quy định sau đây:

a) Phải có đủ điều kiện được thuê nhà ở tại Việt Nam theo quy định tại Điều 131 của Luật Nhà ở;

b) Hợp đồng thuê nhà ở phải được lập thành văn bản theo quy định tại Điều 93 của Luật Nhà ở và quy định của Nghị định này;

c) Bên thuê nhà ở phải thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của người thuê theo quy định của Luật Nhà ở, Bộ luật Dân sự và quy định của Nghị định này.

3. Chủ sở hữu nhà ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài được quyền ký hợp đồng cho thuê hoặc ký hợp đồng ủy quyền cho người khác quản lý nhà ở thuộc sở hữu của mình trong thời gian không sử dụng nhà ở đó.

Chủ sở hữu phải xuất trình văn bản điều động, luân chuyển công tác đến địa phương khác hoặc cử đi làm việc ngoài lãnh thổ Việt Nam của cơ quan, tổ chức nơi đang làm việc; trong trường hợp không thuộc diện điều động hoặc cử đi công tác tại nơi khác thì phải làm đơn cam kết tạm thời không sử dụng nhà ở đó khi thực hiện công chứng hoặc chứng thực hợp đồng cho thuê hoặc hợp đồng ủy quyền quản lý nhà ở.

### **Điều 63. Các loại hợp đồng về nhà ở**

1. Việc mua bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở phải lập thành văn bản (gọi chung là hợp đồng về nhà ở). Hợp đồng về nhà ở phải phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 93 của Luật Nhà ở, quy định của Bộ luật Dân sự và Nghị định này. Trường hợp tổ chức tặng cho nhà ở thì phải có văn bản tặng cho.

2. Đối với hợp đồng mua bán nhà ở do được đầu tư xây dựng mới (bao gồm mua bán nhà ở có sẵn và mua bán nhà ở hình thành trong tương lai) thì ngoài yêu cầu phải tuân thủ quy định tại khoản 1 Điều này, trong hợp đồng mua bán còn phải nêu rõ các nội dung, thời hạn và trách nhiệm bảo hành nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này; giá trị quyền sử dụng đất trong giá bán nhà ở và trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước của bên bán nhà ở; trong trường hợp mua bán căn hộ chung cư thì còn phải ghi rõ thêm phần diện tích thuộc quyền sở hữu chung, phần diện tích thuộc quyền sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư, khoản kinh phí bảo trì 2% tiền bán nhà ở và cách tính diện tích căn hộ mua bán. Hợp đồng mua bán nhà ở được ký với bên bán là doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản thì không phải công chứng, chứng thực.

Trường hợp mua bán nhà ở thông qua hình thức đấu giá thì nội dung của hợp đồng mua bán nhà ở ngoài yêu cầu phải tuân thủ các quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này, còn phải tuân thủ các quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản.

3. Hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở xã hội quy định cụ thể các quyền, nghĩa vụ của hai bên và không phải công chứng, chứng thực.

Hợp đồng thuê nhà ở xã hội được ký theo định kỳ nhưng tối đa không vượt quá năm năm. Hết thời hạn, bên thuê được cơ quan có thẩm quyền xem xét gia hạn hợp đồng nếu thực hiện đầy đủ các quy định về thuê nhà trong quá trình thuê nhà và vẫn thuộc đối tượng, điều kiện được thuê nhà ở xã hội. Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội được ký theo thỏa thuận giữa chủ đầu tư và người thuê mua trên cơ sở quy định của Nghị định này.

4. Hợp đồng thuê nhà ở công vụ quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của các bên có liên quan và không phải công chứng, chứng thực. Hợp đồng thuê nhà ở công vụ được ký định kỳ theo thời gian người thuê đảm nhận chức vụ theo quyết định điều động hoặc luân chuyển cán bộ nhưng tối đa không vượt quá năm năm. Trường hợp hết thời hạn cho thuê mà đối tượng đang thuê nhà vẫn đủ tiêu chuẩn về đối tượng, điều kiện và diện tích thuê nhà ở công vụ theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và trả đầy đủ tiền thuê nhà ở thì đơn vị quản lý nhà ở công vụ tiếp tục ký hợp đồng thuê theo thời hạn quy định tại khoản này.

5. Hợp đồng thuê nhà ở thương mại quy định cụ thể các quyền và nghĩa vụ của hai bên theo quy định của Luật Nhà ở và Bộ luật Dân sự. Trường hợp cá nhân cho thuê nhà ở dưới sáu tháng hoặc bên cho thuê là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thì không phải công chứng, chứng thực hợp đồng thuê nhà ở.

6. Hợp đồng ủy quyền quản lý, trông coi, sử dụng nhà ở, ủy quyền bán, cho thuê nhà ở phải có công chứng hoặc chứng thực. Các bên chỉ được ký kết hợp đồng ủy quyền và cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực chỉ được thực hiện công chứng, chứng thực các hợp đồng ủy quyền quy định tại khoản này khi nhà ở đã được xây dựng xong (áp dụng đối với nhà ở có sẵn).

7. Các hợp đồng đổi, tặng cho, thế chấp, cho mượn, cho ở nhờ nhà ở được lập theo quy định của Luật Nhà ở và Bộ luật Dân sự.

8. Thẩm quyền công chứng, chứng thực các hợp đồng về nhà ở quy định tại Điều này được thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật.

