

**CHÍNH PH**

-----

**C NG HÒA XÃ H ICH NGH A VI T NAM****c l p - T do - H nh phúc**

-----

S : 71/2010/N -CP

Hà N i, ngày 23 tháng 06 n m 2010

**NGH NH****QUY NH CHI TI T VÀ H NG D N THI HÀNH LU T NHÀ****CHÍNH PH***C n c Lu t T ch c Chính ph ngày 25 tháng 12 n m 2001;**C n c Lu t Nhà ngày 29 tháng 11 n m 2005;**C n c Lu t s 34/2009/QH12 v s a i, b sung i u 126 c a Lu t Nhà và i u 121 c a**Lu t t ai ngày 18 tháng 6 n m 2009;**C n c Lu t s 38/2009/QH12 v s a i, b sung m t s i u c a các Lu t liên quan n u t xây d ng c b n ngày 19 tháng 6 n m 2009;**Xét ngh c a B tr ng B Xây d ng,***NGH NH****Ch ng 1.****NH NG QUY NH CHUNG****i u 1. Ph m vi i u ch nh**

Ngh nh này quy nh chi ti t và h ng d n thi hành m t s n i dung v s h u nhà , phát tri n nhà , qu n lý v i c s d ng nhà , giao d ch v nhà và qu n lý nhà n c v nhà quy nh t i Lu t Nhà .

**i u 2. it ng áp d ng**

Ngh nh này áp d ng i v i các it ng sau ây:

1. T ch c, cá nhân trong n c; ng i Vi t Nam nh c n c ngoài; t ch c, cá nhân n c ngoài ut phát tri n nhà t i Vi t Nam;
2. T ch c, cá nhân s h u nhà , s d ng nhà và tham gia giao d ch v nhà t i Vi t Nam;
3. C quan qu n lý nhà n c các c p v l nh v c nhà ;
4. T ch c, cá nhân không thu c di n quy nh t i các kho n 1, 2 và kho n 3 i u này nh ng có các ho t ng liên quan n l nh v c nhà .

**i u 3. Gi i thích t ng**

Trong Ngh nh này, các t ng d i ây c hi u nh sau:

1. *Nhà th ng m i* là nhà do t ch c, cá nhân thu c các thành ph n kinh t ut xây d ng bán, cho thuê theo nhu c u và c ch th tr ng;
2. *Nhà xã h i* là nhà do Nhà n c ho c t ch c, cá nhân thu c các thành ph n kinh t ut xây d ng cho các it ng quy nh t i i u 53, i u 54 c a Lu t Nhà và quy nh t i Ngh nh này mua, thuê ho c thuê mua theo c ch do Nhà n c quy nh;

3. *Nhà công vụ* là nhà do Nhà nước xây dựng cho các công nhân viên chức và công nhân thuộc các cơ quan, đơn vị, trường học, bệnh viện, cơ quan nghiên cứu khoa học và công nghệ, cơ quan văn hóa, thể thao, y tế, giáo dục, khoa học và công nghệ, cơ quan chức năng và các cơ quan khác; quy định chi tiết và xử lý vi phạm theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này;
4. *Nhà biệt thự* là nhà riêng biệt (hạng cao cấp là nhà biệt thự cấp 1, hạng trung là nhà biệt thự cấp 2, hạng thấp là nhà biệt thự cấp 3) có sân vườn, hàng rào và lối đi riêng biệt, có kiến trúc 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 cấp có thẩm quyền phê duyệt;
5. *Nhà chung cư* là nhà có từ hai tầng trở lên, có lối đi, cầu thang và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật chung cho nhiều hộ gia đình, cá nhân. Nhà chung cư có phân diện tích thu cấp hộ riêng các tầng hộ gia đình, cá nhân, các căn hộ và phân diện tích thu cấp chung các căn hộ nhà chung cư;
6. *Thuê mua nhà xã hội* là việc người thuê mua nhà thanh toán trước một khoản tiền nhất định theo thỏa thuận trong hợp đồng, số tiền còn lại tính thành tiền thuê nhà và người thuê mua phải trả hàng tháng hoặc trả theo năm. Sau khi hết hạn thuê mua và người thuê mua đã trả hết tiền thuê nhà thì các quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chấp nhận quyền sử dụng nhà ở.

## Chương 2.

# PHÁT TRIỂN NHÀ

## MỤC 1. ĐỊNH NGHĨA PHÁT TRIỂN NHÀ

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

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

1. Dự án phát triển nhà với mục đích xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật xã hội, xây dựng nhà 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 kết cấu hạ tầng kỹ thuật do chủ đầu tư cấp I thực hiện xây dựng; nhà và các công trình kiến trúc khác (dự án cấp II) do chủ đầu tư cấp II hoặc chủ đầu tư cấp II thực hiện xây dựng;
2. Dự án phát triển nhà với mục đích chủ đầu tư xây dựng một công trình nhà cấp 1 hoặc một công trình nhà cấp 2, các công trình có mục đích sử dụng như phòng làm việc, văn phòng, trung tâm thương mại, dịch vụ (sau đây gọi chung là công trình nhà có mục đích sử dụng không phải là nhà ở) trên đất đã có hệ thống kết cấu 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 cấp 1 trong khu đô thị cũ (sau đây gọi chung là dự án phát triển nhà cấp 1).

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

1. Trước khi xây dựng nhà (bao gồm cả nhà ở và nhà xây dựng trong khu đô thị mới), chủ đầu tư phải thực hiện các thủ tục pháp lý theo quy định tại Điều 14 của Nghị định này), thực hiện cấp, thẩm định, phê duyệt dự án phát triển nhà theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và các quy định pháp luật có liên quan.
2. Trước khi lập dự án phát triển nhà, chủ đầu tư phải thực hiện cấp và trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền nơi có dự án phát triển nhà phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy định pháp luật và quy hoạch xây dựng, trình trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt và chủ đầu tư không có xu hướng

ho cơ sở hạ tầng không phù hợp quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy định của pháp luật quy hoạch xây dựng.

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

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

4. Vị trí thị trấn nhà ở trong dự án phát triển nhà phố phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và tiêu chuẩn thị trấn nhà chung cư, nhà riêng lẻ, nhà biệt thự quy định tại Luật Nhà ở và Nghị định này.

5. Nội dung dự án phát triển khu nhà phố phù hợp xây dựng công bố hồ sơ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng hạ tầng xã hội; nội dung dự án phát triển nhà ở tập thể phù hợp bố trí nội dung 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 thi công cơ sở 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 nhà ở bao gồm:

a) Phần thuyết minh của dự án:

- Tên dự án;

- Sơ đồ vị trí và các số pháp lý của dự án;

- Mục tiêu, hình thức đầu tư; phạm vi xây dựng; quy mô dự án; nhu cầu sử dụng đất; diện tích tự nhiên của khu vực có dự án;

- Các giải pháp thực hiện: phương án bố trí hạ tầng, giải pháp phòng chống ngập, tái định cư (nếu có); phương án sử dụng công nghệ xây dựng; quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng áp dụng nội dung dự án; ảnh hưởng môi trường; phương án phòng cháy, chữa cháy; các giải pháp hạ tầng kỹ thuật và nội dung hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực; hạ tầng hạ tầng xã hội của khu vực;

- Nội dung công cộng và nội dung hạ tầng cho các hộ gia đình, cá nhân sinh sống trong khu vực dự án sau khi hoàn thành vị trí xây dựng nhà ở (gồm xe đạp, xe cho người tàn tật, xe máy hai bánh, xe ô tô);

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

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

- Sơ đồ và tài liệu các loại nhà (bao gồm nhà biệt thự, nhà riêng lẻ, nhà chung cư), tầng diện tích sàn nhà; phương án tiêu thụ sản phẩm (sơ đồ nhà bán, cho thuê hoặc cho thuê mua);

- Các xu hướng chấp dụng nội dung dự án (vốn sử dụng, tài chính và các cách khác);

- Thời gian, tiến độ thực hiện dự án (tiến độ 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 đầu tư vị trí xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào và qua dự án;

- Các công trình chuyên giao không bị hoàn;
  - Phương án tổ chức quản lý, khai thác và 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) Phân tích các sơ cấp án:
- Phân thuyết minh các thi công sơ: giá trị đầu tư và chi phí dự án; hình thức các công trình hạ tầng kỹ thuật cấp án, vì các dự án 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 cấp án thành phần giai đoạn;
  - Phân bổ vốn thi công sơ: bổ sung tổng mức đầu tư, bổ sung mặt bằng và các giá trị pháp lý thuộc chủ đầu tư chính của các công trình thuộc dự án thành phần giai đoạn; bổ sung hạ tầng kỹ thuật cấp án kết nối hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.
2. Nội dung hồ sơ dự án phát triển nhà cấp bao gồm:
- a) Phân thuyết minh các cấp án gồm các nội dung quy định tại khoản 1 của Điều này, trong đó yêu cầu Nhà nước đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào và đi qua dự án và vì các xác định các công trình chuyên giao không bị hoàn;
- b) Phân tích các sơ cấp án để thể hiện theo quy định của pháp luật xây dựng.
3. Về thẩm định thi công sơ cấp án phát triển nhà quy định tại khoản 1 và khoản 2 của Điều này để thể hiện theo quy định của pháp luật xây dựng.

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

1. Dự án phát triển nhà cấp đầu tư xây dựng công trình và ngân sách nhà nước thì thể hiện theo quy định sau đây:

a) Trường hợp xây dựng nhà cấp ngân sách địa phương thì chủ đầu tư phải chấp thuận dự án trình 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. Các nội dung và nội dung thẩm định của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền cho Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố trực thuộc (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) thẩm định và phê duyệt dự án phát triển nhà có mức vốn đầu tư dưới 30 tỷ đồng.

- Trường hợp phê duyệt dự án phát triển nhà, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện (nếu có thẩm quyền) có trách nhiệm tổ chức thẩm định dự án. Thời gian thẩm định và phê duyệt dự án phát triển nhà tối đa không quá 45 ngày, kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhận đủ hồ sơ dự án kèm theo hồ sơ dự án.

Sau khi xây dựng hồ sơ thẩm định và chi trả, phải phối hợp các quan liên quan của địa phương tổ chức thẩm định dự án phát triển nhà trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt; trường hợp Ủy ban nhân dân cấp huyện có thẩm quyền phê duyệt dự án phát triển nhà thì cơ quan có thẩm quyền quản lý nhà nước huyện làm hồ sơ thẩm định và chi trả tổ chức thẩm định dự án;

b) Trường hợp xây dựng nhà cấp ngân sách trung ương thì chủ đầu tư phải chấp thuận dự án có văn bản nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nếu có dự án chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà và các nội dung quy định tại khoản 2 của Điều này trước khi lập dự án, trình hồ sơ dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định.

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 trình nghị quyết quyết định 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 hồ sơ theo quy định;

c) Nội dung quy định phê duyệt dự án phát triển nhà quy nh t i i m a và i m b kho n này bao g m:

- Tên d án (d án phát tri n khu nhà ho c d án phát tri n nhà c l p);
- Tên ch ut ; m c tiêu ut , hình th c ut ;
- a i m d án; quy mô d án, di n tích và ranh gi i s d ng t, quy mô dân s ;
- Các công trình h t ng k thu t: ng giao thông, c p i n, c p, thoát n c, x lý rác th i, thông tin liên l c, phòng, ch ng cháy, n ; các công trình h t ng xã h i: nhà tr , tr ng h c, y t , d ch v , th thao, vui ch i, gi i trí, công viên (n u có);
- T l và s l ng các lo i nhà (bao g m nhà bi t th , nhà riêng l , c n h chung c ); i t ng c thuê và giá cho thuê nhà ;
- Khu v c xe công c ng và xe cho các h gia ình, cá nhân sinh s ng trong khu v c d án sau khi hoàn thành vi c ut xây d ng nhà ;
- T ng m c ut c a d án;
- Th i gian, ti n th c hi n d án (ti n th c hi n theo t ng giai o n);
- Quy n và ngh a v ch y u c a ch ut ;
- Ph ng án t ch c qu n lý v n hành, khai thác d án, qu n lý v n hành nhà chung c sau khi ut xây d ng (mô hình t ch c, hình th c qu n lý, các lo i phí d ch v ).

2. i v i d án phát tri n nhà (tr d án phát tri n nhà c a ch ut c p II) c ut xây d ng b ng ngu n v n không ph i t ng ngân sách nhà n c (không phân bi t quy mô s d ng t) thì th c hi n theo quy nh sau ây:

a) Ch ut ph i có t trình gi y ban nhân dân c p tnh có v n b n ch p thu n ut d án phát tri n nhà ; trong tr ng h p d án phát tri n nhà có quy mô d i 500 c n nhà (bao g m nhà bi t th , nhà riêng l , c n h chung c ) thì ch ut trình y ban nhân dân c p huy n có v n b n ch p thu n ut , tr tr ng h p thu c di n u th u l a ch n ch ut quy nh t i i u 14 c a Ngh nh này;

b) Nội dung v n b n ch p thu n ut d án phát tri n nhà quy nh t i i m a kho n này và d án phát tri n nhà quy nh t i i m b kho n 1 i u này bao g m:

- Tên d án (d án phát tri n khu nhà ho c d án phát tri n nhà c l p);
- Tên ch ut , tr tr ng h p u th u l a ch n ch ut quy nh t i i u 14 c a Ngh nh này;
- M c tiêu và hình th c ut ; a i m và quy mô d án; di n tích s d ng t; quy mô dân s ;
- Vi c xây d ng các công trình h t ng k thu t; công trình h t ng xã h i: nhà tr , tr ng h c, y t , d ch v , th thao vui ch i, gi i trí, công viên (n u có);
- T l và s l ng các lo i nhà (nhà bi t th , nhà riêng l , c n h chung c ); t ng di n tích sàn nhà ;
- Ph ng án tiêu th s n ph m: bán, cho thuê, cho thuê mua (nêu rõ di n tích, s l ng nhà c bán, c cho thuê ho c cho thuê mua);
- Khu v c xe công c ng và xe cho các h gia ình, cá nhân sinh s ng trong khu v c d án sau khi hoàn thành vi c ut xây d ng nhà ;
- Di n tích t dành ut xây d ng nhà xã h i (n u có);

- Trách nhiệm của chủ đầu tư và trách nhiệm của chính quyền địa phương;
- Thời gian, tiến độ thi công dự án (tiến độ thi công theo từng giai đoạn);

Đối với dự án phát triển khu nhà thì phải có thêm các nội dung: phác thảo 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 phải chi trả chi phí 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 đủ trình tự chấp thuận 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 theo nội dung văn bản chấp thuận đầu tư, quy hoạch địa phương và pháp luật có liên quan.

3. Trình tự dự án phát triển nhà (không phân biệt quy mô đầu tư và quy mô số tầng) có tổng số tầng lên (bao gồm nhà biệt thự, nhà riêng lẻ, nhà chung cư, khu đô thị mới và công trình nhà có mục đích sử dụng hỗn hợp) thì chủ đầu tư có trách nhiệm lập trình trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phát triển nhà (dự án phát triển khu nhà hoặc dự án phát triển nhà tập thể) trước khi lập, thẩm định và phê duyệt dự án.

Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ trình tự chấp thuận đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra và có văn bản lý giải của Ban Xây dựng, Ban Tài nguyên và Môi trường, Ban Kế hoạch và Đầu tư và Ban Tài chính về nội dung: quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, thời gian, tiến độ thi công dự án, tài liệu các loại nhà, năng lực các chủ đầu tư và các văn bản có liên quan thuộc trách nhiệm quản lý nhà nước của các Ban này trước khi trình Thủ tướng Chính phủ. Thời gian lý giải của các Ban quy định từ thời điểm này là 20 ngày, kể từ ngày nhận đủ trình tự chấp thuận đầu tư, các Ban có trách nhiệm trả lời lý giải của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong thời hạn quy định từ thời điểm này.

Hồ trình Thủ tướng Chính phủ bao gồm: trình tự chấp thuận đầu tư trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Thủ tướng Chính phủ xin chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phát triển khu nhà (hoặc dự án phát triển nhà tập thể) thì hiện các nội dung như quy định tại điểm b khoản 2 Điều này, án quy hoạch xây dựng tại 1/2000 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và ý kiến góp ý của các Ban quy định từ thời điểm 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 chủ đầu tư tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt dự án phát triển nhà theo quy hoạch và pháp luật về xây dựng và Địa phương này; trình tự dự án phát triển nhà sẽ được ngân sách nhà nước chi trả chủ đầu tư tổ chức lập dự án trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt theo quy định tại khoản 1 Điều này. Trong trình tự dự án phát triển nhà do Thủ tướng Chính phủ quyết định thì Ban Xây dựng chủ trì tổ chức thẩm định và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

4. Trình tự dự án phát triển nhà đã được phê duyệt mà chủ đầu tư có nhu cầu thay đổi một trong các nội dung: mục tiêu đầu tư; quy mô dự án; diện tích sử dụng đất; số tầng nhà; tiến độ thi công dự án thì chủ đầu tư phải có văn bản trình 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 tầng lên (bao gồm nhà biệt thự, nhà riêng lẻ, nhà chung cư, khu đô thị mới và công trình nhà có mục đích sử dụng hỗn hợp)

h p) thì chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét và có trình xin ý kiến chấp thuận bổ sung nội dung đề án phát triển nhà xã hội. Thủ tướng Chính phủ (đề án phát triển khu nhà xã hội) đề án phát triển nhà xã hội). Thời gian ra văn bản chấp thuận bổ sung là 20 ngày, kể từ ngày nhận văn bản đề nghị của chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

B Xây dựng quy định các mặt trình của chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện chấp thuận quy định khoản 2 điều này; trình của chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương và trình xin chấp thuận chủ trương đề án phát triển nhà xã hội Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Thủ tướng Chính phủ quy định khoản 3 điều này; Ủy ban Quy định phê duyệt đề án, Ủy ban chấp thuận quy định khoản 1 và khoản 2 điều này và hướng dẫn việc thực hiện các quy định điều này.