9. Bộ Xây dựng quy định và ban hành mẫu hợp đồng mua bán nhà ở, hợp đồng cho thuê nhà ở (gồm cho thuê nhà ở thương mại, nhà ở công vụ và thuê nhà ở xã hội), hợp đồng thuê mua nhà ở, hợp đồng về tặng cho và hợp đồng đổi nhà theo quy định tại Điều này.

#### **Điều 64. Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở đối với các giao dịch về mua bán, tặng cho, đổi, thuê mua, thừa kế nhà ở**

1. Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở đối với trường hợp mua bán nhà ở được tính từ ngày hợp đồng mua bán nhà ở được công chứng hoặc chứng thực. Trường hợp mua bán nhà ở mà bên bán là doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở là thời điểm bên bán bàn giao nhà ở cho bên mua theo thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở đối với trường hợp tặng cho nhà ở được tính từ ngày hợp đồng tặng cho nhà ở được công chứng hoặc chứng thực. Trường hợp pháp nhân tặng cho nhà ở thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở cho bên được tặng cho được tính từ ngày bên tặng cho ký văn bản tặng cho.
3. Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở đối với trường hợp đổi nhà ở được tính từ ngày hợp đồng đổi nhà ở được công chứng hoặc chứng thực. Trường hợp hai bên đổi nhà ở là doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản thì thời điểm chuyển quyền sở hữu đối với nhà ở nhận đổi là thời điểm bàn giao nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng đổi nhà ở.
4. Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở đối với trường hợp thuê mua nhà ở được tính từ thời điểm bên thuê mua được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở thuê mua theo quy định tại khoản 3 Điều 58 của Nghị định này.
5. Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở đối với trường hợp thừa kế nhà ở được tính từ thời điểm mở thừa kế. Việc xác định tổ chức, cá nhân thừa kế nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.
6. Thời điểm chuyển quyền sở hữu đối với trường hợp mua nhà ở trả chậm, trả dần được tính từ ngày bên mua thanh toán hết tiền mua nhà ở cho bên bán, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

## **Chương 5.**

### **QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM CỦA NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI VÀ CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI**

#### **Điều 65. Quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và của tổ chức, cá nhân nước ngoài**

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam nếu thuộc các đối tượng và có đủ điều kiện quy định tại Điều 1 của Luật số 34/2009/QH12 về sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai. Thời hạn sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài là ổn định, lâu dài.
2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài khi thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở tại Việt Nam theo pháp luật về đầu tư thì được sở hữu nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở. Trường hợp mua nhà ở tại Việt Nam thì được sở hữu nhà ở theo quy định của Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 của Quốc hội về việc thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành Nghị quyết này.

#### **Điều 66. Giấy tờ chứng minh đối tượng người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam**

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định tại Điều 1 của Luật số 34/2009/QH12 về sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai phải có các giấy tờ sau đây để chứng minh về đối tượng:

a) Đối với người có quốc tịch Việt Nam thì phải có hộ chiếu Việt Nam còn giá trị; trong trường hợp mang hộ chiếu nước ngoài thì phải có một trong các giấy tờ chứng minh còn quốc tịch Việt Nam theo quy định của pháp luật về quốc tịch;

b) Đối với người gốc Việt Nam thì phải có hộ chiếu nước ngoài kèm theo giấy tờ xác nhận là người gốc Việt Nam do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp để chứng minh có gốc Việt Nam.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc các đối tượng dưới đây thì có quyền sở hữu (không hạn chế số lượng nhà ở tại Việt Nam) thông qua hình thức mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế, đổi nhà ở hoặc được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở trong dự án phát triển nhà ở của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản (đối với dự án tại các khu vực được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức bán nền theo quy định của pháp luật về đất đai) để người mua xây dựng nhà ở cho bản thân và các thành viên trong gia đình tại Việt Nam:

a) Các đối tượng quy định tại điểm a khoản 1 Điều này;

b) Các đối tượng quy định tại điểm b khoản 1 Điều này nhưng phải thuộc một trong các diện:

- Người về đầu tư trực tiếp tại Việt Nam theo pháp luật về đầu tư có Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp;

- Người có công đóng góp với đất nước, bao gồm: người được hưởng chế độ ưu đãi theo quy định của Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng có giấy tờ chứng minh được hưởng chế độ ưu đãi do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp; người có thành tích đóng góp trong sự nghiệp giải phóng dân tộc, xây dựng đất nước được Chủ tịch nước tặng thưởng Huân chương, Huy chương, được Thủ tướng Chính phủ tặng Bằng khen; người tham gia vào Ban Chấp hành các tổ chức chính trị – xã hội của Việt Nam; của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam từ cấp tỉnh trở lên được các tổ chức này xác nhận; người được bầu vào Ban Chấp hành Trung ương hội, người là nòng cốt các phong trào, tổ chức của kiều bào có quan hệ với trong nước và người có những đóng góp, giúp đỡ tích cực cho các cơ quan đại diện hoặc các hoạt động đối ngoại của Việt Nam ở nước ngoài được Ủy ban Nhà nước về người Việt Nam ở nước ngoài hoặc cơ quan đại diện ngoại giao của Việt Nam ở nước ngoài xác nhận;