#### **Điều 8. Thủ tục xin đề án phát triển nhà xã hội**

1. Chủ tịch Ủy ban phát triển nhà xã hội tuân thủ các quy định của Luật Nhà xã hội, Nghị định này và quy định của pháp luật về xây dựng khi thực hiện xây dựng nhà xã hội.
2. Chủ tịch Ủy ban phát triển nhà xã hội xin Giấy phép xây dựng trước khi khởi công xây dựng nhà xã hội và các công trình kiến trúc khác có đề án, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt đề án theo quy định của pháp luật về xây dựng.
3. Chủ tịch Ủy ban phát triển nhà xã hội thì chủ tịch Ủy ban xây dựng ngành hạ tầng kỹ thuật theo nội dung đề án đã phê duyệt. Trong trình Ủy ban phê duyệt các công trình hạ tầng xã hội theo quy định phê duyệt đề án hoặc theo văn bản chấp thuận của các quan nhà nước có thẩm quyền thì chủ tịch Ủy ban thực hiện theo đúng nội dung và tiến độ đề án đã phê duyệt theo chấp thuận.
4. Chủ tịch Ủy ban cấp có đề án phát triển nhà xã hội quy định chuyên ngành quy định dự án có hạ tầng kỹ thuật cho chủ tịch Ủy ban xây dựng nhà xã hội sau khi đã có các công trình hạ tầng kỹ thuật theo nội dung, tiến độ đề án và tuân thủ nội dung đề án đã phê duyệt, nội dung chấp thuận của các quan nhà nước có thẩm quyền. Chủ tịch Ủy ban cấp có trách nhiệm quản lý hạ tầng kỹ thuật dự án phát triển nhà xã hội khi chia bản giao cho chính quyền địa phương, thực hiện cùng cấp, các chủ tịch Ủy ban xây dựng nhà xã hội và thực hiện kiểm tra, giám sát việc tuân thủ quy hoạch, kiến trúc, nội dung đề án của quan nhà nước có thẩm quyền đã cho phép và tiến độ xây dựng các công trình kỹ thuật trong phạm vi đề án của chủ tịch Ủy ban.
5. Chủ tịch Ủy ban không phải ngành quản nhà nước có thẩm quyền chấp thuận quy định phê duyệt đề án xây dựng nhà xã hội và các công trình kiến trúc khác theo nội dung quy định chuyên ngành quy định dự án ký vịnh chủ tịch Ủy ban, tuân thủ quy hoạch, kiến trúc, tiến độ đề án đã phê duyệt và nội dung đề án của quan nhà nước có thẩm quyền đã cho phép vịnh chủ tịch Ủy ban.

Trình Ủy ban chấp thuận chủ tịch Ủy ban có hành vi vi phạm quy hoạch, trình xây dựng, nội dung dự án trong quá trình thực hiện xây dựng nhà xã hội và các công trình kiến trúc khác thì chủ tịch Ủy ban cấp có thẩm quyền yêu cầu chủ tịch Ủy ban đình chỉ xây dựng và báo cáo Ủy ban quản nhà nước xử lý các hành vi vi phạm này.

#### **Điều 9. Huy động vốn xây dựng nhà xã hội**

1. Trình Ủy ban chấp thuận đề án phát triển nhà xã hội, dự án khu đô thị mới (chủ tịch Ủy ban cấp) có nhu cầu huy động vốn xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng kỹ thuật xây dựng nhà xã hội và xây dựng nhà xã hội trong khu nhà xã hội, khu đô thị mới thì Ủy ban huy động vốn theo các hình thức sau đây:

- a) Ký h p ng vay v n c a các t ch c tín d ng, các qu ut ho c phát hành trái phi u theo quy nh c a pháp lu t huy ng s v n còn thi u cho ut xây d ng nhà ; bên cho vay v n ho c bên mua trái phi u không c quy n u tiên mua ho c u tiên ng ký mua nhà ;
- b) Ký h p ng góp v n ho ch p ng h p tác ut v ich ut c p ll nh m m c ích chuy n nh ng quy ns d ng t có h t ng k thu t cho ch ut c p ll;
- c) Ký h p ng, v n b n góp v n ho ch p ng, v n b n h p tác ut v it ch c, cá nhân ut xây d ng nhà và bên tham gia góp v n ho c bên tham gia h p tác ut ch c phân chia l i nhu n (b ng ti n ho c c phi u) ho c c phân chia s n ph m là nhà trên c s t l v n góp theo th a thu n; trong tr ng h p các bên th a thu n phân chia s n ph m là nhà thì ch ut ch c phân chia cho các it ng thu c di n cs h u nhà t i Vi t Nam theo quy nh c a Lu t Nhà và ph i tuân th quy nh v s l ng nhà c phân chia nêu t i i m d kho n 3 i u này;
- d) Ký h p ng h p tác kinh doanh v i doanh nghi p có ch c n ng kinh doanh b t ng s n ut xây d ng nhà và bên tham gia h p tác kinh doanh ch c phân chia l i nhu n (b ng ti n ho c c phi u) ho c c phân chia s n ph m là nhà theo th a thu n; trong tr ng h p các bên th a thu n phân chia s n ph m là nhà thì ph i tuân th quy nh v s l ng nhà c phân chia nêu t i i m d kho n 3 i u này;
- ) Huy ng v n t ti n mua nhà ng tr cc a các it ng c quy ns h u nhà t i Vi t Nam theo quy nh c a Lu t Nhà thông qua hình th c ký h p ng mua bán nhà hình thành trong t ng lai.

2. Tr ng h p ch ut d án phát tri n nhà c l p (k c ch ut c p ll trong d án phát tri n khu nhà , khu ô th m i, công trình nhà có m c ích s d ng h n h p) có nhu c u huy ng v n ut xây d ng nhà thì ch c huy ng v n theo các hình th c quy nh t i các i m a, c, d và i m kho n 1 i u này.

3. Các ch ut quy nh t i kho n 1 và kho n 2 i u này khi th c hi n huy ng v n xây d ng nhà ph i tuân th các i u ki n sau ây:

a) i v itr ng h p quy nh t i i m b kho n 1 i u này thì ch ut ch c ký h p ng góp v n ho ch p ng h p tác ut v ich ut c p ll sau khi ã gi i phóng m t b ng c a d án và ã th c hi n kh i công xây d ng công trình h t ng k thu t c a d án. Sau khi ã có các công trình h t ng k thu t t ng ng v in i dung và ti n c a d án thì ch ut c p ll c ký h p ng chuy n nh ng quy ns d ng t cho ch ut c p ll.

Trong tr ng h p ch ut c p ll có nhu c u huy ng v n xây d ng nhà trên di n tích t nh n chuy n nh ng c a ch ut c p ll thì ch c ký h p ng huy ng v n sau khi ã có h p ng chuy n nh ng quy ns d ng t ký v ich ut c p ll, có th a thu n trong h p ng v i c ch ut c p ll chuy ng v n xây d ng nhà và ã có các i u ki n huy ng v n theo quy nh t i kho n này; tr ng h p ch a chuy n quy ns d ng t t ch ut c p ll sang ch ut c p ll theo quy nh c a pháp lu t v t ai thì v i c huy ng v n ph i c ch ut c p ll ng ý b ng v n b n;

b) i v itr ng h p quy nh t i i m c kho n 1 i u này thì ch ut ch c ký h p ng, v n b n góp v n ho ch p ng, v n b n h p tác ut sau khi ã có d án phát tri n nhà c phê duy t, ã th c hi n kh i công xây d ng công trình nhà và ã thông báo cho S Xây d ng n i có d án phát tri n nhà theo quy nh t i i m e kho n này;

c) i v itr ng h p quy nh t i i m d kho n 1 i u này thì ch ut ch c ký h p ng h p tác kinh doanh sau khi ã có d án nhà c phê duy t, ã th c hi n gi i phóng m t b ng, có biên b n bàn giao m c gi i c a d án và ã thông báo cho S Xây d ng n i có d án phát tri n nhà theo quy nh t i i m e kho n này.



Trên hợp đồng bên tham gia hợp tác kinh doanh có phân chia sản phẩm là nhà mà có nhu cầu bán, cho thuê nhà đó thì không có hợp đồng ký hợp đồng mua bán, cho thuê mà do chủ (bên có quyền sử dụng) hợp đồng ký hợp đồng mua, ngi thuê sau khi có điều kiện quy định trong hợp đồng bên tham gia hợp tác kinh doanh đã nhận bàn giao nhà và đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà có phân chia thì có hợp đồng ký hợp đồng mua bán, cho thuê nhà đó theo quy định của Luật Nhà và Nghề này;

d) Đối với hợp đồng huy động vốn theo hình thức quy định tại mục và điều khoản 1 của điều này mà trong hợp đồng có thể thu nhập phân chia sản phẩm là nhà thì chủ có phân chia tài sản cho các hình thức huy động vốn không quá 20% số lợi nhuận trong mỗi năm (tính trên tổng số lợi nhuận thực tế của dự án phát triển nhà cấp 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 xác nhận theo quy định tại khoản 1 của Điều 60 của Nghề này; số lợi nhuận còn lại trong mỗi năm chỉ được phép chi tiêu bán, cho thuê theo đúng quy định tại mục và điều khoản này;

đ) Đối với hợp đồng huy động vốn theo hình thức quy định tại mục điều khoản 1 của điều này thì chủ có ký hợp đồng mua bán nhà sau khi đã có thị trường thu tiền nhà có phê duyệt, đã xây dựng xong phần móng của nhà, đã hoàn thành thủ tục mua bán qua sàn giao dịch bất động sản theo đúng quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản và đã thông báo cho Sở Xây dựng nơi có dự án phát triển nhà theo quy định tại điều khoản này.

Việc xây dựng xong phần móng của nhà (kể cả công trình nhà có mục đích sử dụng hợp) quy định tại mục này có xác nhận là giai đoạn thi công xong phần móng (bao gồm các phần xây dựng nền móng) hoặc thi công cao tầng sàn tầng trên công trình nhà đó và có nghiệm thu kết thúc theo quy định của pháp luật xây dựng;

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

Trong văn bản thông báo phải nêu rõ hình thức huy động vốn, số vốn huy động; hợp đồng huy động vốn theo hình thức quy định tại mục b điều khoản 1 của điều này thì phải nêu rõ địa chỉ tài sản chuyển nhượng, tên chủ tài sản chuyển nhượng quyền sử dụng; hợp đồng huy động vốn theo hình thức quy định tại mục c điều khoản 1 của điều này thì phải nêu rõ tên, địa chỉ tài sản, cá nhân tham gia góp vốn, hợp tác chủ, nếu có thể thu nhập phân chia sản phẩm là nhà thì phải nêu rõ số lợi nhuận, lợi nhuận phân chia, tên và địa chỉ tài sản, cá nhân có phân chia nhà; hợp đồng huy động vốn theo hình thức quy định tại mục điều khoản 1 của điều này thì phải nêu rõ số lợi nhuận, lợi nhuận (nhà riêng lẻ, nhà biệt thự, chung cư) và địa chỉ của nhà bán. Chủ có ký hợp đồng huy động vốn hoặc hợp đồng mua bán nhà khi đã có các điều kiện quy định tại điều này.

4. Chủ có dự án phát triển nhà phải sử dụng vốn đã huy động vào đúng mục đích xây dựng dự án phát triển nhà đó, không được sử dụng vốn đã huy động vào mục đích khác hoặc sử dụng cho các dự án phát triển nhà khác. Nhưng hợp đồng huy động vốn không đúng các hình thức và không áp dụng 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.

B Xây dựng hàng ngày vì chủ huy động vốn quy định tại điều này.

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

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

1. Báo cáo ý kiến nhân dân cấp tỉnh hoặc ý kiến nhân dân cấp huyện nơi có dự án và kết quả của dự án; đối với dự án phát triển nhà thu hút đầu tư xin chấp thuận chủ trương của

Thị trường Chính phủ theo quy định tại khoản 3 điều 7 của Nghị định này thì chủ đầu tư phải ghi 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 xây dựng;
3. Thực hiện nghiệm thu công trình theo quy định tại điều 11 của Nghị định này;
4. Bàn giao công trình hoàn thiện kỹ thuật và hoàn thiện 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;
5. Báo cáo quy toán theo quy định của pháp luật tài chính;
6. Làm các thủ tục cần thiết có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quy hoạch xây dựng, công trình xây dựng trong phạm vi dự án cho chủ sở hữu;
7. Phối hợp với chính quyền địa phương ghi quy tắc các văn bản 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 thu các dự án phát triển nhà**

1. Trong 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 hồ sơ công trình hoàn thiện kỹ thuật, hoàn thiện xã hội và nội dung chấp thuận xây dựng theo nội dung dự án đã được phê duyệt và bổ sung yêu cầu theo quy định của pháp luật xây dựng. Trong trường hợp dự án phát triển nhà có các dự án thành phần thì thực hiện nghiệm thu hồ sơ hoàn thiện kỹ thuật và các công trình theo từng dự án thành phần;
  - b) Làm thủ tục cần thiết cấp chứng nhận phù hợp về chất lượng công trình theo quy định của pháp luật xây dựng;
  - c) Tổ chức cung cấp các dịch vụ quản lý của dự án.
2. Trong dự án phát triển nhà công nghiệp thì chủ đầu tư phải thực hiện các quy định sau đây:
  - a) Nghiệm thu toàn bộ hồ sơ công trình hoàn thiện kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, hệ thống xử lý nước thải, rác thải của dự án;
  - b) Nghiệm thu chất lượng công trình nhà xưởng và các công trình kiến trúc khác theo quy định của pháp luật xây dựng;
  - c) Làm thủ tục cần thiết cấp chứng nhận phù hợp về chất lượng công trình theo quy định của pháp luật 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 có lưu trữ tại văn phòng quản lý vận hành dự án và tại Sở Xây dựng (nội dung chấp thuận phát triển nhà do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt hoặc chấp thuận); các cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện nếu có dự án (nội dung Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt hoặc chấp thuận) theo dõi, kiểm tra.

## **M C 2. PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI**

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

1. Chuẩn đầu tư phát triển nhà thương mại (chuẩn đầu tư phát triển khu nhà và chuẩn đầu tư phát triển nhà cấp) bao gồm:
  - a) Doanh nghiệp trong nước thành lập và hoạt động theo quy định của Luật Doanh nghiệp;
  - b) Doanh nghiệp có 100% vốn tự nhiên ngoài, doanh nghiệp liên doanh với nhà đầu tư nước ngoài; doanh nghiệp có ngành Việt Nam nhưng có vốn ngoài hoạt động tại Việt Nam theo quy định của Luật Đầu tư;
  - c) Hợp tác xã thành lập và hoạt động theo quy định của Luật Hợp tác xã.
2. Điều kiện công ký làm chuẩn đầu tư phát triển nhà thương mại:
  - a) Phải có người ký kinh doanh bất động sản hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu bất động sản và có văn bản pháp lý theo quy định của pháp luật Việt Nam;
  - b) Có vốn tự thu của chủ nhân thực chi đầu tư không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư của dự án có quy mô sử dụng đất từ 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 chuẩn đầu tư phát triển nhà thương mại**

1. Việc lựa chọn chuẩn đầu tư phát triển nhà thương mại thực hiện theo các hình thức sau đây:
  - a) Ưu tiên lựa chọn chuẩn đầu tư phát triển nhà thương mại tại khu vực chiến lược phát triển kinh tế theo quy định tại Điều 14 của Nghị định này;
  - b) Ưu tiên quy định theo quy định của pháp luật địa phương;
  - c) Chọn chuẩn đầu tư dựa trên các trường hợp:
    - Một khu vực phát triển nhà thương mại trong thời hạn quy định tại khoản 2 Điều 14 của Nghị định này chỉ có một nhà đầu tư có các điều kiện quy định tại Điều 12 của Nghị định này đăng ký làm chuẩn đầu tư;
    - Nhà đầu tư có quy định pháp lý theo quy định của pháp luật địa phương, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở, các điều kiện quy định tại Điều 12 của Nghị định này và có văn bản đăng ký làm chuẩn đầu tư;
    - Thủ tục đăng ký quy định tại khoản 5 Điều 73 của Nghị định này.
2. Việc trình duyệt lựa chọn làm chuẩn đầu tư phát triển nhà không phải thông qua hình thức ưu tiên quy định tại mục b và mục c khoản 1 Điều này thì chủ đầu tư phải làm thủ tục đăng ký dự thầu và thực hiện pháp lý, thẩm định, phê duyệt dự án phát triển nhà theo quy định tại Điều 7 của Nghị định này.

### **Điều 14. Ưu tiên lựa chọn chuẩn đầu tư phát triển nhà thương mại**

1. Các cơ quan chủ trì công trình phát triển nhà của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo công bố công khai trên Cổng Thông tin Internet (Website) của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và của Sở Xây dựng các nội dung sau đây các nhà đầu tư có cơ sở đăng ký tham gia làm chuẩn đầu tư phát triển nhà thương mại:
  - a) Quy hoạch xây dựng đô thị, định dân cư nông thôn tại 1/2000;

- b) a i m, ranh gi i và di n tích các khu t phát tri n nhà th ng m i trên ph m vi a bàn;
- c) Các i u ki n v s d ng t ( c giao ho c thuê, th i h n thuê, qu t b trí tái nh c ; b ng giá t c at ng khu v c và các ngh a v tài chính mà ch ut ph i n p theo quy nh);
- d) Yêu c u v quy ho ch, ki n trúc, s l ng và các lo i nhà , h th ng h t ng k thu t, h t ng xã h i và công trình ki n trúc khác trong ph m vi d án; ti n th c hi n d án;  
 ) Ph ng án t ng th v b i th ng, gi i phóng m t b ng, tái nh c (n u có);
- e) Yêu c u v qu n lý v n hành và khai thác d án sau khi ut xây d ng xong;
- g) Các i u ki n tham gia u th u l a ch n ch ut d án phát tri n nhà ;
- h) Th i gian ti p nh nh s d th u.

2. Trong th i h n 30 ngày, k t ngày y ban nhân dân c p t nh công b công khai các thông tin theo quy nh t i kho n 1 i u này, n u có t hai nhà ut tr lên có i u ki n theo quy nh t i i u 12 c a Ngh nh này có v n b ng i S Xây d ng ng ký làm ch ut d án phát tri n nhà thi S Xây d ng ph i công b công khai trên Website c a S danh sách các nhà ut , thông báo cho các nhà ut bi t chu n b h s d th u và báo cáo y ban nhân dân c p t nh t ch c u th u l a ch n ch ut theo quy nh t i i u này.

3. i u ki n nhà ut tham gia d th u:

- a) Ph i có i u ki n theo quy nh t i i u 12 c a Ngh nh này;
- b) Có t ng m c ut c a d án do nhà ut t xu t trong h s d th u không th p h n t ng m c ut t m tính c a d án nêu trong h s m i th u (sau ây g i chung là giá sàn);
- c) Có các xu t v n i dung d án theo quy nh t i i m b kho n 2 i u 7 c a Ngh nh này;
- d) Có kh n ng huy ng v n và các ngu n l c khác th c hi n d án;  
 ) Có h s d th u theo quy nh t i kho n 4 i u này;
- e) N p kinh phí b o m d th ut ng ng 3% giá sàn quy nh trong h s m i th u.

4. H s d th u bao g m các lo i gi y t sau ây:

- a) Gi y t ch ng minh c s pháp lý, n ng l c chuyên môn, kinh nghi m, kh n ng tài chính và các i u ki n khác theo quy nh t i kho n 3 i u này;
- b) B n thuy t minh và s th hi n các gi i pháp v kinh t -k thu t th c hi n các yêu c u quy nh t i kho n 1 i u này; các n i dung theo v n b n ch p thu n ut c a c quan nhà n c có th m quy n n u thu c đ i n quy nh t i kho n 11 i u này;
- c) N ng l c và nh ng l i th khác c a ch ut (n u có) khi c giao làm ch ut d án phát tri n nhà .

5. C n c vào quy nh t i các kho n 1, 3 và kho n 4 i u này, S Xây d ng có trách nhi m l p và phát hành h s m i th u; h s m i th u ph i nêu rõ các yêu c u theo quy nh t i kho n 1 i u này, giá sàn c a d án và các yêu c u khác có liên quan.

Nhà ut mua h s m ith u, chu n b h s d th u và n p h s d th u kèm theo kinh phí b o m d th u t i S Xây d ng n i có d án phát tri n nhà . Th i h n t i p nh n h s d th u là 20 ngày, sau khi h t h n công b thông tin quy nh t i kho n 2 i u này và c ghi trong h s m ith u; trong tr ng h p thu c d i n quy nh t i i m a kho n 11 i u này thì th i h n t i p nh n h s d th u c tính k t sau khi y ban nhân dân c p huy n có v n b n ch p thu n ut .

Sau khi t i p nh n h s d th u, S Xây d ng có trách nhi m trình y ban nhân dân c p t nh thành l p T chuyên gia l a ch n ch ut , ban hành quy nh c th v t ch c uth u và quy ch làm vi c c a T chuyên gia. T chuyên gia có trách nhi m xây d ng tiêu chí ánh giá, các thang i m c th trên c s n i dung c a h s m ith u và các yêu c u quy nh t i kho n 1 i u này xem xét, ch m i m i v i t ng h s m ith u.

6. i u k i n t ch c uth u l a ch n ch ut d án phát tri n nhà :

- a) Có t hai nhà ut tr lên có i u k i n quy nh t i kho n 3 i u này tham gia d th u;
- b) Có quy ho ch xây d ng t l 1/2000 ã c phê duy t;
- c) Có ph ng ánt ng th v b i th ng, gi i phóng m t b ng, tái nh c ;
- d) Có ph ng ánt ch c uth u.

7. Vi c l a ch n ch ut d án phát tri n nhà th ng m i c th c hi n thông qua hình th c uth u qu c t ho c uth u trong n c. Ph ng th c và quy trình t ch c uth u l a ch n ch ut d án phát tri n nhà c áp d ng nh i v i t r ng h p uth u l a ch n nhà ut th c hi n d án có s d ng t khác.

8. Sau khi có k t qu uth u, T chuyên gia có v n b n thông báo k t qu cho S Xây d ng báo cáo y ban nhân dân c p t nh xem xét, ban hành quy t nh l a ch n ch ut d án phát tri n nhà . Trong tr ng h p d án thu c th m quy n ch p thu n ut c a y ban nhân dân c p t nh thì trong quy t nh l a ch n ch ut , y ban nhân dân c p t nh th c hi n luôn vi c ch p thu n ut ; n u d án không thu c th m quy n ch p thu n ut c a y ban nhân dân c p t nh thì th c hi n theo quy nh t i kho n 11 i u này.

Th i h n t ch c uth u l a ch n ch ut d án phát tri n nhà t i a là 90 ngày, k t ngày S Xây d ng t i p nh n h s d th u.

9. Trong th i h n 30 ngày, k t ngày có quy t nh l a ch n ch ut d án phát tri n nhà , S Xây d ng có trách nhi m hoàn tr kinh phí b o m d th u cho các nhà ut ã tham gia d th u nh ng không c l a ch n làm ch ut ; i v i nhà ut c l a ch n làm ch ut thì c hoàn tr kinh phí b o m d th u trong th i h n không quá 10 ngày, k t ngày Bên m i th u nh n c b o m th c hi n ut d án c a nhà ut (t ng ng t 5% n 10% t ng m c ut c a nhà ut c l a ch n). Trong tr ng h p nhà ut vi ph m các quy nh c a y ban nhân dân c p t nh v t ch c uth u thì kho n kinh phí b o m d th u c chuy n vào ngân sách nhà n c.

10. Tr ng h p sau ba tháng, k t ngày có quy t nh l a ch n ch ut mà ch ut không th c hi n các quy nh t i i u 7 c a Ngh nh này thì y ban nhân dân c p t nh h y k t qu uth u t ch c uth u l i.

11. Trường hợp dự án không thu được thẩm quyền chấp thuận ưu đãi của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trong dự án thu được thẩm quyền chấp thuận ưu đãi của Ủy ban nhân dân cấp huyện thì sau khi hoàn thành công bố thông tin quy hoạch thì trong 2 ngày, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm gửi ý kiến chấp thuận ưu đãi của Ủy ban nhân dân cấp huyện. Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi ý kiến và Ủy ban nhân dân cấp huyện có văn bản chấp thuận ưu đãi là 30 ngày, kể từ khi hoàn thành công bố thông tin quy hoạch thì trong 2 ngày.

Sau khi có văn bản chấp thuận ưu đãi 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 Tịch chuyên gia lựa chọn người thực hiện vì có thể theo quy định thì người thực hiện dự thầu cũng thực hiện theo quy định thì trong 5 ngày, thì người thực hiện dự thầu cũng thực hiện theo quy định thì trong 8 ngày;

b) Trong dự án thu được thẩm quyền chấp thuận ưu đãi của Thủ tướng Chính phủ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải gửi ý kiến về các Bộ quy định thì trong 3 ngày và Ủy ban nhân dân này. Trong thời gian gửi ý kiến và các Bộ có ý kiến trả lời là 20 ngày, kể từ sau khi hoàn thành công bố thông tin quy hoạch thì trong 2 ngày.

Sau khi có ý kiến về các Bộ liên quan thì Sở Xây dựng tiếp nhận hồ sơ dự thầu theo thời gian quy định thì trong 5 ngày. Trong thời gian 10 ngày, kể từ khi kết thúc thời gian tiếp nhận dự thầu, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải có trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chấp thuận dự án phát triển nhà kèm theo ý kiến góp ý về các Bộ liên quan, danh sách nhà đầu tư tham gia dự thầu và án quy hoạch xây dựng tại 1/2000.

Sau khi có ý kiến chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện dự thầu theo quy định thì trong 5 ngày và báo cáo Thủ tướng Chính phủ về kết quả dự thầu.

12. Nội dung lựa chọn làm chủ dự án phát triển nhà có trách nhiệm thực hiện và trình thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tại 1/500 theo quy định thì trong 5 ngày và Ủy ban nhân dân này, thực hiện dự thầu và phê duyệt dự án phát triển nhà theo quy định thì trong 7 ngày và theo nội dung chấp thuận ưu đãi của các quan có thẩm quyền.

#### **Điều 15. Quy định về chủ dự án phát triển nhà thương mại**

1. Các yêu cầu quan có thẩm quyền cung cấp các thông tin phục vụ thực hiện dự án phát triển nhà thương mại.
2. Các thực hiện các quy định của ngành xây dựng theo quy định của pháp luật và tài chính. Trong việc thực hiện dự án thì chủ dự án phải có các công trình hạ tầng kỹ thuật cho chủ dự án và chủ dự án xây dựng nhà theo đúng quy định của Ủy ban nhân dân này.
3. Lựa chọn hình thức quản lý dự án.
4. Chính sách ưu đãi theo quy định của pháp luật.
5. Các bán, cho thuê nhà và các công trình xây dựng trong phạm vi dự án theo quy định của Luật Nhà ở, Ủy ban nhân dân này và pháp luật về kinh doanh bất động sản, trình các công trình hạ tầng kỹ thuật chuyên giao theo quy định của các quan nhà nước có thẩm quyền.
6. Các thực hiện các quy định khác theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 16. Nội dung về chủ dự án phát triển nhà thương mại**

1. Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt dự án phát triển nhà và thi công xây dựng nhà 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 thi công dự án đúng tiến độ và nội dung dự án đã phê duyệt cho phép bổ sung.
2. Công khai các thông tin liên quan đến dự án phát triển nhà theo quy định khoản 3 điều 36 của Luật Nhà ở sau khi có quyết định phê duyệt dự án.
3. Huy động vốn xây dựng nhà theo đúng quy định từ điều 9 và điều 60 của Nghị định này.
4. Trường hợp phần chức năng cá nhân bên ngoài dự án xây dựng nhà cho thuê theo Giấy chứng nhận dự án do cơ quan có thẩm quyền cấp và theo nội dung dự án phát triển nhà đã phê duyệt thì chủ dự án không được bán nhà ở.  
Trong trường hợp chủ dự án chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chủ dự án thì chủ dự án phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi đã có các công trình hạ tầng kỹ thuật hạ tầng kỹ thuật và tiến độ dự án đã phê duyệt.
5. Việc hình thành dự án phát triển nhà tại các thành phố, thị xã hoặc các khu đô thị mới quy hoạch phát triển thành phố, thị xã thì chủ dự án không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để hình thành bên bán nhà xây dựng nhà cho các hộ gia đình, cá nhân mà chủ dự án phải thi công xây dựng nhà bán theo quy định của Nghị định này; việc hình thành trường hợp khác thì thi công theo quy định của pháp luật tại địa phương.
6. Đảm bảo tích tụ xây dựng nhà ở để xây dựng hạ tầng hạ tầng kỹ thuật trong các dự án phát triển nhà thương mại, khu đô thị mới xây dựng nhà xã hội theo quy định khoản 2 điều 32 của Nghị định này.
7. Làm thủ tục cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà và tài sản khác gắn liền với dự án xây dựng nhà ở xây dựng bán và bàn giao các giấy tờ có liên quan đến nhà cho bên mua trong thời gian tối đa là 50 ngày, kể từ ngày bàn giao nhà cho người mua, trừ trường hợp bên mua tự nguyện làm thủ tục đăng ký giấy chứng nhận.  
Trong trường hợp phép xây dựng nhà trên đất thuê của Nhà nước bán cho các cá nhân là tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam nước ngoài thu được diện tích sử dụng nhà tại Việt Nam thì phải làm thủ tục cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất lâu dài cho người mua và chủ dự án phải tiến hành thủ tục cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
8. Báo hành nhà theo quy định từ điều 74 của Luật Nhà ở và của Nghị định này.
9. Báo triền nhà cho thuê theo quy định của mình (nếu có) và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của chủ nhà hoặc không phải chủ nhà giao trong phạm vi dự án theo quy định của pháp luật.
10. Tổ chức thi công các hạng mục dự án xây dựng nhà ở, hạ tầng hạ tầng kỹ thuật và các hạng mục khác có liên quan trong phạm vi dự án theo quy định của pháp luật; quản lý và hành các công trình đã vào khai thác theo nhiệm vụ công khai của chủ nhà 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 vào khai thác sử dụng và kinh doanh khi chủ nhà 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 của pháp luật về xây dựng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
13. Thi công các quy định từ điều 10 và điều 11 của Nghị định này.
14. Thi công các nghĩa vụ tài chính và các nghĩa vụ khác theo quy định của Nghị định này và pháp luật có liên quan.

### M C 3. PHÁT TRIỂN VÀ QUẢN LÝ QUẢN NHÀ CÔNG VI

#### ĐIỀU 17. Phát triển nhà công vi

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

- Dự án phát triển nhà công vi do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cho các dự án thu cấp địa phương quy định lý thuê;
- Dự án phát triển nhà công vi do Thủ tướng Chính phủ quy định cho các dự án thu cấp địa phương quy định lý thuê;
- Dự án phát triển nhà công vi do Bộ Công an, Bộ Quốc phòng quy định cho các dự án thu cấp Bộ Công an, Bộ Quốc phòng quy định lý thuê sau khi được Thủ tướng Chính phủ cho phép.

2. Loại hình dự án phát triển nhà công vi :

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định loại hình dự án phát triển nhà quy định tại khoản 1 điều này;
- Thủ tướng Chính phủ quy định loại hình dự án phát triển nhà quy định tại khoản 1 điều này;
- Bộ Công an, Bộ Quốc phòng quy định loại hình dự án phát triển nhà quy định tại khoản 1 điều này.

#### ĐIỀU 18. Lập, thẩm định và phê duyệt dự án phát triển nhà công vi

- Nội dung dự án phát triển nhà công vi cấp theo quy định tại Điều 6 của Nghị định này.
- Loại hình dự án phát triển nhà công vi do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì Sở Xây dựng chỉ, phê duyệt và cấp các quan có liên quan địa phương thẩm định dự án trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quy định (loại hình dự án dưới 30 tỷ đồng) thì thẩm định theo quy định tại khoản 1 điều 7 của Nghị định này.
- Loại hình dự án phát triển nhà công vi do Thủ tướng Chính phủ quy định thì Bộ Xây dựng chỉ, phê duyệt và cấp các Bộ, ngành có liên quan thẩm định dự án trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.
- Loại hình dự án phát triển nhà công vi do Bộ Công an, Bộ Quốc phòng quy định 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.
- Nội dung phê duyệt dự án phát triển nhà công vi cấp theo quy định tại khoản 1 điều 7 của Nghị định này.
- Loại hình các khu vực thu cấp vùng sâu, vùng xa, vùng cấp biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo thì có thể chung vị trí xây dựng nhà công vi vào dự án đầu tư xây dựng nhà ở làm vị trí, trường hợp cho các sự kiện và có thể thẩm định xây dựng trong khuôn viên của trường



làm việc, trình bày cho các sỹ đồ, những người có hàng rào phân ranh giới khu vực nhà công vụ và nơi làm việc.

### **Điều 19. Về nội dung xây dựng nhà công vụ**

1. Nội dung xây dựng bố trí cho các nội dung thu cấp địa phương quy định theo quy định của pháp luật ngân sách địa phương.

Căn cứ vào nhu cầu của nhà công vụ địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lập kế hoạch trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định. Nội dung các địa phương thu cấp địa phương hàng năm ngân sách trung ương mà có khó khăn về xây dựng nhà công vụ thì phải báo cáo Bộ Xây dựng, Ủy ban Quản lý Tài chính, Bộ Kế hoạch và Đầu tư trình Thủ tướng Chính phủ quyết định.

2. Nội dung xây dựng bố trí cho các nội dung thu cấp các cơ quan trung ương quy định theo (bao gồm cả Bộ Quốc phòng và Bộ Công an) thì theo quy định của pháp luật ngân sách trung ương.

Cơ quan giao xây dựng nhà công vụ cho các nội dung thu cấp các cơ quan trung ương quy định theo có trách nhiệm ghi thông báo nhu cầu xây dựng nhà công vụ cho Bộ Xây dựng, Ủy ban Quản lý Tài chính, Ủy ban Quản lý Tài chính lập kế hoạch trình Thủ tướng Chính phủ quyết định.

3. Về nội dung xây dựng nhà công vụ bố trí các nguồn sau đây:

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

b) Trích từ tiền bán nhà và chuyển nhượng quy hoạch nội dung thu cấp đất đai, trích làm nhà công sở nhưng không còn nhu cầu sử dụng theo quy định của Thủ tướng Chính phủ.

### **Điều 20. Quy định xây dựng nhà công vụ**

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền có trách nhiệm xác định quy định xây dựng nhà công vụ quy định tại khoản 1 Điều 17 của Nghị định này trên cơ sở khi thực hiện, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, định hướng nông thôn.

2. Cơ quan giao xây dựng nhà công vụ cho các nội dung thu cấp các cơ quan trung ương quy định theo có trách nhiệm thông báo nhu cầu của nhà công vụ cho Bộ Xây dựng, Ủy ban Quản lý Tài chính xác định quy định xây dựng nhà công vụ và đưa vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất 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 xây dựng nhà công vụ theo quy định của Nghị định này.

3. Mọi nội dung thu cấp đất đai nội dung thu cấp giao thực hiện các dự án phát triển nhà công vụ.

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

1. Nhà công vụ có tiêu chuẩn diện tích, chất lượng và loại nhà phù hợp với các nội dung sử dụng, bố trí cho các nội dung thu cấp nội dung thu cấp hoàn thành tất cả nội dung giao.

2. Cán bộ, công chức m nhiệm vụ các chức vụ lãnh đạo là Ủy viên Ban Chính trị, Phó Thủ tướng và Tổng trưởng lên thu cấp đất thuê nhà công vụ cấp bố trí thuê loại nhà biệt thự. Các cấp đất khác cấp bố trí thuê nhà chung cư hoặc nhà tập thể (nhà riêng lẻ, nhà multi-unit) ở vùng cấp phát triển nhà chung cư.
3. Nhà công vụ gồm các loại: nhà biệt thự, nhà chung cư, nhà riêng lẻ, nhà multi-unit. Tiêu chuẩn diện tích nhà công vụ do Thủ tướng Chính phủ quy định và cấp ủy chỉ đạo cho phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội địa phương theo xu hướng Xây dựng.
4. Xây dựng hạ tầng kỹ thuật thi công, thi công hình thức các loại nhà công vụ quy định ở đây.

## **Điều 22. Thước đo xây dựng nhà công vụ**

1. Về thi công, lập dự toán, lập kế hoạch và thi công, thi công xây dựng nhà công vụ phải tuân thủ các quy định của pháp luật xây dựng và pháp luật quản lý, sử dụng ngân sách nhà nước.
2. Về thi công nhà công vụ phải áp dụng các quy định và tiêu chuẩn thi công, các giải pháp công nghệ thi công và sử dụng vật liệu xây dựng theo các tiêu chuẩn, chất lượng và giá thành xây dựng.

## **Điều 23. Điều kiện thuê nhà công vụ**

1. Cán bộ lãnh đạo cấp, Nhà nước thu cấp đất nhà công vụ trong thời gian m năm cho công vụ.
2. Cán bộ, công chức thu cấp các cấp quan cấp, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội có luân chuyển hoặc cấp có thẩm quyền theo quy định của các cấp quan có thẩm quyền cấp phê duyệt trung ương, trung ương và phê duyệt này sang cấp phê duyệt khác mà có cấp ủy ký quy định ở Điều 24 của Nghị định này thì cấp thuê nhà công vụ trong thời gian thước đo công vụ.
3. Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp thu cấp cấp công vụ trang nhân dân cấp cấp, phục vụ theo yêu cầu quân phòng, an ninh.
4. Giáo viên cấp cấp công tác tại các xã vùng sâu, vùng xa, vùng cấp biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo.
5. Bác sĩ, nhân viên y tế cấp cấp công tác tại các xã vùng sâu, vùng xa, vùng cấp biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo hoặc cấp luân phiên có thẩm quyền công tác tại các bệnh viện, các trung tâm y tế tuyến dưới.

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

1. Điều kiện quy định ở khoản 1 Điều 23 của Nghị định này cấp bố trí nhà công vụ theo yêu cầu an ninh.
2. Các cấp đất thu cấp quy định ở các khoản 2, 3, 4 và khoản 5 Điều 23 của Nghị định này cấp bố trí thuê nhà công vụ phải là người có nhà tự cấp cấp mình, cấp cấp mua, thuê hoặc thuê mua nhà xã hội cấp cấp công tác.