- Nhà văn hóa, nhà khoa học, bao gồm: người được phong học hàm, học vị về khoa học, giáo dục, văn hóa – nghệ thuật, thể dục – thể thao của Việt Nam hoặc của nước ngoài, các chuyên gia trong lĩnh vực kinh tế – xã hội đang làm việc tại Việt Nam. Các đối tượng này phải được lãnh đạo Đảng, Nhà nước, Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Thủ trưởng các trường đại học, cao đẳng, học viện, viện nghiên cứu của Việt Nam mời về làm chuyên gia, cộng tác viên, giảng dạy và có xác nhận của cơ quan, tổ chức mời về việc đối tượng này đang làm việc tại cơ quan, tổ chức đó;

- Người có chuyên môn, kỹ năng đặc biệt có giấy xác nhận về chuyên môn, kỹ năng của hiệp hội, hội nghề nghiệp Việt Nam hoặc của cơ quan cấp Bộ phụ trách lĩnh vực chuyên môn, kỹ năng kèm theo giấy phép hành nghề chuyên môn tại Việt Nam do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp (đối với trường hợp pháp luật yêu cầu phải có giấy phép hành nghề) hoặc Giấy phép lao động do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp (đối với trường hợp pháp luật không yêu cầu phải có giấy phép hành nghề);

- Người có vợ hoặc chồng là công dân Việt Nam sinh sống ở trong nước có giấy tờ chứng nhận kết hôn do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam hoặc của nước ngoài cấp kèm theo hộ khẩu thường trú và giấy chứng minh nhân dân của một bên vợ hoặc chồng là công dân Việt Nam ở trong nước.

Đối với trường hợp có các giấy tờ do nước ngoài cấp thì phải dịch ra Tiếng Việt và có chứng nhận của cơ quan công chứng của Việt Nam.

3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài gốc Việt Nam nhưng không thuộc các đối tượng quy định tại điểm b khoản 2 Điều này nếu có giấy tờ quy định tại điểm b khoản 1 Điều này và Giấy miễn thị thực do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp thì có quyền sở hữu một nhà ở riêng lẻ hoặc một căn hộ chung cư tại Việt Nam.

Trường hợp đối tượng này đang có sở hữu nhà ở tại Việt Nam mà được thừa kế hoặc được tặng cho nhà ở khác thì chỉ được chọn sở hữu một nhà ở; đối với nhà ở còn lại thì được quyền tặng cho hoặc bán cho các đối tượng thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam để hưởng giá trị theo quy định tại Điều 72 của Nghị định này.

### **Điều 67. Giấy tờ chứng minh điều kiện cư trú tại Việt Nam của người Việt Nam định cư ở nước ngoài**

1. Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài mang hộ chiếu Việt Nam thì phải có một trong các giấy tờ sau đây do công an phường, xã, thị trấn (sau đây gọi chung là công an cấp phường) nơi người đó cư trú cấp:

a) Sổ tạm trú;

b) Giấy tờ xác nhận về việc đăng ký tạm trú tại địa phương.

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài mang hộ chiếu Việt Nam phải có đơn đề nghị và xuất trình hộ chiếu tại cơ quan công an cấp phường khi đề nghị cấp giấy tờ quy định tại khoản này. Trong thời hạn tối đa là ba ngày, kể từ ngày nhận được đơn đề nghị, công an cấp phường có trách nhiệm cấp một trong các giấy tờ quy định tại khoản này cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

2. Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài mang hộ chiếu nước ngoài thì phải có một trong các giấy tờ sau đây do cơ quan quản lý xuất nhập cảnh của Việt Nam cấp:

a) Thẻ tạm trú;



b) Có dấu chứng nhận tạm trú đóng vào hộ chiếu với thời hạn được tạm trú tại Việt Nam từ ba tháng trở lên.

### **Điều 68. Thủ tục quản lý việc sở hữu một nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài tại Việt Nam**

Đối với trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu một nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở thì cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phải thực hiện các quy định sau đây:

1. Trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải kiểm tra thông tin về tình trạng sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài tại Việt Nam đăng trên Website của Bộ Xây dựng.

Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất không có tên trên Website của Bộ Xây dựng thì Ủy ban nhân dân cấp huyện ký giấy chứng nhận và làm thủ tục trao giấy chứng nhận cho chủ sở hữu; trường hợp người đề nghị cấp giấy chứng nhận đang có tên đăng trên Website của Bộ Xây dựng thì Ủy ban nhân dân cấp huyện trả lại hồ sơ và có văn bản trả lời để đương sự biết rõ lý do;

2. Trong thời hạn hai ngày làm việc, kể từ ngày ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải có văn bản gửi Bộ Xây dựng thông báo các thông tin về họ tên, số hộ chiếu, nơi cấp, ngày cấp hộ chiếu của người mua, được tặng cho, được thừa kế nhà ở, địa chỉ nhà ở được cấp giấy chứng nhận, số giấy chứng nhận và ngày cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để Bộ Xây dựng đăng tải các thông tin này trên Website của Bộ;

3. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở quy định tại Điều này đã bán, tặng cho hoặc làm thủ tục để thừa kế nhà ở cho người khác thì Ủy ban nhân dân cấp huyện phải có văn bản thông báo cho Bộ Xây dựng biết để xóa tên khỏi danh sách đăng trên Website của Bộ;

4. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện phải chịu trách nhiệm về việc chậm thông báo hoặc không thông báo cho Bộ Xây dựng biết khi các đối tượng quy định tại Điều này có chủ sở hữu nhà ở tại Việt Nam hoặc chuyển quyền sở hữu nhà ở cho người khác.