**Điều 25. Sản phẩm, bố trí và ký hợp đồng cho thuê nhà công vụ**

1. Nội dung thu chi quy định tại khoản 1 Điều 23 của Nghị định này về bố trí thuê nhà công vụ theo quy định của các pháp luật quy định. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quy định nội dung thuê nhà công vụ thu chi quy định này.
2. Các nội dung thu chi thuê nhà công vụ quy định tại các khoản 2, 3, 4 và khoản 5 Điều 23 của Nghị định này phải có nội dung thuê nhà công vụ có xác nhận của cơ quan, tổ chức liên quan công tác.
3. Cơ quan, tổ chức liên quan có nhu cầu thuê nhà công vụ ứng công tác tập hợp nội dung thuê nhà công vụ của các nội dung quy định tại khoản 2 Điều này và có văn bản gửi nội dung giao quản lý văn hành nhà công vụ.
4. Các quy định về bố trí nhà công vụ của các pháp luật quy định, của Bộ Công an, Bộ Quốc phòng và nội dung quy định tại khoản 1 Điều này; nội dung thuê nhà và văn bản nội dung của cơ quan, tổ chức giao quản lý nội dung thuê nhà và nội dung quy định tại khoản 3 Điều này, nội dung giao quản lý văn hành nhà công vụ thì chỉ ký hợp đồng cho thuê nhà và nội dung thuê hoặc ký hợp đồng về nội dung giao quản lý nội dung thuê nhà.

**Điều 26. Giá cho thuê nhà công vụ**

1. Giá cho thuê nhà công vụ được xác định theo các nguyên tắc sau đây:
  - a) Tính các chi phí cần thiết thực hiện quy định, văn hành và bảo trì trong quá trình sử dụng nhà (không tính chi phí khấu hao văn phòng xây dựng);
  - b) Không tính tiền sử dụng đất;
  - c) Giá cho thuê nhà công vụ được xem xét, điều chỉnh nhằm minh bạch.
2. Các văn bản quy định tại khoản 1 Điều này và pháp luật xác định giá cho thuê nhà 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 công vụ 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 công vụ trình nội dung quy định nội dung phê duyệt giá cho thuê nhà công vụ do mình quản lý.

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

1. Nội dung thuê nhà công vụ có trách nhiệm trả tiền thuê nhà theo đúng nội dung hợp đồng thuê nhà đã ký kết và phù hợp với thẩm định của Nhà nước thanh toán tiền thuê nhà theo quy định. Trường hợp nội dung thuê không trả tiền thuê trong ba tháng liên tiếp thì nội dung quản lý văn hành nhà công vụ có quy định yêu cầu cơ quan giao quản lý nội dung thuê nhà công vụ khư trừ tiền thuê của nội dung thuê nhà trả tiền thuê nhà; cơ quan giao quản lý nội dung thuê nhà có trách nhiệm khư trừ tiền thuê của nội dung thuê nhà trả cho nội dung quản lý văn hành nhà công vụ.
2. Trường hợp nội dung quản lý văn hành nhà công vụ ký hợp đồng thuê nhà về nội dung giao quản lý nội dung thuê nhà công vụ thì cơ quan này có trách nhiệm trích tiền thuê của nội dung thuê nhà trả cho nội dung quản lý văn hành nhà công vụ.

**Điều 28. Quyền sử dụng nhà công vụ**

1. Nhà công vụ chỉ sử dụng cho thuê. Việc quản lý, bảo trì, chi trả nhà công vụ thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, bảo trì, chi trả nhà thuộc sở hữu nhà nước.
  2. Người quy định dự án phát triển nhà công vụ quy định trách nhiệm của quản lý vận hành nhà công vụ sau khi hoàn thành việc xây dựng.
  3. Hoạt động quản lý vận hành nhà công vụ chia thành các chức năng và vị trí công việc theo hướng dẫn của Bộ Tài chính.
- Bộ Xây dựng quy định và hướng dẫn về việc quản lý, sử dụng nhà công vụ áp dụng thống nhất trong cả nước.

**Điều 29. Quy định và nghĩa vụ của người thuê nhà công vụ**

1. Sử dụng nhà ở ứng dụng mục đích, có trách nhiệm giữ gìn nhà và các tài sản kèm theo; không chi trả chi phí, sửa chữa nhà công vụ.
  2. Không chuyển nhượng hoặc cho thuê lại nhà ở bất kỳ hình thức nào và phải trả lại nhà cho quản lý vận hành nhà công vụ trong thời hạn ba tháng kể từ khi không còn thuê chi trả nhà công vụ hoặc khi không còn nhu cầu thuê nhà công vụ.
  3. Trả tiền thuê nhà công vụ phải trả tiền thuê nhà hàng tháng theo quy định tại Điều 27 của Nghị định này. Việc chi trả các khoản chi phí phát sinh hoạt động khác theo quy định của pháp luật.
  4. Các sử dụng nhà công vụ cho bản thân và các thành viên trong gia đình.
  5. Việc trả tiền thuê nhà công vụ như người thuê nhà công vụ phải trả tiền thuê nhà công vụ, trách nhiệm chi trả chi phí quản lý căn hộ có trách nhiệm thuê nhà cho họ về mặt tiêu chuẩn theo quy định của tiêu chuẩn nhà công vụ mà họ thuê và trích tiền lương của người thuê nhà trả tiền thuê nhà.
- Trong trường hợp trả tiền thuê nhà cao hơn giá cho thuê mà người thuê nhà phải trả thì ngân sách nhà nước chi trả phần chênh lệch theo nguyên tắc ngân sách trung ương chi trả cho các bộ, ngành, địa phương quản lý, ngân sách địa phương chi trả cho các bộ, ngành, địa phương quản lý.
6. Khi người thuê nhà phải trả tiền thuê nhà công vụ theo quy định tại khoản 6 Điều 30 của Nghị định này mà họ có nhà thuộc sở hữu của mình hoặc họ mua, thuê, thuê mua nhà xã hội từ trước sau khi trả nhà công vụ thì cơ quan, tổ chức này có công tác phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, thành phố trực tiếp quản lý để họ mua, thuê hoặc thuê mua nhà xã hội hoặc hình thức khác họ có nhà.

**Điều 30. Trách nhiệm của quản lý vận hành nhà công vụ**

1. Cho thuê ứng dụng và điều kiện theo quy định tại Điều 23 và Điều 24 của Nghị định này.
2. Tổ chức và duy trì hoạt động nhà công vụ.
3. Phối hợp với các cơ quan chức năng địa phương trong việc đảm bảo an ninh, trật tự và vận hành nhà công vụ. Các cơ quan chức năng về an ninh, trật tự có trách nhiệm phối hợp theo yêu cầu của quản lý vận hành nhà công vụ.

4. Thành viên văn phòng, quản lý vận hành nhà công vụ theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và các quy định của pháp luật xây dựng.
5. Thu tiền thuê nhà của người cho thuê nhà công vụ.
6. Thu hồi nhà công vụ trong các trường hợp sau đây:
  - a) Khi người thuê nhà hết tiêu chuẩn cho thuê nhà công vụ;
  - b) Khi người thuê nhà chuyển công tác nơi khác.
  - c) Khi người thuê nhà có nhu cầu chuyển đổi nhà công vụ;
  - d) Khi người thuê nhà công vụ bị chết;
  - e) Khi người thuê nhà sử dụng nhà công vụ sai mục đích hoặc không thực hiện nghĩa vụ của người thuê nhà công vụ.

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

### Điều 31. Phát triển nhà xã hội

1. Nhà xã hội xây dựng cho các đối tượng quy định tại Điều 37 của Nghị định này mua, thuê hoặc thuê mua. Nhà xã hội có hai loại sau đây:
  - a) Nhà xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn ngân sách nhà nước cho thuê;
  - b) Nhà xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn không phải ngân sách nhà nước bán, cho thuê, cho thuê mua theo quy định của Nghị định này.
2. Nhà xã hội quy định tại khoản 1 Điều này phải do quản lý chặt chẽ; không được giao quản lý vận hành nhà xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua ứng dụng, đầu tư kinh doanh theo quy định của Nghị định này và không chuyển nhượng mục đích sử dụng nhà xã hội sang làm mục đích khác.
3. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng trong việc phát triển nhà xã hội:
  - a) Căn cứ vào nhu cầu, chỉ tiêu 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 nhà ở và phát triển nhà xã hội cho các đối tượng xã hội có nhu cầu căn cứ trên cơ sở của Nhà nước và nhà ở;
  - b) Tổ chức chỉ đạo thực hiện các chương trình mục tiêu quốc gia về nhà ở và phát triển nhà xã hội quy định tại chương trình này;
  - c) Hướng dẫn tiêu chuẩn thiết kế; thiết kế, đầu tư, 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 xã hội quy định tại Mục này.
4. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc phát triển nhà xã hội:

- a) Phê duyệt và công bố công khai quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch phát triển nhà ở, quy hoạch và đầu tư phát triển nhà xã hội, bố trí nguồn vốn đầu tư phát triển nhà ở, khu đô thị mới, khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chức năng, khu công nghệ cao;
- b) Lập kế hoạch, chỉ đạo trình phát triển nhà xã hội mới và hàng năm, trong đó xác định các loại nhà ở; nhu cầu và diện tích nhà ở, các căn hộ dành bán, cho thuê, cho thuê mua, căn hộ cho các nguồn vốn ưu tiên phù hợp với các quy định của Luật Nhà ở; các khuyến khích kêu gọi các tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư phát triển nhà 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 xã hội xây dựng bằng ngân sách địa phương; chấp thuận ưu tiên đầu tư phát triển nhà xã hội xây dựng bằng các nguồn vốn không phải ngân sách nhà nước và chi phí, kiểm tra việc triển khai thực hiện.

### **Điều 32. Quyền ưu tiên dành cho phát triển nhà 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 xây dựng nhà xã hội khi lập, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, định cư nông thôn, khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chức năng, khu công nghệ cao trên địa bàn.

2. Trong tình huống địa phương có nhu cầu xây dựng nhà xã hội thì căn cứ vào điều kiện thực tế, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định yêu cầu ưu tiên dự án phát triển nhà ở, khu đô thị mới trên địa bàn có quy mô sử dụng đất từ 10ha trở lên có trách nhiệm dành 20% diện tích xây dựng nhà ở xã hội ưu tiên xây dựng hàng năm theo kế hoạch thu ngân sách địa phương các dự án này xây dựng nhà xã hội.

Trường hợp chấp thuận bàn giao diện tích đất quy định trong khoản này cho chính quyền địa phương xây dựng nhà xã hội thì hoàn toàn hoặc một phần vào các ngân hàng tài chính mà chấp thuận phiến vào ngân sách nhà nước các khoản chi phí bất động sản, phí giã phóng mặt bằng và chi phí ưu tiên xây dựng hàng năm kế hoạch thu ngân sách địa phương dành xây dựng nhà xã hội.

3. Trong việc quy hoạch xây dựng nhà xã hội cho công nhân khu công nghiệp, khu chức năng, 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 hàng hóa khu công nghiệp có trách nhiệm tổ chức giã phóng mặt bằng và ưu tiên xây dựng hàng năm kế hoạch thu ngân sách địa phương cho khu công nghiệp đó và chuyển giao cho chấp thuận dự án xây dựng nhà công nhân. Chi phí bất động sản, phí giã phóng mặt bằng, ưu tiên chi trả hàng năm khu nhà công nhân được phân bổ vào tài khoản thuê đất 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 bất động sản giã phóng mặt bằng giao cho doanh nghiệp kinh doanh hàng hóa khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản xây dựng nhà ở cho công nhân thuê. Chi phí giã phóng mặt bằng được trích từ nguồn thu tiền sử dụng đất, tiền cho thuê đất địa phương.

### **Điều 33. Chấp thuận dự án phát triển nhà xã hội**

1. i v i d án phát tri n nhà xã h i c ut xây d ng b ng ngu n v n ngân sách nhà n c thì ng i quy t nh ut l a ch n ch ut

2. i v i d án phát tri n nhà xã h i c ut xây d ng b ng ngu n v n không ph i t ngân sách nhà n c thì vi c l a ch n ch ut d án c th c hi n theo quy nh sau ây:

a) Tr ng h p xây d ng nhà xã h i trong d án phát tri n nhà th ng m i, khu ô th m i quy nh t i kho n 2 i u 32 c a Ngh nh này thì ch ut d án phát tri n nhà th ng m i, khu ô th m i ng th i m nh n làm ch ut d án phát tri n nhà xã h i; n u ch ut d án phát tri n nhà th ng m i, khu ô th m i không m nh n làm ch ut d án phát tri n nhà xã h i thì y ban nhân dân c p t nh giao cho ch ut khác ut xây d ng nhà xã h i bán, cho thuê ho c cho thuê mua.

b) Tr ng h p nhà ut ã có qu t thu c quy n s d ng h p pháp c a mình, phù h p v i quy ho ch xây d ng nhà và ng ký làm ch ut thì nhà ut ó c làm ch ut d án phát tri n nhà xã h i;

c) Tr ng h p nhà ut c Nhà n c giao t xây d ng nhà xã h i thì nhà ut ó c làm ch ut d án phát tri n nhà xã h i.

#### **i u 34. u ãi ch ut d án phát tri n nhà xã h i**

Ch ut d án phát tri n nhà xã h i c xây d ng b ng ngu n v n không ph i t ngân sách nhà n c c h ng các u ãi sau ây:

1. c mi n t i n s d ng t, t i n thuê t i v i d i n tích t trong ph m vi d án xây d ng nhà xã h i ã c phê duy t;

2. c áp d ng thu su t u ãi thu giá tr gia t ng theo quy nh c a pháp lu t v thu giá tr gia t ng;

3. c mi n, gi m và h ng các u ãi v thu su t thu thu nh p doanh nghi p theo quy nh c a pháp lu t v thu thu nh p doanh nghi p;

4. c h tr tín d ng ut t các ngu n: vay v n tín d ng u ãi ho c bù lãi su t theo quy nh; vay t Qu phát tri n nhà ho c Qu t i t ki m nhà (n u có); c y ban nhân dân c p t nh xem xét h tr m t ph n ho c toàn b lãi vay;

5. c xem xét h tr m t ph n ho c toàn b kinh phí ut xây d ng h t ng k thu t trong ph m vi d án phát tri n nhà xã h i;

6. c B Xây d ng cung c p mi n phí thi t k m u, thi t k i n hình v nhà và các t i n b khoa h c k thu t v thi công, xây l p nh m gi m giá thành xây d ng; c áp d ng hình th c ch nh th u i v i các h p ng t v n, thi công xây l p ho c mua s m thi t b;

7. i v i doanh nghi p t ut xây d ng nhà cho công nhân khu công nghi p nh ng không thu t i n thuê nhà ho c thu t i n thuê v i giá thuê không v t quá m c giá cho thuê nhà xã h i do y ban nhân dân c p t nh ban hành và các doanh nghi p thuê nhà b trí cho công nhân thì chi phí xây d ng nhà ho c chi phí t i n thuê nhà c tính là chi phí h p lý trong giá thành s n xu t khi tính thu thu nh p doanh nghi p.

B Tài chính có trách nhi m h ng d n theo th m quy n ho c trình c quan có th m quy n quy nh ch mi n, gi m thu giá tr gia t ng, thu thu nh p doanh nghi p quy nh t i kho n 2 và kho n 3 i u này.

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

1. Dự án phát triển nhà xã hội xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước thì nội dung giao làm chủ đầu tư 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 xã hội bằng nguồn vốn ngân sách trung ương thì thực hiện theo quy định tại Điều 1 khoản 1 Điều 7 của Nghị định này.

2. Dự án phát triển nhà xã hội xây dựng bằng nguồn vốn không phải ngân sách nhà nước thì chủ đầu tư 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 lập, thẩm định và phê duyệt dự án theo quy định của Nghị định này và pháp luật xây dựng.

Trường hợp dự án phát triển nhà 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 xã hội**

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

a) Dự án nhà xã hội tại khu vực đô thị xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước thì tiêu chuẩn thiết kế nhà xã hội 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 có thể xây dựng nhà riêng lẻ hoặc nhà multi-unit;

b) Dự án nhà xã hội chủ yếu xây dựng bằng nguồn vốn không phải ngân sách nhà nước 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 chung cư không quá 70m<sup>2</sup>, không kê ghế sofa, giường, tủ quần áo, tủ lạnh và hệ thống điện nước. Diện tích sàn tối thiểu 1,5 lần số vị trí chung cư xây dựng hiện hành, phù hợp với quy hoạch có thẩm quyền phê duyệt.

2. Vị trí và hình thức xây dựng nhà xã hội thực hiện theo quy định của pháp luật.

3. Nội dung thiết kế phải tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế nhà xã hội thiết kế nhà ở, bố trí nội thất và hệ thống kỹ thuật xây dựng, khuyến khích áp dụng thiết kế mở, thiết kế linh hoạt nhà xã hội.

**Điều 37. Hình thức mua, thuê, thuê mua nhà xã hội**

1. Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật cán bộ, công chức, viên chức.

2. Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân hàng loạt ngân sách nhà nước.

3. Công nhân làm việc tại khu công nghiệp.

4. Các đối tượng ở trình tự nhà công vụ quy định tại Điều 6 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 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. Ưu tiên cho mua, cho thuê, thuê mua nhà xã hội**

1. Người cho thuê nhà xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn ngân sách nhà nước phải áp dụng các ưu tiên sau đây:

- a) Chưa có nhà thuê của mình và chưa mua, thuê hoặc thuê mua nhà xã hội, chưa là thành viên Hội đồng quản trị của công ty nhà ở, tổ chức kinh tế cho thuê nhà của mình hoặc diện tích bình quân trong hộ gia đình dưới 5m<sup>2</sup> sàn/người hoặc là thành viên hội đồng quản trị;
- b) Có mức thu nhập bình quân hàng tháng của hộ gia đình 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. Người cho mua, cho thuê hoặc thuê mua nhà xã hội của Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn không phải ngân sách nhà nước phải áp dụng các ưu tiên sau đây:

- a) Có các ưu tiên quy định tại 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) Không có nhà ở mua, thuê mua nhà xã hội thì phải có hộ khẩu thường trú hoặc tạm trú dài hạn tại địa phương nơi có dự án phát triển nhà xã hội;
- d) Không có nhà ở thuê mua nhà xã hội thì ngoài các ưu tiên quy định tại các điều a, b và c khoản này còn phải có khoản thanh toán lần đầu bằng 20% giá trị của nhà thuê mua.