Bộ Xây dựng ban hành mẫu báo cáo của Ủy ban nhân dân cấp huyện gửi Bộ Xây dựng theo quy định tại Điều này.

### **Điều 69. Xử lý hành vi vi phạm quy định về việc sở hữu một nhà ở tại Việt Nam của người Việt Nam định cư ở nước ngoài**

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu một nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở nếu giả mạo giấy tờ hoặc có các hành vi vi phạm khác để được sở hữu nhiều hơn một nhà ở tại Việt Nam thì không được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở đó; nếu đã được cấp giấy chứng nhận thì phải thực hiện bán nhà ở đó trong thời hạn 120 ngày,

kể từ ngày hành vi vi phạm bị phát hiện, đồng thời bị xử phạt theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý, phát triển nhà ở.

2. Trường hợp quá thời hạn quy định tại khoản 1 Điều này mà người có hành vi vi phạm chưa bán nhà ở thì bị thu hồi giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở đã được cấp; nhà ở chưa bán thuộc quyền sở hữu của Nhà nước Việt Nam.

3. Cán bộ, công chức và những người có liên quan nếu có hành vi vi phạm các quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này thì bị xử lý theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức và các quy định của pháp luật có liên quan.

### **Điều 70. Sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam**

1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thông qua hình thức đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê hoặc được mua căn hộ chung cư trong dự án phát triển nhà ở thương mại.

2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà ở đó. Thời hạn được sở hữu nhà ở là thời hạn quy định trong Giấy chứng nhận đầu tư và được ghi rõ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

3. Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở để bán thì Nhà nước không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho chủ đầu tư. Sau khi hoàn thành việc xây dựng nhà ở, chủ đầu tư được quyền bán nhà ở này cho tổ chức, cá nhân thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản và Nghị định này.

Chủ đầu tư có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao nhà ở cho người mua nhà, trừ trường hợp người mua nhà tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận.

4. 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 tổ chức, cá nhân nước ngoài 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 71. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê nhà ở tại Việt Nam**

1. Đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở tại Việt Nam bao gồm:

a) Tổ chức nước ngoài được phép hoạt động tại Việt Nam;

b) Cá nhân nước ngoài được phép vào Việt Nam có thời hạn từ ba tháng liên tục trở lên;

c) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang ở Việt Nam có nhu cầu thuê nhà ở.

2. Trình tự, thủ tục thuê nhà ở, quyền và nghĩa vụ của bên thuê nhà ở thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 62 Nghị định này.

### **Điều 72. Các trường hợp được hưởng giá trị của nhà ở**

1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc các diện sau đây được tặng cho hoặc được thừa kế nhà ở tại Việt Nam thì không được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở và chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó:

a) Tổ chức, cá nhân nước ngoài không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam;

b) Cá nhân nước ngoài thuộc diện chỉ được sở hữu một căn hộ chung cư trong dự án phát triển nhà ở thương mại và tại thời điểm được tặng cho, được thừa kế đang có sở hữu căn hộ tại Việt Nam;

c) Tổ chức, cá nhân nước ngoài thuộc diện được sở hữu căn hộ chung cư trong dự án phát triển nhà ở thương mại nhưng được tặng cho hoặc được thừa kế nhà ở không phải là căn hộ chung cư trong dự án phát triển nhà ở thương mại;

d) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép về Việt Nam cư trú có thời hạn dưới ba tháng;

đ) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện chỉ được sở hữu một nhà ở và tại thời điểm được tặng cho, được thừa kế đang có sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

2. Tổ chức, cá nhân được tặng cho, được thừa kế nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này được trực tiếp hoặc ủy quyền cho người khác bán nhà ở khi đã có các giấy tờ sau đây:

a) Hợp đồng tặng cho, giấy tờ về thừa kế nhà ở được lập theo quy định tại Điều 93 của Luật Nhà ở, Nghị định này và pháp luật về dân sự Việt Nam;

b) Một trong các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu nhà ở của bên tặng cho, bên để thừa kế nhà ở theo quy định sau đây:

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đã được cấp theo quy định của Luật Nhà ở;

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được cấp theo quy định tại Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị;

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đã được cấp theo quy định tại Nghị định số 95/2005/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2005 của Chính phủ về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai mà trong nội dung giấy chứng nhận đã có ghi nhận về nhà ở của bên tặng cho, bên để thừa kế;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai.

c) Văn bản ủy quyền bán nhà ở được lập theo quy định của pháp luật về dân sự Việt Nam (nếu ủy quyền cho người khác bán nhà ở).

## **Chương 6.**

### **QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ NHÀ Ở**

#### **Điều 73. Xây dựng định hướng phát triển nhà ở quốc gia**

1. Căn cứ vào chiến lược phát triển kinh tế – xã hội của đất nước từng thời kỳ, Bộ Xây dựng có trách nhiệm xây dựng và trình Thủ tướng Chính phủ ban hành định hướng và chiến lược phát triển nhà ở quốc gia cho từng giai đoạn mười năm làm cơ sở cho việc nghiên cứu, hoạch định chính sách về nhà ở và làm căn cứ cho các địa phương xây dựng chương trình phát triển nhà ở của từng địa phương.