3. Căn cứ vào Nghị định này, hàng đầu của Bộ Xây dựng và ưu tiên các thành viên của Hội đồng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xác định mức thu nhập bình quân và thu nhập thấp tại địa phương, ưu tiên cho mua, cho thuê, thuê mua nhà xã hội trên phạm vi địa bàn trong tỉnh 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 xã hội**

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

- a) Tính các chi phí bỏ ra để đầu tư xây dựng, chi phí bảo trì, quản lý, vận hành quản lý nhà xã hội;
- b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành khung giá cho thuê nhà xã hội áp dụng trên địa bàn.

2. Giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà xã hội ut xây dựng b ng v n không ph it ngân sách nhà n c c xác nh theo nguyên t c:

a) Giá bán nhà xã h i do ch ut d án xây dựng b o m tính các chi phí thu h i v n ut xây dựng, k c lãi vay (n u có) và l i nhu n nh m c theo quy nh; không tính các kho n u ãi c a Nhà n c quy nh t i i u 34 c a Ngh nh này vào giá bán. Trong tr ng h p bán tr ch m, tr d n thì ng i mua ph i n p t i n l n u không quá 20% giá nhà , tr tr ng h p các bên có th a thu n khác; th i h n mua nhà tr ch m, tr d n t i thi u là 10 n m, k t ngày ký h p ng mua bán nhà ;

b) Giá cho thuê, cho thuê mua nhà xã h i do ch ut d án xây dựng b o m tính các chi phí thu h i v n ut xây dựng, k c lãi vay (n u có), chi phí b o trì, qu n lý, v n hành và l i nhu n nh m c theo quy nh; không tính các kho n u ãi c a Nhà n c vào giá thuê, thuê mua. Th i h n thu h i v n i v i nhà cho thuê t i thi u là 20 n m, k t ngày ký h p ng thuê.

Trong tr ng h p cho thuê mua thì ng i thuê mua ph i n p t i n l n u b ng 20% giá tr nhà ; th i h n thuê mua t i thi u là 10 n m, k t ngày ký h p ng thuê mua nhà ;

c) y ban nhân dân c p t nh ch u trách nhi m t ch c th m nh giá bán, giá cho thuê, cho thuê mua i v i nhà xã h i ut xây dựng b ng ngu n v n không ph it ngân sách nhà n c trên ph m vi a bàn.

#### **i u 40. Quy n lý s d ng nhà xã h i**

1. i v i nhà xã h i do Nhà n c ut xây dựng b ng v n ngân sách nhà n c thì ng i quy t nh ut l a ch n n v qu n lý v n hành và khai thác nhà ; tr ng h p có t hai n v tr lên ng ký tham gia thì v i c l a ch n n v qu n lý v n hành và khai thác nhà xã h i c th chi n theo nguyên t c ut h u.

2. i v i nhà xã h i c ut xây dựng b ng v n không ph it ngân sách nhà n c thì ch ut có trách nhi m t ch c qu n lý v i c s d ng, v n hành và khai thác nhà xã h i.

3. Các d ch v qu n lý v n hành nhà xã h i c h ng các c ch nh i v i d ch v công ích theo h ng d n c a B Tài chính.

4. n v qu n lý v n hành và khai thác nhà xã h i c quy n kinh doanh các d ch v khác trong khu nhà xã h i t o ngu n bù p chi phí qu n lý v n hành, b o trì nh m gi m giá cho thuê nhà .

5. Ng i thuê, thuê mua nhà xã h i không c chuy n nh ng nhà d i b t k hình th c nào trong th i gian thuê, thuê mua nhà xã h i. Tr ng h p mua, thuê mua nhà xã h i th i c phép bán, cho thuê nhà ó sau khi ã tr h t t i n cho ch ut và ã c c p gi y ch ng nh n quy n s h u i v i nhà nh ng ph i b o m th i gian t i thi u là 10 n m, k t th i i m ký h p ng mua bán, h p ng thuê mua nhà xã h i.

Trong tr ng h p mua nhà mà ch a th i gian 10 n m, k t th i i m ký k th p ng mua bán nh ng bên mua có nhu c u bán thì ch c bán cho Nhà n c ho c cho ch ut ho c cho it ng c mua nhà xã h i theo quy nh c a a ph ng; giá bán không cao h n m c giá nhà xã h i cùng lo i t h i i m bán. Tr ng h p mua bán nhà i v i ph m quy nh t i kho n này thì h p ng mua bán ã ký không có giá tr pháp lý và b x lý theo quy nh t i kho n 4 i u 58 c a Ngh nh này.

#### **M C 5. XÂY D NG NHÀ RIÊNG L C A H GIA ÌNH, CÁ NHÂN**

**Điểm 41. Yêu cầu về việc xây dựng nhà riêng lẻ a h gia ình, cá nhân**

1. Hộ gia ình, cá nhân chỉ được xây dựng nhà trên diện tích đất đã có giấy tờ quy định theo quy định của pháp luật đất đai và không thuộc diện bị cấm xây dựng theo quy định của pháp luật xây dựng.
2. Trước khi xây dựng nhà riêng lẻ, hộ gia ình, cá nhân phải làm thủ tục liên quan có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng, trừ trường hợp miễn Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật xây dựng.
3. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng nhà phải căn cứ vào tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng và quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 hoặc quy hoạch định dân cư nông thôn và vùng khu vực đã có quy hoạch cấp có thẩm quyền phê duyệt thủ tục cấp Giấy phép xây dựng nhà cho hộ gia ình, cá nhân theo đúng thẩm quyền của pháp luật xây dựng.

**Điểm 42. Khảo sát, thi công và xây dựng nhà riêng lẻ a h gia ình, cá nhân**

1. Việc khảo sát, thi công nhà riêng lẻ a h gia ình, cá nhân phải thực hiện theo quy định của pháp luật xây dựng. Trong nhà riêng lẻ ở khu vực đô thị có tổng diện tích sàn xây dựng từ 250m<sup>2</sup> trở lên hoặc cao tầng trở lên (tính tổng hợp) thì phải do các tổ chức, cá nhân có năng lực cho thi công xây dựng hoặc năng lực hành nghề thi công xây dựng thực hiện thi công.
  2. Trường hợp xây dựng nhà riêng lẻ ở khu vực đô thị mà có tổng diện tích sàn xây dựng từ 250m<sup>2</sup> trở lên hoặc có chiều cao tầng trở lên (tính tổng hợp) thì hộ gia ình, cá nhân phải thuê nhà thầu có năng lực theo quy định của pháp luật xây dựng thực hiện thi công xây dựng.
  3. Hộ gia ình, cá nhân phải xây dựng nhà theo đúng thi công và Giấy phép xây dựng đã cấp, chấp hành các quy định của pháp luật xây dựng trong quá trình xây dựng nhà và chịu trách nhiệm về chất lượng nhà.
- Việc xây dựng nhà phải đảm bảo 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.

**Điểm 43. Quy định chung về xây dựng nhà riêng lẻ a h gia ình, cá nhân**

1. Việc xây dựng nhà riêng lẻ ở khu vực đô thị a h gia ình, cá nhân phải đảm bảo yêu cầu kỹ thuật về kết cấu chịu lực chung của khu vực.
2. Hộ gia ình, cá nhân xây dựng nhà riêng lẻ ở đô thị có tổng diện tích sàn xây dựng từ 1.000m<sup>2</sup> trở lên hoặc có chiều cao tầng sáu tầng trở lên (tính tổng hợp) thì bắt buộc phải có chứng nhận bảo đảm an toàn chướng ngại vật có chức năng cấp theo quy định của pháp luật về xây dựng trước khi đưa vào sử dụng.
3. Trường hợp hộ gia ình, cá nhân xây dựng nhà ở đô thị tầng hai trở lên mà tầng trệt có hai căn trệt lên và mặt tầng trệt thi công, xây dựng theo kiểu khép kín (có phòng riêng, khu bếp riêng, nhà vệ sinh, nhà tắm riêng) thì diện tích sàn xây dựng mặt tầng trệt phải từ 30m<sup>2</sup> và phải áp dụng các quy định của nhà chung cư theo quy định tại Điều 70 của Luật Nhà.
4. Trong nhà thầu thuộc diện quy định tại khoản 2 Điều này mà không có chứng nhận bảo đảm an toàn chướng ngại vật có chức năng cấp; nhà có nhấc nhấc mà không các điều kiện quy

nhà thì không được thu tiền phạt xây dựng mà không có Giấy phép xây dựng thì không được Nhà nước phạt xây dựng nhà ở.

5. Nhà ở có chủ sở hữu này mà hộ gia đình, cá nhân có yêu cầu thì Ủy ban nhân dân có thẩm quyền cấp giấy cho thuê nhà ở trong nhà ở; hộ gia đình, cá nhân chỉ được bán, cho thuê các căn nhà này sau khi đã có giấy cho thuê nhà ở. Khi bán căn nhà thì hộ gia đình, cá nhân phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho người mua theo hình thức đấu giá chung.

6. Việc quy định nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu hoặc có nhiều hộ gia đình, cá nhân cùng sử dụng đất chỉ định theo quy định của pháp luật về nhà chung cư.

### Chương 3.

## S H U, Q U N L Ý S D N G N H Æ

### M C 1. N H Æ Q U Y N H C H U N G

#### Đ i u 44. Q u y n h v v i c t o l p h p p h á p n h Æ

Nhà ở có chủ sở hữu 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, 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 dân sự;
3. Thông qua các hình thức khác theo quy định của pháp luật.

#### Đ i u 45. Q u y n h v v i c c o n g n h n q u y n s h u i v i n h Æ

1. Các tổ chức, cá nhân thực hiện có quyền sử dụng nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở và có giấy chứng minh về chủ sở hữu pháp lý nhà ở quy định tại Điều 44 của Nghị định này thì Ủy ban nhân dân cấp công nhận quyền sử dụng nhà ở mà không bắt buộc phải có chủ sở hữu hiện tại, người ký kinh doanh tin tức nhà ở, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 38 của Nghị định này.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân tự nguyện thông qua việc chuyển nhượng hợp pháp 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 về công nhận quyền sử dụng nhà ở chỉ định theo hình thức của Bộ Xây dựng.

2. Ủy ban nhân dân có thẩm quyền chỉ định công nhận quyền sử dụng nhà ở thông qua việc cấp Giấy cho thuê nhà ở quy định tại quy định, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho chủ sở hữu theo quy định của pháp luật.

3. Ủy ban nhân dân có thẩm quyền phê duyệt vào quy định của pháp luật về giấy cho thuê nhà ở quy định sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và quy định tại Nghị định này thì chỉ cấp giấy cho thuê nhà ở quy định về chủ sở hữu. Nhà ở trong trường hợp này không được công nhận quyền sử dụng nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này thì không được cấp Giấy cho thuê nhà ở quy định, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

### **i u 46. B o hành nhà**

1. Trong th i h n b o hành nhà theo quy nh t i i u 74 c a Lu t Nhà , bên bán có trách nhi m b o hành nhà , tr tr ng h p nhà b h h ng do thiên tai, ch h a ho c do ng i s d ng gây ra.
2. N i dung b o hành nhà (k c công trình nhà có m c ích s d ng h n h p) bao g m s a ch a, kh c ph c các h h ng v k t c u chính c a nhà (d m, c t, sàn, tr n, mái, t ng, các ph n p, lát, trát), các thi t b g n li n v i nhà nh h th ng các lo i c a, h th ng cung c p ch t t, ng dây c p i n sinh ho t, c p i n chi u sáng, h th ng c p n c sinh ho t, thoát n c th i, kh c ph c các tr ng h p nghiêng, lún, s t nhà . i v i các thi t b khác g n v i nhà thì bên bán th c hi n b o hành theo th i h n quy nh c a nhà s n xu t.
3. Tr ng h p t ch c, cá nhân thi công xây d ng ho c bán nhà mà không th c hi n ng h a v b o hành nhà theo quy nh t i i u 74 c a Lu t Nhà và quy nh t i i u này thì ch s h u nhà có quy n kh i ki n yêu c u Tòa án nhân dân gi i quy t; n u gây thi t h i cho ng i khác thì t ch c, cá nhân gây thi t h i ph i b i th ng ho c b truy c u trách nhi m hình s theo quy nh c a pháp lu t.

### **i u 47. B o trì nhà**

1. Ch s h u nhà có trách nhi m th c hi n b o trì nhà theo quy nh c a Lu t Nhà và các quy nh c a pháp lu t có liên quan, tr tr ng h p gi a ch s h u và ng i s d ng có th a thu n khác. i v i tr ng h p ch a xác nh c ch s h u thì ng i ang s d ng có trách nhi m b o trì nhà ó.
2. i v i nhà có nhi u ch s h u thì các ch s h u có trách nhi m b o trì ph n s h u riêng và th a thu n óng góp kinh phí b o trì ph n s h u chung; trong tr ng h p không th a thu n c thì kinh phí b o trì ph n s h u chung c phân b t ng ng v i ph n đi n tích thu c s h u riêng c a t ng ch s h u.  
Vi c óng góp kinh phí b o trì nhà chung c c th c hi n theo quy nh t i i u 51 c a Ngh nh này.
3. N i dung, quy trình và vi c qu n lý h s b o trì nhà c th c hi n theo quy nh c a pháp lu t v b o trì công trình xây d ng.

### **i u 48. C i t o nhà**

1. Ch s h u có quy n c i t o nhà thu c quy n s h u c a mình. Vi c c i t o nhà ph i b o m an toàn cho ng i, tài s n, gi v sinh môi tr ng xung quanh và th c hi n theo úng quy nh c a pháp lu t v xây d ng.
2. Tr ng h p c i t o nhà mà thu c đi n ph i xin phép xây d ng thì ch s h u ch c th c hi n c i t o sau khi ã có Gi y phép xây d ng.
3. Vi c c i t o nhà thu c s h u chung ph i c các ch s h u ng ý b ng v n b n. Các ch s h u có trách nhi m óng góp kinh phí th c hi n c i t o ph n đi n tích thu c s h u chung.  
Tr ng h p c i t o nhà chung c c thì th c hi n theo quy nh t i i u 52 c a Ngh nh này.

## M C 2. QU N LÝ S D NG NHÀ CHUNG C

### i u 49. Ph n s h u riêng, ph n s h u chung trong nhà chung c có nhi u ch s h u

1. Ph n s h u riêng và các thi t b s d ng riêng trong nhà chung c có nhi u ch s h u bao g m:

a) Ph n di n tích bên trong c n h (k c di n tích ban công, lô gia g n li n v i c n h ó) c a ch s h u c n h ; ph n di n tích khác trong nhà chung c mà ch ư t bán cho riêng t ng ch s h u c n h ho c bán cho các t ch c, cá nhân khác;

b) Ph n di n tích thu c s h u riêng c a ch ư t (ch ư t gi l i, không bán và c ng không phân b giá tr ph n di n tích thu c s h u riêng này vào giá bán c n h cho các ch s h u c n h );

c) Các thi t b s d ng riêng trong c n h , trong ph n di n tích khác thu c s h u riêng c a ch s h u c n h ho c c a các ch s h u khác.

Ch s h u c n h , ch s h u các ph n di n tích khác trong nhà chung c quy nh t i i m a và i m b kho n này c g i chung là các ch s h u nhà chung c .

2. Ph n s h u chung nhà chung c có nhi u ch s h u bao g m ph n di n tích và các thi t b s d ng chung cho nhà chung c c quy nh nh sau:

a) Ph n di n tích thu c s h u chung c a các ch s h u nhà chung c bao g m: không gian, hành lang, c u thang b , c u thang máy, sân th ng, khung, c t, t ng ch u l c, t ng bao ngô nhà, t ng phân chia các c n h , sàn, mái, ng thoát hi m, h th ng b ph t, l i b , sân ch i chung và các ph n khác không thu c s h u riêng c a các ch s h u nhà chung c ;

b) Ph n di n tích khác không ph i là ph n di n tích thu c s h u riêng c a các ch s h u nhà chung c quy nh t i kho n 1 i u này;

c) N i xe (xe p, xe cho ng i tàn t, xe ng c hai bánh) c xây d ng theo quy chu n xây d ng và có th b trít i t ng h m ho c t i t ng m tho c t i ph n di n tích khác trong ho c ngoài nhà chung c . i v i khu v c xe ô tô thì ph i xây d ng theo quy chu n xây d ng nh ng do ch ư t quy t nh thu c quy n s h u chung c a các ch s h u nhà chung c ho c thu c s h u riêng c a ch s h u nhà chung c quy nh t i kho n 1 i u này;

d) Các thi t b s d ng chung cho nhà chung c quy nh t i kho n 3 i u 70 c a Lu t Nhà .

Ph n di n tích thu c s h u chung quy nh t i kho n này c dùng s d ng chung cho các ch s h u nhà chung c theo quy nh c a Lu t Nhà , Ngh nh này và quy nh v qu n lý s d ng nhà chung c .

3. Ph n s h u riêng và ph n s h u chung nhà chung c quy nh t i i u này ph i c ghi rõ trong h p ng mua bán c n h chung c .

### i u 50. Qu n lý v n hành nhà chung c

1. Nhà chung c có nhi u ch s h u ph i có Ban qu n tr do các ch s h u và ng i s d ng nhà chung c b u theo quy nh t i i u 71 c a Lu t Nhà và quy nh v qu n lý s d ng nhà

chung cư. Chủ đầu tư có trách nhiệm chủ trì 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. Chủ đầu tư nhà chung cư là nhà xã hội thì quy định và trách nhiệm của Ban Quản trị nhà chung cư 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 chi trả cho các chủ nhà và chi phí công ích theo hướng dẫn của Bộ Tài chính.

5. Các chi phí dịch vụ khi sử dụng nhà chung cư, kể cả chi phí dịch vụ trông giữ xe ô tô không 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. Chủ đầu tư nhà chung cư chỉ có một chủ sở hữu thì chủ sở hữu có trách nhiệm thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư đó.

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

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

1. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung cư của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu 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 thì hành thì chủ đầu tư có trách nhiệm nộp các khoản kinh phí sau đây:

- Chủ đầu tư di dời tích nhà bán phần 2% tỉ lệ bán, khoản tiền này được tính vào tiền bán căn hộ hoặc di dời tích khác mà người mua phải trả và được quy định rõ trong hợp đồng mua bán;

- Chủ đầu tư phần di dời tích nhà mà chủ đầu tư giữ lại, không bán (không tính phần di dời tích thu của sử dụng chung) thì chủ đầu tư phải nộp 2% giá trị của phần di dời 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 mục a khoản này được trích trực tiếp từ ngân sách (Nhà nước không thu thuế về khoản kinh phí này) và được gửi vào ngân hàng thống nhất do Ban quản trị nhà chung cư quản lý 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 thì hành mà chủ đầu tư chưa thu 2% tỉ lệ bán thì các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng góp khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung. Kinh phí đóng góp được thu khi phát sinh công tác bảo trì và được xác định về mặt công việc bảo trì cụ thể.