2. Định hướng, chiến lược phát triển nhà ở quốc gia bao gồm các nội dung:

a) Khái quát hiện trạng nhà ở toàn quốc;

b) Phân tích, đánh giá kết quả, tồn tại, nguyên nhân công tác phát triển, quản lý nhà ở;

c) Xác định rõ quan điểm, mục tiêu, nhu cầu phát triển nhà ở trong giai đoạn tới, trong đó xác định rõ các chương trình trọng điểm, các quan điểm, mục tiêu, yêu cầu, các chỉ tiêu cơ bản về phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội;

d) Xác định rõ các giải pháp thực hiện nhằm đạt được các mục tiêu phát triển nhà ở, bao gồm các cơ chế chính sách về quy hoạch, đất đai, hạ tầng kỹ thuật, tài chính, tín dụng và biện pháp tổ chức triển khai thực hiện;

đ) Các nội dung có liên quan khác.

3. Căn cứ vào chiến lược phát triển kinh tế – xã hội, định hướng, chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, Bộ Xây dựng nghiên cứu, trình Thủ tướng Chính phủ ban hành các chính sách phát triển nhà ở trọng điểm để giải quyết nhà ở cho các đối tượng có khó khăn về nhà ở theo các vùng, miền.

4. Các chỉ tiêu cơ bản về phát triển nhà ở trong định hướng, chiến lược phát triển nhà ở quốc gia phải được đưa vào nhiệm vụ phát triển kinh tế – xã hội của đất nước trong từng giai đoạn. Trong quá trình triển khai thực hiện phải sơ kết đánh giá, rà soát, sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung kịp thời

định hướng, chương trình đã đề ra cho phù hợp thực tế. Kết thúc kỳ thực hiện phải có tổng kết, đánh giá kết quả thực hiện.

5. Căn cứ vào tình hình phát triển kinh tế – xã hội của khu vực và vùng kinh tế trọng điểm, Bộ Xây dựng đề xuất Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định các cơ chế đặc thù và lựa chọn chủ đầu tư có đủ năng lực tài chính và kinh nghiệm để thực hiện đầu tư xây dựng dự án phát triển nhà ở có quy mô lớn hoặc có liên quan đến nhiều địa phương, nhằm góp phần thúc đẩy các khu vực phát triển, bảo đảm an sinh xã hội. Trong trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đề xuất thì phải có ý kiến của Bộ Xây dựng trước khi trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

#### **Điều 74. Xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của các địa phương**

1. Trên cơ sở định hướng, chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đã được Thủ tướng Chính phủ ban hành, các cơ chế, chính sách về phát triển, quản lý nhà ở hiện hành của trung ương và nhiệm vụ phát triển kinh tế – xã hội của địa phương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cho từng giai đoạn năm năm và mười năm hoặc dài hơn trên địa bàn để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi ban hành.

2. Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương bao gồm các nội dung chính sau đây:

a) Khái quát hiện trạng nhà ở của địa phương;

b) Phân tích, đánh giá kết quả, tồn tại, nguyên nhân công tác phát triển, quản lý nhà ở của địa phương;

c) Xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, trong đó nêu rõ từng khu vực, từng loại đối tượng trên địa bàn theo quy định sau đây:

- Đối với nhà ở tại khu vực đô thị: phải nêu rõ thực trạng các loại nhà ở (các nhà chung cư xuống cấp nguy hiểm, các khu nhà ở tạm bợ, nhà ổ chuột, khu nhà ở có hạ tầng kỹ thuật không đáp ứng yêu cầu), các khó khăn vướng mắc trong việc xây dựng, cải tạo nhà ở, nhu cầu về nhà ở của từng loại đối tượng và xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở trong từng năm.

Trong chương trình phải đề xuất hướng giải quyết về quỹ đất, công tác giải phóng mặt bằng, bố trí tái định cư, về quy hoạch các khu dự án phát triển nhà ở, về nguồn vốn cho đầu tư phát triển nhà ở, cơ chế, chính sách về tài chính đất đai cho phát triển nhà ở, về chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người và phương án giải quyết chỗ ở cho từng loại đối tượng tại đô thị;

- Đối với nhà ở khu vực nông thôn: phải nêu rõ thực trạng về nhà ở của từng khu vực, nhà ở của đồng bào các dân tộc (nếu có), phong tục tập quán về xây dựng nhà ở của người dân, diện tích đất bình quân để xây dựng nhà ở, những khó khăn vướng mắc trong việc phát triển nhà ở, nhu cầu về nhà ở của người dân và kế hoạch phát triển nhà ở trong từng năm.

Trong chương trình phải đề xuất quỹ đất, lập quy hoạch các khu vực xây dựng nhà ở, phương án huy động các nguồn vốn tham gia xây dựng nhà ở, các hình thức hỗ trợ xây dựng nhà ở, chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người.

- Đối với nhà ở công nhân khu công nghiệp (nếu có): phải nêu rõ thực trạng và nhu cầu về nhà ở cho công nhân khu công nghiệp, lập quy hoạch, tạo quỹ đất xây dựng nhà ở, kế hoạch huy động các nguồn vốn đầu tư xây dựng nhà ở, kế hoạch bố trí nhà ở cho công nhân trong từng năm;

- Đối với nhà ở của các đối tượng khác trên địa bàn, bao gồm: nhà ở cho học sinh, sinh viên, nhà ở cho người nghèo tại đô thị và nông thôn, nhà cho cán bộ, công chức, nhà ở công vụ, nhà ở cho người có công với cách mạng thì phải nêu rõ thực trạng và nhu cầu về nhà ở của từng loại đối tượng, nêu rõ kế hoạch xây dựng nhà ở cho từng loại đối tượng, phương thức tạo điều kiện hỗ trợ về nhà ở (bố trí cho thuê, cho thuê mua nhà ở, hỗ trợ kinh phí, nguyên vật liệu để xây dựng nhà ở, cấp đất xây dựng nhà ở, ưu đãi về tín dụng);

d) Các nội dung có liên quan khác;

đ) Chương trình phát triển nhà ở phải xác định rõ tiến độ thực hiện; nhiệm vụ và trách nhiệm cụ thể của các Sở, Ban, ngành, các cấp chính quyền trong quá trình triển khai thực hiện.

3. Các chỉ tiêu cơ bản về phát triển nhà ở trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở phải được đưa vào nhiệm vụ phát triển kinh tế – xã hội của địa phương trong từng giai đoạn. Hàng năm phải có sơ kết, đánh giá và thực hiện sửa đổi, điều chỉnh những điểm chưa phù hợp với thực tế. Kết thúc chương trình, kế hoạch phải có tổng kết, đánh giá kết quả thực hiện.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm báo cáo Thủ tướng Chính phủ và gửi Bộ Xây dựng Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương để theo dõi, kiểm tra. Đối với các thành phố trực thuộc Trung ương thì sau khi Hội đồng nhân dân thành phố thông qua Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, Ủy ban nhân dân thành phố phải trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt trước khi triển khai thực hiện.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí ngân sách địa phương cho việc điều tra, khảo sát, xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương mình.

### **Điều 75. Lập Quỹ phát triển nhà ở**

1. Quỹ phát triển nhà ở của địa phương được hình thành từ các nguồn sau đây:

a) Tiền thu từ việc bán, cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn;

b) Trích tối thiểu 10% từ tiền sử dụng đất của các dự án phát triển nhà ở thương mại và các dự án khu đô thị mới trên địa bàn. Mức thu cụ thể do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định;

c) Ngân sách địa phương hỗ trợ hàng năm theo quyết định của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh;

d) Tiền huy động từ các nguồn vốn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật;

đ) Tiền hỗ trợ, đóng góp tự nguyện từ các tổ chức, cá nhân khác trong và ngoài nước.

2. Căn cứ tình hình thực tế của địa phương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định thành lập Quỹ phát triển nhà ở của địa phương trên cơ sở các nguồn vốn huy động quy định tại khoản 1 Điều này và ban hành quy chế quản lý Quỹ này bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

a) Quỹ phát triển nhà ở là tổ chức tài chính nhà nước hoạt động theo nguyên tắc bảo toàn vốn, bù đắp chi phí phát sinh trong quá trình hoạt động và không vì mục đích lợi nhuận;

b) Quỹ phát triển nhà ở được quản lý, điều hành và tổ chức hoạt động theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành và tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan;

c) Quỹ phát triển nhà ở được miễn, giảm các loại thuế và nộp ngân sách nhà nước theo hướng dẫn của Bộ Tài chính;

d) Quỹ phát triển nhà ở của địa phương được sử dụng để phát triển nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước trên phạm vi địa bàn.

Giao Bộ Tài chính chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng hướng dẫn việc tổ chức, hoạt động đối với Quỹ phát triển nhà ở của các địa phương.

3. Căn cứ vào điều kiện của từng địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể ủy thác cho Quỹ đầu tư phát triển của địa phương thực hiện quản lý các hoạt động của Quỹ phát triển nhà ở quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Ngoài Quỹ phát triển nhà ở quy định tại Điều này, giao Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan nghiên cứu, trình Thủ tướng Chính phủ ban hành quyết định về việc thành lập, hoạt động, cơ chế quản lý, nguồn đóng góp, cơ chế cho vay, đối tượng cho vay của Quỹ tiết kiệm nhà ở để phục vụ cho các đối tượng gặp khó khăn về nhà ở được vay vốn mua nhà ở hoặc để hỗ trợ cho các doanh nghiệp vay vốn xây dựng nhà ở xã hội.

## **Điều 76. Quản lý và cung cấp thông tin về nhà ở**

1. Cơ quan có trách nhiệm quản lý hồ sơ về nhà ở:

a) Sở Xây dựng quản lý hồ sơ về nhà ở của tổ chức; người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại Việt Nam; cá nhân nước ngoài; nhà ở thuộc sở hữu chung của tổ chức và cá nhân;

b) Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện quản lý hồ sơ về nhà ở của cá nhân (gồm cá nhân trong nước và người Việt Nam định cư ở nước ngoài sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất).

2. Hồ sơ nhà ở bao gồm các nội dung theo quy định tại khoản 3 Điều 66 của Luật Nhà ở và các giấy tờ khác liên quan đến nhà ở.

3. Cơ quan quản lý hồ sơ nhà ở có trách nhiệm cung cấp các thông tin về nhà ở cho các cơ quan quy định tại khoản 7 Điều này và các tổ chức, cá nhân có quyền và nghĩa vụ liên quan đến nhà ở đó khi họ có yêu cầu.