2. Trường hợp kinh phí bảo trì quy định tại mục a và mục b khoản 1 Điều này không 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 đương với phần di dời tích thu của riêng cá nhân chủ sở hữu. Trong trường hợp nhà chung cư phá sản mà kinh phí bảo trì quy định tại khoản 1 Điều này chưa sử dụng hết thì chủ sở hữu trả lại cho chủ đầu tư khi xây dựng lại nhà chung cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì nhà chung cư sau khi xây dựng lại.

## **i u 52. C i t o, phá d nhà chung c**

1. Nhà chung c c b h h ng nghiêm tr ng, xu ng c p có nguy c s p ã có k tlu n c a c quan có th m quy n v ki m nh ch t l ng công trình xây d ng thì y ban nhân dân c p t nh có trách nhi m t ch c di chuy n các h gia ình ang s ng trong nhà chung c t i a i m khác th c hi n phá d nhà ó.

Các h gia ình có trách nhi m di chuy n theo quy t nh c a y ban nhân dân c p t nh và c h ng các quy n và l ích nh i v i tr ng h p gi i phóng m t b ng.

2. i v i nhà chung c có nhi u ch s h u mà th c hi n phá d theo yêu c u c a các ch s h u xây d ng l i thì ph i c hai ph n bat ng s ch s h u nhà chung c ó ng ý. S ch s h u còn l i không ng ý phá d thì s b y ban nhân dân c p t nh c ng ch di chuy n và ph i chi tr các chi phí cho v i c c ng ch phá d nhà .

Nhà n c có chính sách u ãi và khuy n khích i v i tr ng h p ch s h u t nguy n di chuy n n n i khác (không tái nh c t i ch ) sau khi xây d ng l i nhà chung c .

3. Tr ng h p nhà chung c c ch a thu c di n ph i phá d theo quy nh t i kho n 1 i u này nh ng các ch s h u có nhu c u c i t o nâng c p ho c m r ng thêm di n tích thì ph i c hai ph n bat ng s ch s h u nhà chung c ó ng ý. V i c c i t o nhà chung c ph i phù h p quy ho ch xây d ng và tuân th các quy nh c a pháp lu t v xây d ng.

V i c c i t o nhà chung c c th c hi n theo nguyên t c xã hi hóa, b o m n i m i ph i t th n n i c v ch t l ng nhà và môi tr ng s ng. Nhà n c khuy n khích v i c th c hi n c i t o các khu chung c c ã xu ng c p theo d án t ng th ng b v h t ng c a c khu v c.

4. C n c vào quy nh c a Lu t Nhà và Ngh nh này, B Xây d ng trình Chính ph ban hành chính sách riêng v i v i c c i t o, xây d ng l i nhà chung c c .

## **M C 3. QU N LÝ S D NG NHÀ BI T TH T I Ô TH**

### **i u 53. Nguyên t c qu n lý s d ng nhà bi t th**

1. V i c qu n lý s d ng nhà bi t th ph i tuân th quy ho ch c c quan có th m quy n phê duy t, theo quy nh c a Ngh nh này và pháp lu t có liên quan.

2. V i c b o trì, c i t o và xây d ng l i nhà bi t th ph i phù h p v i quy ho ch ã c c quan có th m quy n phê duy t, tuân th các quy nh v b o trì công trình xây d ng, Ngh nh này và pháp lu t v qu n lý di s n v n hóa.

3. i v i nhà bi t th thu c s h u nhà n c thì còn ph i th c hi n qu n lý theo quy nh v qu n lý tài s n thu c s h u nhà n c; trong tr ng h p c s d ng làm nhà công v thì ph i tuân th các quy nh v qu n lý, s d ng nhà công v quy nh t i Lu t Nhà và Ngh nh này.

4. B Xây d ng ban hành quy nh v qu n lý s d ng nhà bi t th áp d ng th ng nh t trong c n c.

### **i u 54. Phân lo i nhà bi t th**

Nhà bi t th c phân thành ba nhóm sau ây:



1. Bi t th nhóm m t là bi t th c x p h ng di tích l ch s - v n hóa theo quy nh c a pháp lu t v di s n v n hóa; bi t th có giá tr i n hình v ki n trúc, nhà c do các c quan có th m quy n v xây d ng, ki n trúc và v n hóa c p t nh ph i h p xác nh, l p danh sách và trình y ban nhân dân c p t nh phê duy t. Các bi t th thu c nhóm m t ph i c gi nguyên hình dáng ki n trúc bên ngoài, c u trúc bên trong, m t xây d ng, s t ng và chi u cao.
2. Bi t th nhóm hai là bi t th không thu c nhóm m t nh ng có giá tr v ki n trúc do c quan có th m quy n v xây d ng, ki n trúc c p t nh ph i h p xác nh, l p danh sách trình y ban nhân dân c p t nh phê duy t. Các bi t th thu c nhóm hai ph i c gi nguyên ki n trúc bên ngoài;
3. Bi t th nhóm ba là bi t th không thu c di n quy nh t i kho n 1 và kho n 2 i u này.

#### **i u 55. B o trì nhà bi t th**

1. Tr ng h p b o trì nhà bi t th là di tích l ch s - v n hóa thì ph i tuân th các quy nh v s a ch a, tu b , b o qu n và ph c h i di tích l ch s - v n hóa.
2. Tr ng h p b o trì nhà bi t th thu c nhóm m t mà có thay i v màu s c, v t li u xây d ng thì ph i c s ch p thu n c a y ban nhân dân c p t nh n i có bi t th tr c khi th c hi n b o trì.

#### **i u 56. C i t o, xây d ng l i nhà bi t th**

1. i v i tr ng h p c i t o, xây d ng l i nhà bi t th mà thu c di n ph i xin Gi y phép xây d ng thì ch c th c hi n c i t o, xây d ng l i sau khi ã có Gi y phép xây d ng.
2. i v i bi t th thu c nhóm m t và nhóm hai còn ph i tuân th các quy nh sau ây:
  - a) i v i bi t th nhóm m t:
    - Không c làm thay i nguyên tr ng ban u c a nhà bi t th ;
    - Không c phá d nhà bi t th c . Tr ng h p ph i phá d xây d ng l i do b h h ng n ng có nguy c s p theo k t lu n c a n v có ch c n ng v ki m nh ch t l ng công trình xây d ng thì ph i xây d ng theo úng ki n trúc ban u, s d ng úng lo i v t li u và ph i tuân th quy ho ch ( úng m t xây d ng, úng s t ng và chi u cao) c a bi t th c ;
    - i v i nhà bi t th là di tích l ch s - v n hóa thì ph i th c hi n úng quy nh v b o qu n, tu b và ph c h i di tích l ch s - v n hóa;
    - Không c t o thêm k t c u b ng các lo i v t li u khác làm t ng di n tích ho c c i n i, chỉ m d ng không gian bên ngoài nhà bi t th .
  - b) i v i bi t th nhóm hai:
    - Ph i gi nguyên ki n trúc bên ngoài;
    - Tr ng h p ph i phá d xây d ng l i do b h h ng n ng có nguy c s p theo k t lu n c a n v có ch c n ng v ki m nh ch t l ng công trình xây d ng thì ph i xây d ng theo úng ki u dáng ki n trúc bên ngoài c a bi t th c , ph i tuân th quy ho ch ( úng m t xây d ng, úng s t ng và chi u cao).

#### **Ch ng 4.**

## GIAO DỊCH V NHÀ

### Điều 57. Mua bán nhà chung cư chung cư có chủ sở hữu chung và quản lý

1. Việc mua bán nhà chung cư phải tuân thủ các quy định tại Điều 96 của Luật Nhà

2. Trường hợp mua bán nhà chung cư và không xác định chủ nhân của căn phòng thì các chủ sở hữu chung còn lại phải có yêu cầu tòa án tuyên bố ngừng hoạt động tích theo quy định của pháp luật trước khi thực hiện bán nhà đó.

Căn cứ vào giá bán nhà ghi trong hồ sơ mua bán nhà, các chủ sở hữu chung còn lại có trách nhiệm ghi tên bán nhà trong văn bản ghi nhận giá trị quy định của nhà chung cư để tuyên bố ngừng hoạt động tích vào ngân hàng theo mức lãi có nhà chung cư bán; khi ngừng hoạt động tích và có yêu cầu thì ngân hàng phải ghi nhận ngừng hoạt động tích để thanh toán lãi cho chủ sở hữu căn phòng và tiền lãi theo quy định của pháp luật không kể chi phí lãi ngừng hoạt động tích ngừng hoạt động tích.

3. Trường hợp ngừng hoạt động tích chủ sở hữu tòa án tuyên bố là cách thức phân phối đã ghi vào ngân hàng nêu tại khoản 2 của Điều này để chia cho nhà chung cư khi thực hiện pháp luật theo quy định của pháp luật dân sự.

### Điều 58. Thuê mua nhà xã hội

1. Việc thuê mua nhà xã hội phải thực hiện thông qua hợp đồng ký gí a ch ết và ngừng hoạt động tích thuê mua.

2. Sau khi trừ 20% giá trị nhà thuê mua, bên thuê mua phải quy định số tiền còn lại theo thời gian do chủ ết và bên thuê mua thỏa thuận, nhưng tối thiểu là 10 năm, kể từ ngày ký hợp đồng thuê mua nhà.

3. Khi hết thời hạn thuê mua nhà và bên thuê mua đã trả hết số tiền còn lại theo quy định tại khoản 2 của Điều này, chủ ết có trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền nhà xã hội có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quy định số lượng, quy định số hộ nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho người thuê mua.

4. Chủ ết phải quy định hình thức hình phạt thuê mua nhà xã hội và thu hồi nhà xã hội 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 chuyển nhượng, cho thuê, cầm cố hoặc chuyển nhượng nhà thuê mua;

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

Các trường hợp vi phạm quy định tại Điều này và Điều này thì người thuê mua phải thanh toán lãi 20% tiền thuê mua (không tính lãi); trường hợp vi phạm quy định tại Điều này thì bên thuê mua không phải thanh toán lãi số tiền 20% mà mình đã trả trước đây.

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

#### **Điều 59. Nhà**

1. Giao dịch nhà quy định tại Luật Nhà ở áp dụng trong trường hợp các bên mua và chuyển quyền sở hữu nhà cho nhau, không áp dụng đối với trường hợp mua quyền sử dụng nhà.

2. Các bên mua nhà có trách nhiệm thực hiện đúng trình tự, thủ tục mua nhà và nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước theo quy định.

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

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

S Xây dựng có trách nhiệm cung cấp vào quy định tại Điều 9 của Nghị định này và chỉ chịu trách nhiệm về số lượng nhà theo thị trường, quy hoạch và dự án đã được phê duyệt xác nhận danh sách các đối tượng, loại nhà và địa chỉ, diện tích của nhà để phân chia trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của chủ đầu tư; danh sách này chủ đầu tư phải xác nhận nội dung và phải công bố tại Sở Xây dựng theo dõi, kiểm tra. Chủ đầu tư dự án phát triển nhà phải phân chia đúng số lượng, địa chỉ, loại, diện tích nhà và đúng tên các đối tượng đã được Sở Xây dựng xác nhận. Bên phân chia nhà không được chuyển nhượng quyền phân chia nhà cho tổ chức, cá nhân khác.

Đối với số lượng nhà còn lại trong 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 theo quy định tại Điều khoản 3 Điều 9 của Nghị định này thì chủ đầu tư ký hợp đồng mua bán nhà với các đối tượng đã phân chia số phần của nhà quy định tại khoản 1 Điều này thay thế cho các hợp đồng, văn bản đã ký trước đó. Hợp đồng mua bán nhà trong trường hợp này và giấy xác nhận của Sở Xây dựng quy định tại khoản 1 Điều này là cơ sở pháp lý của quan hệ mua bán có thể mua quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua nhà.

Nhưng trường hợp nhà được chuyển nhượng, cho thuê qua sàn giao dịch bất động sản thì chủ đầu tư chỉ ký hợp đồng mua bán, cho thuê nhà sau khi đã có các điều kiện quy định tại Điều 5 và Điều 6 khoản 3 Điều 9 của Nghị định này.

3. Tổ chức, cá nhân có nhà do 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 đó cho người khác thì phải thực hiện theo quy định sau đây:

a) Chủ đầu tư bán cho các đối tượng thuộc diện sở hữu nhà 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 gia đình, cá nhân hoạt động khác thì không phải bán qua sàn giao dịch bất động sản mà thực hiện bán theo quy định của Luật Nhà và Nghề này. Trong trường hợp chuyển nhượng bất động sản và chuyển nhượng quyền có thẩm quyền cấp giấy chuyển nhượng quyền sử dụng và quyền chuyển nhượng quyền xây dựng.

4. Các sàn giao dịch bất động sản không được tham gia đấu giá, mua bán, cho thuê nhà mà chỉ làm trung gian thực hiện bán, cho thuê nhà theo quy định của pháp luật và hướng phí giao dịch qua sàn theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, ưu tiên phí m thì b Nhà nước rút chức năng kinh doanh sàn giao dịch bất động sản và xử lý theo quy định của pháp luật 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 không ứng với quy định này thì hình phạt mua bán, cho thuê nhà đó không có giá trị pháp lý và bên mua không được cấp Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà và tài sản khác gắn liền với bất động sản đã mua; bên bán, bên cho thuê có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho người mua, người thuê nhà.

#### **Điều 61. Thanh toán nhà**

1. Việc thanh toán nhà phải tuân thủ quy định của Luật Nhà và các quy định của pháp luật có liên quan.
2. Tổ chức, cá nhân mua nhà hình thành trong tương lai của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản quy định thanh toán nhà từ tài sản tín dụng vay vốn. Việc thanh toán nhà hình thành trong tương lai thực hiện theo hướng dẫn của Ngân hàng Nhà nước.

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

1. Người Việt Nam nước ngoài tham gia các giao dịch về mua bán, tặng cho, thế chấp nhà đất Việt Nam phải thực hiện các yêu cầu sau đây:

- a) Thu tiền cọc sử dụng nhà và có người ký tiền cọc sử dụng nhà tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà;
- b) Thực hiện việc mua bán, tặng cho, nhận thế chấp nhà theo đúng các quy định của Luật Nhà và quy định của Nghề này;
- c) Không được thu tiền quy định tại Điều 1 của Luật số 34/2009/QH12 về sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà và Điều 121 của Luật tài sản công nghiệp thu tiền cọc sử dụng nhà tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà nếu người có sử dụng nhà tại Việt Nam nhận được tặng cho hoặc thế chấp nhà khác thì chỉ được tính giá trị của nhà đó theo quy định tại Điều 72 của Nghề này.

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

- a) Phi có i u k i n c thuê nhà t i Vi t Nam theo quy nh t i i u 131 c a Lu t Nhà ;
- b) H p ng thuê nhà ph i c l p thành v n b n theo quy nh t i i u 93 c a Lu t Nhà và quy nh c a Ngh nh này;
- c) Bên thuê nhà ph i th c hi n y các quy n và ngh a v c a ng i thuê theo quy nh c a Lu t Nhà , B lu t Dân s và quy nh c a Ngh nh này.

3. Ch s h u nhà là ng i Vi t Nam nh c n c ngoài c quy n ký h p ng cho thuê ho c ký h p ng y quy n cho ng i khác qu n lý nhà thu c s h u c a mình trong th i gian không s d ng nhà ó.

Ch s h u ph i xu t trình v n b n i u ng, luân chuy n công tác n a ph ng khác ho c c i làm vi c ngoài lãnh th Vi t Nam c a c quan, t ch c n i ang làm vi c; trong tr ng h p không thu c di n i u ng ho c c i công tác t i n i khác thì ph i làm n cam k t t m th i không s d ng nhà ó khi th c hi n công ch ng ho c ch ng th c h p ng cho thuê ho c h p ng y quy n qu n lý nhà .

### **i u 63. Các lo i h p ng v nhà**

1. Vi c mua bán, cho thuê, cho thuê mua, t ng cho, i, th ch p, cho m n, cho nh , y quy n qu n lý nhà ph i l p thành v n b n (g i chung là h p ng v nhà ). H p ng v nhà ph i phù h p v i quy nh t i kho n 2 i u 93 c a Lu t Nhà , quy nh c a B lu t Dân s và Ngh nh này. Tr ng h p t ch c t ng cho nhà thì ph i có v n b n t ng cho.

2. i v i h p ng mua bán nhà do c ut xây d ng m i (bao g m mua bán nhà có s n và mua bán nhà hình thành trong t ng lai) thì ngoài yêu c u ph i tuân th quy nh t i kho n 1 i u này, trong h p ng mua bán còn ph i nêu rõ các n i dung, th i h n và trách nhi m b o hành nhà theo quy nh c a Lu t Nhà và Ngh nh này; giá tr quy n s d ng t trong giá bán nhà và trách nhi m n p t i n s d ng t cho Nhà n c c a bên bán nhà ; trong tr ng h p mua bán c n h chung c thì còn ph i ghi rõ thêm ph n di n tích thu c quy n s h u chung, ph n di n tích thu c quy n s h u riêng c a ch s h u nhà chung c , kho n kinh phí b o trì 2% t i n bán nhà và cách tính di n tích c n h mua bán. H p ng mua bán nhà c ký v i bên bán là doanh nghi p có ch c n ng kinh doanh b t ng s n thì không ph i công ch ng, ch ng th c.

Tr ng h p mua bán nhà thông qua hình th c u giá thì n i dung c a h p ng mua bán nhà ngoài yêu c u ph i tuân th các quy nh c a Lu t Nhà và Ngh nh này, còn ph i tuân th các quy nh c a pháp lu t v bán u giá tài s n.

3. H p ng thuê, thuê mua nhà xã h i quy nh c th các quy n, ngh a v c a hai bên và không ph i công ch ng, ch ng th c.

H p ng thuê nhà xã h i c ký theo nh k nh ng t i a không v t quá n m n m. H t th i h n, bên thuê c c quan có th m quy n xem xét giá h n h p ng n u th c hi n y các quy nh v thuê nhà trong quá trình thuê nhà và v n thu c i t ng, i u k i n c thuê nhà xã h i. H p ng thuê mua nhà xã h i c ký theo th a thu n g i a ch ut và ng i thuê mua trên c s quy nh c a Ngh nh này.

4. H p ng thuê nhà công v quy nh c th quy n và ngh a v c a các bên có liên quan và không ph i công ch ng, ch ng th c. H p ng thuê nhà công v c ký nh k theo th i gian ng i thuê m nh n ch c v theo quy t nh i u ng ho c luân chuy n cán b nh ng t i a không v t quá n m n m. Tr ng h p h t th i h n cho thuê mà i t ng ang thuê nhà v n tiêu chu n v i t ng, i u k i n và di n tích thuê nhà công v theo quy nh c a Lu t Nhà , Ngh nh này và tr y t i n thuê nhà thì n v qu n lý nhà công v ti p t c ký h p ng thuê theo th i h n quy nh t i kho n này.