4. Thông tin về nhà ở là các thông tin liên quan đến hiện trạng và tình trạng pháp lý của nhà ở, đất ở có trong hồ sơ nhà ở.

5. Tổ chức, cá nhân đề nghị cung cấp thông tin về nhà ở phải có văn bản đề nghị cung cấp thông tin. Văn bản đề nghị phải ghi rõ họ tên, địa chỉ của người yêu cầu cung cấp thông tin, nội dung các thông tin đề nghị cung cấp và mục đích của việc đề nghị cung cấp thông tin.

6. Hình thức cung cấp thông tin có thể bằng văn bản trả lời, cung cấp thông tin qua mạng điện tử, sao chụp hoặc trích lục hồ sơ.

7. Tổ chức, cá nhân yêu cầu cung cấp thông tin về nhà ở phải trả phí cung cấp thông tin cho cơ quan quản lý hồ sơ nhà ở, trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề nghị cung cấp thông tin phục vụ cho công tác quản lý nhà nước về nhà ở và cơ quan điều tra, Viện kiểm sát nhân dân, Tòa án nhân dân đề nghị cung cấp thông tin phục vụ cho công tác điều tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo, các vụ án về nhà ở.

Bộ Tài chính phối hợp với Bộ Xây dựng quy định mức thu, tỷ lệ trích nộp ngân sách và chế độ sử dụng phí cung cấp thông tin quy định tại Điều này.

### **Điều 77. Điều tra, thống kê, xây dựng dữ liệu về nhà ở**

1. Điều tra, thống kê về nhà ở được thực hiện định kỳ năm năm và mười năm một lần theo quy định sau đây:

a) Định kỳ mười năm một lần, Bộ Xây dựng phối hợp với Bộ Kế hoạch và Đầu tư và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức điều tra, thống kê nhà ở cùng với tổng điều tra số và nhà ở trong cả nước;

b) Định kỳ năm năm một lần (tính giữa mỗi kỳ tổng điều tra dân số và nhà ở), Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Bộ Kế hoạch và Đầu tư và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức điều tra điểm, điều tra mẫu về nhà ở tại một số xã, phường, thị trấn của một số tỉnh, thành phố thuộc các vùng, miền khác nhau trong cả nước để thống kê số liệu về tình hình phát triển nhà ở phục vụ cho công tác hoạch định chính sách phát triển nhà ở trong cả nước.

Trước khi tổ chức thực hiện điều tra nhà ở quy định tại điểm này, Bộ Xây dựng có trách nhiệm lập kế hoạch điều tra và đề xuất kinh phí điều tra báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

2. Kinh phí điều tra, thống kê và xây dựng cơ sở dữ liệu về nhà ở quy định tại Điều này được bố trí từ ngân sách nhà nước.



## **Điều 78. Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về phát triển, quản lý nhà ở và thị trường bất động sản**

1. Cán bộ, công chức làm việc trong lĩnh vực quản lý, phát triển nhà ở và thị trường bất động sản của các cấp, các ngành ít nhất ba năm một lần phải tham dự lớp đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về phát triển, quản lý nhà ở và thị trường bất động sản. Các cơ quan, đơn vị có liên quan đến lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản có trách nhiệm bố trí và tạo điều kiện để cán bộ, công chức tham gia các lớp đào tạo, bồi dưỡng theo quy định tại Điều này.

Đối với các cá nhân, doanh nghiệp tham gia hoạt động quản lý vận hành nhà chung cư (kể cả các công trình nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp) thì phải tham dự khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức và chuyên môn, nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

2. Bộ Xây dựng quy định về kế hoạch, chương trình, nội dung đào tạo và phối hợp với các cơ quan liên quan, các địa phương tổ chức các lớp đào tạo, bồi dưỡng, nâng cao kiến thức về phát triển, quản lý nhà ở và thị trường bất động sản cho đội ngũ cán bộ, công chức làm việc trong lĩnh vực quản lý, phát triển nhà ở và các cá nhân, tổ chức tham gia hoạt động quản lý vận hành nhà chung cư quy định tại Điều này.

3. Kinh phí đào tạo do các cơ quan, đơn vị cử học viên tham dự khóa học thanh toán cho cơ sở đào tạo.

## **Điều 79. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng**

1. Giúp Chính phủ thực hiện thống nhất quản lý nhà nước về nhà ở trên phạm vi cả nước

2. Nghiên cứu, trình Thủ tướng Chính phủ ban hành định hướng, chiến lược phát triển nhà ở quốc gia cho từng giai đoạn theo quy định của Nghị định này.

3. Nghiên cứu, trình Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ sửa đổi, bổ sung, ban hành mới hoặc sửa đổi, bổ sung, ban hành theo thẩm quyền các văn bản liên quan đến quản lý và phát triển nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này.

4. Trực tiếp chỉ đạo việc thực hiện chiến lược, các chương trình, mục tiêu quốc gia về nhà ở do Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

5. Kiểm tra, thanh tra, giải quyết theo thẩm quyền hoặc trình Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giải quyết các khó khăn, vướng mắc của các Bộ, ngành, các cơ quan, tổ chức và cá nhân trong quá trình triển khai thực hiện Luật Nhà ở và Nghị định này; theo dõi, kiểm tra việc thực hiện các quy định có liên quan đến nhà ở nhưng được giao cho các Bộ, ngành khác triển khai thực hiện.

6. Thực hiện các nhiệm vụ được giao theo quy định của Nghị định này và theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ.

7. Định kỳ hàng năm và theo yêu cầu đột xuất báo cáo Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ về tình hình triển khai Luật Nhà ở và Nghị định này trên phạm vi cả nước.

### **Điều 80. Trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở của các Bộ, ngành liên quan**

1. Các Bộ, cơ quan ngang Bộ trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm phối hợp với Bộ Xây dựng thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở.

2. Nghiên cứu sửa đổi, bổ sung, ban hành các văn bản liên quan đến quản lý, phát triển nhà ở theo chức năng, nhiệm vụ được Chính phủ giao hoặc phối hợp với Bộ Xây dựng trong việc nghiên cứu soạn thảo chính sách, tham gia chỉ đạo, hướng dẫn tổ chức thực hiện và kiểm tra, thanh tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về quản lý và phát triển nhà ở của các ngành, các cấp, các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan.

### **Điều 81. Trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở của địa phương**

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:

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

b) Xây dựng và tổ chức triển khai thực hiện chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương, bao gồm chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở nói chung và các chương trình mục tiêu của địa phương về hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng xã hội gặp khó khăn về nhà ở;

c) Công bố công khai trên Website của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và của Sở Xây dựng quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 và quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, các dự án phát triển nhà ở đang được triển khai thực hiện, các trường hợp chuyển nhượng dự án, thay đổi chủ đầu tư và tiến độ thực hiện các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn;

d) Lập quy hoạch và bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công vụ theo quy định của Nghị định này;

đ) Tổ chức thực hiện quản lý quỹ nhà ở công vụ và nhà ở xã hội được xây dựng bằng vốn ngân sách của địa phương;

e) Xác định danh mục nhà biệt thự để thực hiện quản lý theo quy định của Nghị định này và pháp luật có liên quan;

g) Chỉ đạo, hướng dẫn, tổ chức thực hiện, kiểm tra, thanh tra công tác quản lý và phát triển nhà ở trên địa bàn theo chức năng nhiệm vụ được giao;

h) Tuyên truyền, vận động các tổ chức, cá nhân chấp hành các quy định của pháp luật về quản lý và phát triển nhà ở;

i) Xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm pháp luật về nhà ở;

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

l) Định kỳ hàng năm hoặc theo yêu cầu đột xuất báo cáo cấp trên về tình hình triển khai Luật Nhà ở và Nghị định này trên địa bàn.

2. Giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn là Sở Xây dựng.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm thực hiện việc quản lý nhà nước về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn theo chức năng, nhiệm vụ được giao.

4. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu chậm trễ thực hiện hoặc không thực hiện các quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này.

## **Điều 82. Ban Chỉ đạo về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản**

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

2. Ban Chỉ đạo trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản có nhiệm vụ, quyền hạn: chỉ đạo, đôn đốc, hướng dẫn và kiểm tra việc thực hiện các chương trình phát triển nhà ở, các chủ trương, chính sách về nhà ở và thị trường bất động sản tại các Bộ, ngành và các địa phương; tham gia góp ý các chính sách lớn, quan trọng liên quan đến nhà ở và thị trường bất động sản; kiến nghị Thủ tướng Chính phủ và các cơ quan có thẩm quyền xem xét, sửa đổi, bổ sung hoặc đình chỉ việc thi hành các văn bản có liên quan đến nhà ở và thị trường bất động sản do các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành trái với quy định của pháp luật về nhà ở và thị trường bất động sản.

3. Căn cứ vào nhiệm vụ, quyền hạn của Ban Chỉ đạo trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Ban Chỉ đạo về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản cấp tỉnh để giúp Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo triển khai thực hiện các chính sách liên quan đến lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản tại địa phương.

4. Các thành viên của Ban Chỉ đạo và Tổ chuyên gia giúp việc Ban Chỉ đạo về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản làm việc theo chế độ kiêm nhiệm và được hưởng phụ cấp theo quy định của Thủ tướng Chính phủ. Kinh phí hoạt động của Ban Chỉ đạo do ngân sách nhà nước cùng cấp cấp.

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

## **Chương 7.**

### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

#### **Điều 83. Hiệu lực thi hành**

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 08 tháng 8 năm 2010.
2. Nghị định này thay thế 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.
3. Đối với dự án phát triển nhà ở đã được lập và trình phê duyệt 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 nhưng Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện chưa phê duyệt hoặc trường hợp đã được phê duyệt (kể cả nhà ở được xây dựng trong khu đô thị mới) nhưng có đề nghị thay đổi một trong các nội dung của dự án phát triển nhà ở theo quy định tại khoản 4 Điều 7 của Nghị định này thì thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt, chấp thuận đầu tư hoặc chấp thuận bổ sung nội dung dự án phát triển nhà ở (dự án phát triển khu nhà ở hoặc dự án phát triển nhà ở độc lập) theo quy định của Nghị định này.
4. Bãi bỏ các nội dung liên quan đến phát triển nhà ở, công nhận quyền sở hữu nhà ở, quản lý sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở, quản lý nhà nước về nhà ở được quy định trong các Nghị định của Chính phủ, các văn bản pháp luật do các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà trái với quy định của Nghị định này.

#### **Điều 84. Trách nhiệm thi hành**

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

**TM. CHÍNH PHỦ**  
**THỦ TƯỚNG**  
**Nguyễn Tấn Dũng**