- Hợp đồng thuê nhà thương mại quy định 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 dài 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.
- Hợp đồng quy định quản lý, trông coi, sửa chữa nhà ở, quy định bán, cho thuê nhà phải có công chứng hoặc chứng thực. Các bên chủ ký kết hợp đồng quy định và cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực chủ thể công chứng, chứng thực các hợp đồng quy định như thời điểm này khi nhà đã xây dựng xong (áp dụng với nhà có sẵn).
- Các hợp đồng ilet cho, thach p, chom n, chonh nhà cl p theo quy định của Luật Nhà ở và Bộ luật Dân sự.
- Thẩm quyền công chứng, chứng thực các hợp đồng về nhà quy định trong điều kiện này chủ thể hiện theo quy định hiện hành của pháp luật.
- B Xây dựng quy định và ban hành mẫu hợp đồng mua bán nhà ở, hợp đồng cho thuê nhà (gồm cho thuê nhà thương mại, nhà công vụ và thuê nhà xã hội), hợp đồng thuê mua nhà ở, hợp đồng về tng cho và hợp đồng in nhà theo quy định trong điều kiện này.

#### **Điều 64. Thương mại chuyển quyền sở hữu nhà ở và các giao dịch về mua bán, tặng cho, ilet, thuê mua, thach k nhà**

- Thương mại chuyển quyền sở hữu nhà ở và ilet hợp đồng mua bán nhà ở tính từ ngày hợp đồng mua bán nhà ở 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 thương mại chuyển quyền sở hữu nhà ở là thương mại bên bán bàn giao nhà ở cho bên mua theo thỏa thuận trong hợp đồng.
- Thương mại chuyển quyền sở hữu nhà ở và ilet hợp đồng tặng cho nhà ở tính từ ngày hợp đồng tặng cho nhà ở công chứng hoặc chứng thực. Trường hợp pháp nhân tặng cho nhà ở thì thương mại chuyển quyền sở hữu nhà ở cho bên tặng cho tính từ ngày bên tặng cho ký văn bản tặng cho.
- Thương mại chuyển quyền sở hữu nhà ở và ilet hợp đồng in nhà ở tính từ ngày hợp đồng in nhà ở công chứng hoặc chứng thực. Trường hợp hai bên in nhà ở là doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản thì thương mại chuyển quyền sở hữu in nhà ở nh n ilet là thương mại bàn giao nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng in nhà ở.
- Thương mại chuyển quyền sở hữu nhà ở và ilet hợp đồng thuê mua nhà ở tính từ thời điểm bên thuê mua chấp ký ych ng nh n quy ns h u iv in nhà thuê mua theo quy định trong khoản 3 điều 58 của Nghị định này.
- Thương mại chuyển quyền sở hữu nhà ở và ilet hợp đồng thach k nhà ở tính từ thời điểm thach k. Vì xác nhận thực, cá nhân thach k nhà ở chủ thể hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.
- Thương mại chuyển quyền sở hữu in nhà ở và ilet hợp đồng mua nhà ở trả chậm, trả dần 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.**

### **QUY ĐỊNH VỀ NHÀ Ở VÀ CÁC GIAO DỊCH VỀ MUA BÁN, TẶNG CHO, ilet, THUÊ MUA, THACH K NHÀ Ở VÀ CÁC GIAO DỊCH VỀ NHÀ Ở VÀ CÁC GIAO DỊCH VỀ NHÀ Ở VÀ CÁC GIAO DỊCH VỀ NHÀ Ở**

**Điều 65. Quy định về nhà đất ở Việt Nam công dân nước ngoài và cá nhân nước ngoài**

1. Người Việt Nam công dân nước ngoài cư trú ở Việt Nam nhận được các giấy tờ và có quyền quy định về nhà đất theo Luật số 34/2009/QH12 và sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà đất và Điều 121 của Luật Đất đai. Thời hạn cư trú ở Việt Nam công dân nước ngoài là ngắn hạn, lâu dài.
2. Cá nhân nước ngoài khi tham gia xây dựng nhà đất ở Việt Nam theo pháp luật về đất đai cư trú ở Việt Nam theo quy định của Luật Nhà đất. Trường hợp mua nhà đất ở Việt Nam thì cư trú ở Việt Nam theo quy định của Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 của Quốc hội về thí điểm cho thuê, cá nhân nước ngoài cư trú và sở hữu nhà đất ở Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành Nghị quyết này.

**Điều 66. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở Việt Nam công dân nước ngoài cư trú ở Việt Nam**

1. Người Việt Nam công dân nước ngoài cư trú ở Việt Nam theo quy định về Điều 1 của Luật số 34/2009/QH12 và sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà đất và Điều 121 của Luật Đất đai phải có các giấy tờ sau đây chứng minh quyền sử dụng đất:

- a) Người Việt Nam công dân nước ngoài cư trú ở Việt Nam thì phải có hộ chiếu Việt Nam còn giá trị; trong trường hợp mang hộ chiếu nước ngoài thì phải có mặt trong các giấy chứng nhận cư trú ở Việt Nam theo quy định của pháp luật về cư trú;
- b) Người Việt Nam công dân nước ngoài cư trú ở Việt Nam kèm theo giấy xác nhận đăng ký cư trú ở Việt Nam do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp chứng minh có cư trú ở Việt Nam.

2. Người Việt Nam công dân nước ngoài nhận được các giấy tờ về đất đai thì có quyền sử dụng (không hạn chế sử dụng nhà đất ở Việt Nam) thông qua hình thức mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhà hộ chiếu chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án phát triển nhà ở các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản (trừ diện đất các khu vực cấp phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất hình thức bán lẻ theo quy định của pháp luật về đất đai) người mua xây dựng nhà ở cho bản thân và các thành viên trong gia đình ở Việt Nam:

- a) Các quy định về thẩm định hồ sơ này;
- b) Các quy định về thẩm định hồ sơ này như sau:
  - Người Việt Nam cư trú ở Việt Nam theo pháp luật về đất đai có Giấy chứng nhận quyền kinh doanh do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp;
  - Người có công đóng góp vì lợi ích xã hội, bao gồm: người tham gia cứu hộ cứu nạn theo quy định của Pháp lệnh cứu hộ cứu nạn có công việc có giấy chứng nhận cứu hộ cứu nạn do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp; người có thành tích đóng góp trong sản xuất kinh doanh, xây dựng, công nhân viên chức công nhân viên chức Huân chương, Huy chương, Chiến sĩ thi đua Chính phủ, Chiến sĩ thi đua Bộ đội, người tham gia vào Ban Chấp hành các tổ chức chính trị - xã hội của Việt Nam; các Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tại cấp tỉnh trở lên các tổ chức này xác nhận; người cống hiến vào Ban Chấp hành Trung ương Hội, người là nòng cốt các phong trào, tổ chức các khu vực có quan hệ với trong nước và người có những đóng góp, giúp ích cho các cơ quan địa phương hoặc các hoạt động quốc tế.

Việt Nam n c ngoài c y ban Nhà n c v ng i Việt Nam n c ngoài ho c c quan i đi n ngo i giao c a Việt Nam n c ngoài xác nh n;

- Nhà v n hóa, nhà khoa h c, bao g m: ng i c phong h c hàm, h c v v khoa h c, giáo d c, v n hóa – ngh thu t, th d c – th thao c a Việt Nam ho c c a n c ngoài, các chuyên gia trong lnh v c kinh t - xã h i ang làm vi ct i Việt Nam. Các it ng này ph i c lãnh o ng, Nhà n c, B tr ng, Th tr ng c quan ngang B , c quan thu c Chính ph , Ch tch y ban nhân dân c p tnh, Th tr ng các tr ng i h c, cao ng, h c v i n, v i n nghiên c u c a Việt Nam m i v làm chuyên gia, c ng tác viên, gi ng d y và có xác nh n c a c quan, t ch c m i v vi c it ng này ang làm vi ct i c quan, t ch c ó;

- Ng i có chuyên môn, k n ng c bi t có gi y xác nh n v chuyên môn, k n ng c a hi p h i, h i ngh nghi p Việt Nam ho c c a c quan c p B ph trách lnh v c chuyên môn, k n ng kèm theo gi y phép hành ngh chuyên môn t i Việt Nam do c quan có th m quy n c a Việt Nam c p ( i v i tr ng h p pháp lu t yêu c u ph i có gi y phép hành ngh ) ho c Gi y phép lao ng do c quan có th m quy n c a Việt Nam c p ( i v i tr ng h p pháp lu t không yêu c u ph i có gi y phép hành ngh );

- Ng i có v ho c ch ng là công dân Việt Nam sinh s ng trong n c có gi y t ch ng nh n k t hôn do c quan có th m quy n c a Việt Nam ho c c a n c ngoài c p kèm theo h kh u th ng trú và gi y ch ng minh nhân dân c a m t bên v ho c ch ng là công dân Việt Nam trong n c.

i v i tr ng h p có các gi y t do n c ngoài c p thì ph i d ch ra Ti ng Việt và có ch ng nh n c a c quan công ch ng c a Việt Nam.

3. Ng i Việt Nam nh c n c ngoài g c Việt Nam nh ng không thu c các it ng quy nh t i i m b kho n 2 i u này n u có gi y t quy nh t i i m b kho n 1 i u này và Gi y m i n th th c do c quan có th m quy n c a Việt Nam c p thì có quy n s h u m t nhà riêng l ho c m t c nh chung c t i Việt Nam.

Tr ng h p it ng này ang có s h u nhà t i Việt Nam mà c th a k ho c ct ng cho nhà khác thì ch c ch n s h u m t nhà ; i v i nhà còn l i thì c quy n t ng cho ho c bán cho các it ng thu c đi n c s h u nhà t i Việt Nam h ng giá tr theo quy nh t i i u 72 c a Ngh nh này.

### **i u 67. Gi y t ch ng minh i u ki n c trú t i Việt Nam c a ng i Việt Nam nh c n c ngoài**

1. i v i ng i Việt Nam nh c n c ngoài mang h chi u Việt Nam thì ph i có m t trong các gi y t sau ây do công an ph ng, xã, th tr n (sau ây g i chung là công an c p ph ng) n i ng i ó c trú c p:

a) S t m trú;

b) Gi y t xác nh n v vi c ng ký t m trú t i a ph ng.

Ng i Việt Nam nh c n c ngoài mang h chi u Việt Nam ph i có n ngh và xu t trình h chi ut i c quan công an c p ph ng khi ngh c p gi y t quy nh t i kho n này. Trong th i h n t i a là ba ngày, k t ngày nh n c n ngh, công an c p ph ng có trách nhi m c p m t trong các gi y t quy nh t i kho n này cho ng i Việt Nam nh c n c ngoài.



2. i v i n g i Vi t Nam nh c n c ngo ài mang h chi u n c ngo ài thì ph i có m t trong các gi y t sau â y do c quan qu n lý xu t nh p c nh c a Vi t Nam c p:

a) Th t m trú;

b) Có d uch ng nh n t m trú óng vào h chi u v i th i h n c t m trú t i Vi t Nam t ba tháng tr lên.

#### **i u 68. Th t c qu n lý vi c s h u m t nhà c a ng i Vi t Nam nh c n c ngo ài t i Vi t Nam**

i v i tr ng h p ng i Vi t Nam nh c n c ngo ài thu c di n c s h u m t nhà theo quy nh c a Lu t Nhà thì c quan có th m quy n c p Gi y ch ng nh n quy n s d ng t, quy n s h u nhà và tài s n khác g n li n v i t ph i th c hi n các quy nh sau â y:

1. Tr c khi c p Gi y ch ng nh n quy n s d ng t, quy n s h u nhà và tài s n khác g n li n v i t, y ban nhân dân c p huy n ph i ki m tra thông tin v tình tr ng s h u nhà c a ng i Vi t Nam nh c n c ngo ài t i Vi t Nam ng trên Website c a B Xây d ng.

Tr ng h p ng i ngh c p Gi y ch ng nh n quy n s d ng t, quy n s h u nhà và tài s n khác g n li n v i t không có tên trên Website c a B Xây d ng thì y ban nhân dân c p huy n ký gi y ch ng nh n và làm th t c trao gi y ch ng nh n cho ch s h u; tr ng h p ng i ngh c p gi y ch ng nh n ang có tên ng trên Website c a B Xây d ng thì y ban nhân dân c p huy n tr l i h s và có v n b n tr l i ng s bi t rõ lý do;

2. Trong th i h n hai ngày làm vi c, k t ngày ký Gi y ch ng nh n quy n s d ng t, quy n s h u nhà và tài s n khác g n li n v i t, y ban nhân dân c p huy n ph i có v n b ng i B Xây d ng thông báo các thông tin v h tên, s h chi u, n i c p, ngày c p h chi u c a ng i mua, c t ng cho, c th a k nhà, a ch nhà c c p gi y ch ng nh n, s gi y ch ng nh n và ngày c p Gi y ch ng nh n quy n s d ng t, quy n s h u nhà và tài s n khác g n li n v i t B Xây d ng ng t i các thông tin này trên Website c a B ;

3. Tr ng h p ch s h u nhà quy nh t i i u này ã bán, t ng cho ho c làm th t c th a k nhà cho ng i khác thì y ban nhân dân c p huy n ph i có v n b n thông báo cho B Xây d ng bi t xóa tên kh i danh sách ng trên Website c a B ;

4. Ch t ch y ban nhân dân c p huy n ph i ch u trách nhi m v vi c ch m thông báo ho c không thông báo cho B Xây d ng bi t khi các it ng quy nh t i i u này có ch s h u nhà t i Vi t Nam ho c chuy n quy n s h u nhà cho ng i khác.

B Xây d ng ban hành m u báo cáo c a y ban nhân dân c p huy n g i B Xây d ng theo quy nh t i i u này.

#### **i u 69. X lý hành vi vi ph m quy nh v vi c s h u m t nhà t i Vi t Nam c a ng i Vi t Nam nh c n c ngo ài**

1. Ng i Vi t Nam nh c n c ngo ài thu c di n c s h u m t nhà t i Vi t Nam theo quy nh c a Lu t Nhà n u gi m o gi y t ho c có các hành vi vi ph m khác c s h u nh i u h n m t nhà t i Vi t Nam thì không c c p gi y ch ng nh n quy n s h u i v i nhà ó; n u ã c c p gi y ch ng nh n thì ph i th c hi n bán nhà ó trong th i h n 120 ngày, k t ngày hành vi vi ph m b phát hi n, ng th i b x ph t theo quy nh c a pháp lu t v x ph t vi ph m hành chính trong l nh v c qu n lý, phát tri n nhà .

2. Trường hợp quá thời hạn quy định khoản 1 điều này mà người có hành vi vi phạm chưa bán nhà thì bị thu hồi giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng nhà ở; nhà chưa bán thuộc quyền sử dụng của Nhà nước Việt Nam.
3. Cán bộ, công chức và nhân viên 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. Sản phẩm nhà ở xã hội, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam**

1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài có sản phẩm nhà ở tại Việt Nam thông qua hình thức đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê hoặc mua chung cư trong dự án phát triển nhà ở thương mại.
2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê các quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở. Thời hạn sử dụng nhà ở là thời hạn quy định trong Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ghi rõ trong Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
3. Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở bán thì Nhà nước không cấp Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng 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 chuyển quyền bán nhà ở cho tổ chức, cá nhân thụ đắc sản phẩm 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 đăng ký quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng 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 đăng ký chuyển nhượng.
4. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức, cá nhân nước ngoài thực hiện theo quy định của pháp luật về cấp Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

#### **Điều 71. Nghĩa vụ Việt Nam nhân dân nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê nhà ở tại Việt Nam**

1. Nghĩa vụ và ưu đãi nhân dân nước ngoài thuê nhà ở tại Việt Nam bao gồm:
  - a) Tổ chức nước ngoài có phép hoạt động tại Việt Nam;
  - b) Cá nhân nước ngoài có phép vào Việt Nam có thời hạn từ ba tháng liên tục trở lên;
  - c) Người Việt Nam nhân dân nước ngoài đang sống tại 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 chuyển giá trị của nhà**

1. T chủ, cá nhân n c ngoài, ng i Vi t Nam nh c n c ngoài thu c các di n sau ây  
ct ng cho ho c c th a k nhà t i Vi t Nam thì không c c p gi y ch ng nh n  
quy n s h u i v i nhà và ch c h ng giá tr c a nhà ó:

- a) T chủ, cá nhân n c ngoài không thu c di n c s h u nhà t i Vi t Nam;
- b) Cá nhân n c ngoài thu c di n ch c s h u m t c nh chung c trong d án phát tri n  
nhà th ng m i và t i th i i m ct ng cho, c th a k ang có s h u c nh t i Vi t  
Nam;
- c) T chủ, cá nhân n c ngoài thu c di n c s h u c nh chung c trong d án phát tri n  
nhà th ng m i nh ng ct ng cho ho c c th a k nhà không ph i là c nh chung  
c trong d án phát tri n nhà th ng m i;
- d) Ng i Vi t Nam nh c n c ngoài c phép v Vi t Nam c trú có th i h n d i ba  
tháng;
- ) Ng i Vi t Nam nh c n c ngoài thu c di n ch c s h u m t nhà và t i th i i m  
ct ng cho, c th a k ang có s h u nhà t i Vi t Nam.

2. T chủ, cá nhân ct ng cho, c th a k nhà quy nh t i kho n 1 i u này c  
tr c t i p ho c y quy n cho ng i khác bán nhà khi ã có các gi y t sau ây:

- a) H p ng t ng cho, gi y t v th a k nhà c l p theo quy nh t i i u 93 c a Lu t Nhà  
, Ngh nh này và pháp lu tv dân s Vi t Nam;
- b) M t trong các gi y t ch ng minh quy n s h u nhà c a bên t ng cho, bên th a k nhà  
theo quy nh sau ây:
  - Gi y ch ng nh n quy n s h u nhà ã c c p theo quy nh c a Lu t Nhà ;
  - Gi y ch ng nh n quy n s h u nhà và quy n s d ng t ã c c p theo quy nh t i  
Ngh nh s 60/CP ngày 05 tháng 7 n m 1994 c a Chính ph v quy n s h u nhà và quy n  
s d ng t t i ô th;
  - Gi y ch ng nh n quy n s h u nhà ã c c p theo quy nh t i Ngh nh s 95/2005/N -  
CP ngày 15 tháng 7 n m 2005 c a Chính ph v vi c c p Gi y ch ng nh n quy n s h u nhà  
, quy n s h u công trình xây d ng;
  - Gi y ch ng nh n quy n s d ng t ã c c p theo quy nh c a pháp lu tv t ai mà  
trong n i dung gi y ch ng nh n ã có ghi nh n v nhà c a bên t ng cho, bên th a k ;
  - Gi y ch ng nh n quy n s d ng t, quy n s h u nhà và tài s n khác g n li n v i t  
c c p theo quy nh c a pháp lu tv t ai.
- c) V n b n y quy n bán nhà c l p theo quy nh c a pháp lu tv dân s Vi t Nam (n u  
y quy n cho ng i khác bán nhà ).

**Ch ng 6.**

## **QU N LÝ NHÀ N C V NHÀ**

**i u 73. Xây d ng nh h ng phát tri n nhà qu c gia**

1. Căn cứ vào chỉ dẫn về phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, Ban Xây dựng có trách nhiệm xây dựng và trình Thủ tướng Chính phủ ban hành những quy định và chỉ dẫn về phát triển nhà ở quốc gia cho từng giai đoạn, nhằm làm cơ sở cho việc nghiên cứu, hoạch định chính sách và làm căn cứ cho các địa phương xây dựng kế hoạch trình phát triển nhà ở địa phương.

2. Những quy định, chỉ dẫn về 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 thành thị, 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 thể chế nhằm thực hiện các mục tiêu phát triển nhà ở, bao gồm các chính sách về quy hoạch, tài chính, huy động nguồn thu, 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 chỉ dẫn về phát triển kinh tế - xã hội, những quy định, chỉ dẫn về phát triển nhà ở quốc gia, Ban Xây dựng nghiên cứu, trình Thủ tướng Chính phủ ban hành các chính sách phát triển nhà ở trọng điểm, giải pháp quy hoạch 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 những quy định, chỉ dẫn về phát triển nhà ở quốc gia phải căn cứ vào nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh trong từng giai đoạn. Trong quá trình triển khai thực hiện phải có đánh giá, rà soát, sửa đổi, bổ sung kịp thời những quy định, chương trình đã đưa ra cho phù hợp thực tế. Kết thúc kế hoạch 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, Ban Xây dựng xuất trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định các chính sách và lựa chọn chủ đầu tư có năng lực tài chính và kinh nghiệm thực hiện 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 trình bày dự án nhân dân cấp tỉnh xuất trình thì phải có ý kiến của Ban Xây dựng trước khi trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

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

1. Trên cơ sở những quy định, chỉ dẫn về phát triển nhà ở quốc gia đã có Thủ tướng Chính phủ ban hành, các chính sách, 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, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chủ trì xây dựng kế hoạch trình, kế hoạch phát triển nhà ở cho từng giai đoạn nhằm làm cơ sở và làm căn cứ để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi ban hành.

2. Kế hoạch 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 cửa apha phang;

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

- Đối với nhà ở khu vực đô thị: phải nêu rõ thành trì các loại nhà (các nhà chung cư, nhà cấp 4, nhà phố, nhà trọ, nhà có hộ gia đình không áp dụng yêu cầu), các khó khăn vướng mắc trong việc xây dựng, chuyển nhượng, mua bán nhà ở và xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở trong tương lai.

Trong chương trình phải xuất hiện quy định, công tác giám sát, bố trí tái phân bổ, quy hoạch các khu đất phát triển nhà, và nguồn vốn cho đầu tư phát triển nhà, chính sách và tài chính tài trợ cho phát triển nhà, và chỉ tiêu diện tích nhà bình quân đầu người và phân bổ quy định cho từng loại hình đô thị;

- Đối với nhà ở khu vực nông thôn: phải nêu rõ thành trì và nhu cầu nhà ở của các dân tộc (nếu có), phong tục tập quán xây dựng nhà cửa nông dân, diện tích đất bình quân xây dựng nhà, những khó khăn vướng mắc trong việc phát triển nhà, nhu cầu nhà ở nông dân và kế hoạch phát triển nhà ở trong tương lai.

Trong chương trình phải xuất hiện quy định, lập quy hoạch các khu vực xây dựng nhà, phân bổ huy động các nguồn vốn tham gia xây dựng nhà, các hình thức xây dựng nhà, chỉ tiêu diện tích nhà bình quân đầu người.

- Đối với nhà ở công nhân khu công nghiệp (nếu có): phải nêu rõ thành trì và nhu cầu nhà ở cho công nhân khu công nghiệp, lập quy hoạch, tổ chức xây dựng nhà, kế hoạch huy động các nguồn vốn đầu tư xây dựng nhà, kế hoạch bố trí nhà ở cho công nhân trong tương lai;

- Đối với nhà ở các loại hình khác trên địa bàn, bao gồm: nhà ở cho học sinh, sinh viên, nhà ở cho người nghèo đô thị và nông thôn, nhà cho cán bộ, công chức, nhà công vụ, nhà ở cho người có công vụ cách mạng thì phải nêu rõ thành trì và nhu cầu nhà ở và các loại hình nhà ở, nêu rõ kế hoạch xây dựng nhà ở cho từng loại hình, phân bổ chi phí, nguyên vật liệu xây dựng nhà, chi phí xây dựng nhà, ưu đãi tín dụng;

d) Các nội dung có liên quan khác;

đ) Chương trình phát triển nhà phải xác định rõ thẩm quyền; nhiệm vụ và trách nhiệm 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 đưa vào nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của địa phương trong từng giai đoạn. Hàng năm phải có số liệu, đánh giá và thẩm định sơ bộ, dự kiến những nhiệm vụ 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 Bộ Xây dựng Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở địa phương 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 triển khai triển khai thực hiện.

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

## **Điều 75. Lập Quy hoạch phát triển nhà ở**

1. Quy hoạch phát triển nhà ở địa phương có hình thành từ các nguồn sau đây:

- a) Tín thu từ việc bán, cho thuê nhà, thu của hộ gia đình trên địa bàn;
- b) Trích từ thu 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. Mọi thu của thị trấn do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định;
- c) Ngân sách địa phương hàng năm theo quy định của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh;
- d) Tín huy động các nguồn vốn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật;
- e) Tín 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, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định thành lập Ủy ban phát triển nhà ở địa phương trên cơ sở các nguồn vốn và quy định tại khoản 1 điều này và ban hành quy chế quản lý Ủy ban này bao gồm các nguyên tắc sau đây:

- a) Ủy ban phát triển nhà ở là tổ chức tài chính nhà ở 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) Ủy ban phát triển nhà ở thực hiện và tổ chức hoạt động theo điều lệ tổ chức và hoạt động của Ủy ban do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành và tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan;
- c) Ủy ban phát triển nhà ở gồm các lo ngại và nộp ngân sách nhà ở theo hình thức do Ủy ban Tài chính chi trả;
- d) Ủy ban phát triển nhà ở địa phương có nhiệm vụ phát triển nhà ở xã hội cho hộ gia đình trên phạm vi địa bàn.

Giao Ủy ban Tài chính chi trả, phối hợp với Ủy ban Xây dựng hạ tầng để tổ chức, hoạt động và Ủy ban phát triển nhà ở các địa phương.

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

4. Ngoài Ủy ban phát triển nhà ở quy định tại điều này, giao Ủy ban Xây dựng hạ tầng, phối hợp với các Ủy ban, ngành liên quan nghiên cứu, trình Thủ tướng Chính phủ ban hành quy định về việc thành lập, hoạt động, cơ chế quản lý, nguồn đóng góp, cơ chế cho vay, tín dụng cho vay của Ủy ban tín dụng nhà ở phục vụ cho các tín dụng gặp khó khăn và cơ chế vay vốn mua nhà ở cho hộ gia đình cho các doanh nghiệp và 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 tại chỗ; ngành Văn phòng Quốc gia ngoài thành phố, huyện quản lý xây dựng nhà ở tại Văn phòng Quốc gia; cá nhân nước ngoài; nhà của hộ gia đình tại chỗ và cá nhân;
- b) Phòng có chức năng quản lý nhà ở của huyện quản lý hồ sơ về nhà ở của cá nhân (gồm cá nhân trong nước và ngành Văn phòng Quốc gia) ngoài xã hội và ngành Văn phòng Quốc gia quản lý nhà ở (đang chờ).

2. Hồ sơ nhà bao gồm các nội dung theo quy định tại khoản 3 điều 66 của Luật Nhà và các giấy tờ khác liên quan đến nhà.
  3. Cơ quan quản lý hồ sơ nhà có trách nhiệm cung cấp các thông tin về nhà 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 đó khi họ có yêu cầu.
  4. Thông tin về nhà là các thông tin liên quan đến hiện trạng và tình trạng pháp lý của nhà, được ghi trong hồ sơ nhà.
  5. Tổ chức, cá nhân cung cấp thông tin về nhà phải có văn bản cung cấp thông tin. Văn bản cung cấp phải ghi rõ họ tên, địa chỉ của người yêu cầu cung cấp thông tin, nội dung các thông tin cần cung cấp và mục đích của việc cung cấp thông tin.
  6. Hình thức cung cấp thông tin có thể bằng văn bản trực tiếp, cung cấp thông tin qua mạng internet, sao chép hoặc trích lục hồ sơ.
  7. Tổ chức, cá nhân yêu cầu cung cấp thông tin về nhà phải trả phí cung cấp thông tin cho cơ quan quản lý hồ sơ nhà, trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cung cấp thông tin phục vụ cho công tác quản lý nhà nước về nhà và cơ quan điều tra, Viện kiểm sát nhân dân, Tòa án nhân dân cung cấp thông tin phục vụ cho công tác điều tra, giám định tranh chấp, khiếu nại, tố cáo, các vụ án về nhà.
- B Tài chính phải chi trả chi phí Xây dựng quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, phạt và lệ phí theo quy định của pháp luật về thuế và lệ phí.

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

1. Điều tra, thống kê về nhà được thực hiện nhằm mục đích và mục tiêu theo quy định sau đây:
    - a) Nhằm mục đích điều tra, Xây dựng pháp lý về Kế hoạch và đất đai và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện điều tra, thống kê nhà cùng với ngành điều tra và nhà trong cùng;
    - b) Nhằm mục đích điều tra (tính giá trị gia tăng điều tra dân số và nhà), Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã, phòng, thành phố, thành phố trực thuộc các vùng, miền khác nhau trong cùng thống kê số liệu về tình hình phát triển nhà phục vụ cho công tác hoạch định chính sách phát triển nhà trong cùng.
- Trong khi thực hiện điều tra nhà quy định tại điều này, Ủy ban nhân dân có trách nhiệm lập kế hoạch điều tra và 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 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 và thị trường bất động sản**

1. Cán bộ, công chức làm việc trong lĩnh vực quản lý, phát triển nhà và thị trường bất động sản của các cấp, các ngành ít nhất ba năm liên tiếp phải tham gia đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về phát triển, quản lý nhà và thị trường bất động sản. Các cơ quan, đơn vị có liên quan liên

và thành viên và thành viên có trách nhiệm bố trí và tổ chức nhân sự, công chức tham gia các lớp đào tạo, bồi dưỡng theo quy định của pháp luật 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 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 thực hiện các lớp đào tạo, bồi dưỡng, nâng cao kiến thức và phát triển, quản lý nhà và thành viên có trách nhiệm cho các cán bộ, công chức làm việc trong lĩnh vực quản lý, phát triển nhà và các cá nhân, tổ chức tham gia hoạt động quản lý vận hành nhà chung cư quy định của pháp luật này.

3. Kinh phí đào tạo do các cơ quan, đơn vị có liên quan tham dự khóa học thanh toán cho các lớp đào tạo.

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

1. Giúp Chính phủ thực hiện thống nhất quản lý nhà và nhà trên phạm vi cả nước.
2. Nghiên cứu, trình Thủ tướng Chính phủ ban hành nghị định, chỉ thị phát triển nhà chung cư 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 hànhมติ Hội đồng Bộ trưởng, bổ sung, ban hành theo thẩm quyền các văn bản liên quan đến quản lý và phát triển nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà và Nghị định này.
4. Tổ chức phối hợp với các thành viên chính phủ, các chương trình, mục tiêu quốc gia và nhà do Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.
5. Kiểm tra, thanh tra, giám sát theo thẩm quyền hoặc trình Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giám sát 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 và Nghị định này; theo dõi, kiểm tra việc thực hiện các quy định có liên quan đến nhà chung cư giao cho các Bộ, ngành khác triển khai thực hiện.
6. Thực hiện các nhiệm vụ giao theo quy định của Nghị định này và theo chức năng của Thủ tướng Chính phủ.
7. Hướng dẫn, kiểm tra và theo yêu cầu xuất báo cáo Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ về tình hình triển khai Luật Nhà và Nghị định này trên phạm vi cả nước.

### **Điều 80. Trách nhiệm quản lý nhà và nhà 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 và nhà.
2. Nghiên cứu sửa đổi, bổ sung, ban hành các văn bản liên quan đến quản lý, phát triển nhà theo chức năng, nhiệm vụ của Chính phủ giao hoặc phối hợp với Bộ Xây dựng trong việc nghiên cứu soạn thảo chính sách, tham gia chế độ, 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 của các ngành, các cấp, các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan.

### **Điều 81. Trách nhiệm quản lý nhà và nhà của địa phương**



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

- a) Thực hiện quy định của pháp luật về nhà ở;
- b) Xây dựng và tổ chức triển khai thực hiện chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở xã hội, bao gồm chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở nói chung và các chương trình mục tiêu xã hội, chương trình 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 tại 1/2000 và quy hoạch chi tiết xây dựng tại 1/500, các dự án phát triển nhà ở xã hội, các 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 xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công vụ theo quy định của Nghị định này;  
đ) Tổ chức thực hiện quy định của pháp luật về nhà ở công vụ và nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước;
- e) Xác định danh mục nhà ở xã hội thực hiện quy định theo quy định của Nghị định này và pháp luật có liên quan;
- g) Check, 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) Chỉ đạo phối hợp với các Bộ, ngành thực hiện nhiệm vụ được giao theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này;
- l) Kiểm tra hàng năm hoặc theo yêu cầu xuất bản báo cáo công trình 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 ở công vụ và thanh tra công tác ngân sách trên địa bàn là Sở Xây dựng.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm thực hiện việc quản lý nhà ở công vụ và thanh tra công tác ngân sách 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 trình pháp luật nêu chủ trương thực hiện hoặc không thực hiện các quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này.

## **Điều 82. Ban Chỉ đạo chính sách nhà ở và thanh tra công tác ngân sách**

1. Thủ tướng Chính phủ quy định thành lập Ban Chỉ đạo trung ương chính sách nhà ở và thanh tra công tác ngân sách giúp Thủ tướng Chính phủ nghiên cứu, chỉ đạo và phối hợp giám sát quản lý, liên ngành có liên quan đến chính sách quản lý, phát triển nhà ở và thanh tra công tác ngân sách trên phạm vi toàn quốc.

2. Ban Chỉ đạo trung ương chính sách nhà ở và thanh tra công tác ngân sách có nhiệm vụ, quyền hạn: chỉ đạo, ôn tập, hướng dẫn và kiểm tra việc thực hiện các chương trình phát triển nhà ở, các chương trình, chính sách về nhà ở và thanh tra công tác ngân sách tại các Bộ, ngành và các địa phương; tham gia góp ý các chính sách liên quan đến nhà ở và thanh tra công tác

ng s n; ki n ngh Th t ng Chính ph và các c quan có th m quy n xem xét, s a i, b sung ho c ình ch vi c thi hành các v n b n có liên quan n nhà và th tr ng b t ng s n do các B , ngành và y ban nhân dân c p t nh ban hành trái v i quy nh c a pháp lu t v nhà và th tr ng b t ng s n.

3. C n c vào nhi m v , quy nh n c a Ban Ch o trung ng v chính sách nhà và th tr ng b t ng s n, Ch tch y ban nhân dân c p t nh quy t nh thành l p Ban Ch o v chính sách nhà và th tr ng b t ng s n c p t nh giúp Ch tch y ban nhân dân c p t nh ch o tri n khai th c hi n các chính sách liên quan n lnh v c nhà và th tr ng b t ng s n t i a ph ng.

4. Các thành viên c a Ban Ch o và T chuyên gia giúp vi c Ban Ch o v chính sách nhà và th tr ng b t ng s n làm vi c theo ch ki m nhi m và c h ng ph c p theo quy nh c a Th t ng Chính ph . Kinh phí ho t ng c a Ban Ch o do ngân sách nhà c cùng c p c p.

5. Ch c n ng, nhi m v , quy nh n, quy ch ho t ng c a Ban Ch o và các t ch c giúp vi c Ban Ch o Trung ng do Th t ng Chính ph quy nh, a ph ng do Ch tch y ban nhân dân c p t nh quy nh.

## Ch ng 7.

### I U KHO N THI HÀNH

#### i u 83. Hi u l c thi hành

1. Ngh nh này có hi u l c thi hành t ngày 08 tháng 8 n m 2010.
2. Ngh nh này thay th Ngh nh s 90/2006/N -CP ngày 06 tháng 9 n m 2006 c a Chính ph quy nh chi ti t và h ng d n thi hành Lu t Nhà .
3. i v i d án phát tri n nhà ã c l p và trình phê duy t theo quy nh c a Ngh nh s 90/2006/N -CP ngày 06 tháng 9 n m 2006 c a Chính ph quy nh chi ti t và h ng d n thi hành Lu t Nhà nh ng y ban nhân dân c p t nh ho c y ban nhân dân c p huy n ch a phê duy t ho c tr ng h p ã c phê duy t (k c nhà c xây d ng trong khu ô th m i) nh ng có ngh thay i m t trong các n i dung c a d án phát tri n nhà theo quy nh t i kho n 4 i u 7 c a Ngh nh này thì th c hi n l p, th m nh, phê duy t, ch p thu n ut ho c ch p thu n b sung n i dung d án phát tri n nhà (d án phát tri n khu nhà ho c d án phát tri n nhà c l p) theo quy nh c a Ngh nh này.
4. Bã i b các n i dung liên quan n phát tri n nhà , công nh n quy n s h u nhà , qu n lý s d ng nhà , giao d ch v nhà , qu n lý nhà n c v nhà c quy nh trong các Ngh nh c a Chính ph , các v n b n pháp lu t do các B , ngành và y ban nhân dân c p t nh ban hành tr c ngày Ngh nh này có hi u l c thi hành mà trái v i quy nh c a Ngh nh này.

#### i u 84. Trách nhi m thi hành

Các B tr ng, Th tr ng c quan ngang B , Th tr ng c quan thu c Chính ph , Ch tch y ban nhân dân t nh, thành ph tr c thu c trung ng ch u trách nhi m thi hành Ngh nh này.

**N i nh n:**

**TM. CHÍNH PH  
TH T NG**

- Ban Bí thư Trung ương;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP;
- VP BC TW và phòng, chức năng tham mưu;
- HĐND, UBND các tỉnh, Thành phố trực thuộc TW;
- Văn phòng Trung ương và các Ban chấp hành;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban chấp hành Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán Nhà nước;
- Ủy ban Giám sát tài chính Quốc gia;
- Ngân hàng Chính sách Xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- UBTV MTTT TW Quốc gia Việt Nam;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Cục TT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: Văn thư, KTN (5b)

**Nguyễn Tấn Dũng**