

CHÍNH PHỦ

Số: **90/2006/NĐ-CP**

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

Hà Nội, ngày 06 tháng 9 năm 2006

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

CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng,

NGHỊ ĐỊNH :

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số nội dung về phát triển nhà ở, quản lý việc sử dụng nhà ở, sở hữu nhà ở, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở quy định tại Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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

1. Tổ chức, cá nhân trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư phát triển nhà ở tại Việt Nam.

2. Tổ chức, cá nhân sở hữu nhà ở, sử dụng nhà ở và tham gia giao dịch về nhà ở tại Việt Nam.

3. Cơ quan quản lý nhà nước các cấp trong lĩnh vực nhà ở.

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

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

1. *Nhà ở được tạo lập hợp pháp* là nhà ở do tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng, mua, thuê mua, được tặng cho, được thừa kế, đổi nhà ở hoặc được sở hữu nhà ở thông qua các hình thức khác theo quy định của pháp luật.

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

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

4. *Nhà ở công vụ* là nhà ở do Nhà nước đầu tư xây dựng cho một số đối tượng quy định tại Điều 60 của Luật Nhà ở thuê trong thời gian đảm nhiệm công tác theo cơ chế do Nhà nước quy định.

5. *Thuê mua nhà ở xã hội* là việc người thuê nhà ở xã hội sau một thời gian quy định thì được công nhận sở hữu đối với nhà ở đó.

Chương II **PHÁT TRIỂN NHÀ Ở**

Mục 1 **DỰ ÁN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở**

Điều 4. Các loại dự án phát triển nhà ở

1. Dự án phát triển nhà ở thương mại.
2. Dự án phát triển nhà ở xã hội.
3. Dự án phát triển nhà ở công vụ.

Điều 5. Lập dự án phát triển nhà ở

1. Khi đầu tư phát triển nhà ở theo dự án, chủ đầu tư phải tổ chức lập dự án phát triển nhà ở theo nội dung quy định tại Điều 6 và Điều 7 Nghị định này và các yêu cầu quy định tại các Điều 24, 25, 26 và Điều 30 của Luật Nhà ở.

2. Chủ đầu tư tổ chức lập và trình duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đồng thời với hồ sơ dự án phát triển nhà ở.

Điều 6. Nội dung của dự án phát triển nhà ở

Dự án phát triển nhà ở phải bảo đảm có các nội dung chủ yếu sau đây:

1. Sự cần thiết và cơ sở pháp lý của dự án (chương trình phát triển nhà ở của địa phương; kế hoạch phát triển nhà ở và các văn bản khác có liên quan do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành).

2. Hình thức đầu tư (để bán, cho thuê hoặc cho thuê mua) và chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở.

3. Cơ sở lựa chọn địa điểm dự án (quy hoạch xây dựng đô thị, điểm dân cư nông thôn; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; sự phù hợp với các đối tượng có nhu cầu về nhà ở).

4. Tình hình thực trạng khu vực dự án (điều kiện tự nhiên, xã hội, kiến trúc cảnh quan, mục đích sử dụng đất hiện trạng, diện tích, ranh giới khu đất hiện trạng).

5. Giải pháp quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của khu đất dự án (quy hoạch tổng mặt bằng; mật độ xây dựng; hệ số sử dụng đất; vị trí, hình khối và quy mô tầng cao của các công trình kiến trúc và công trình ngầm).

6. Cơ cấu cụ thể của các loại nhà ở, các loại công trình khác trong dự án (trường học, bệnh viện, công trình phúc lợi công cộng và công trình dịch vụ).

7. Giải pháp ứng dụng công nghệ xây dựng, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng áp dụng đối với dự án.

8. Phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng và bố trí tái định cư.

9. Các giải pháp về hạ tầng kỹ thuật (hệ thống giao thông, cấp điện, cấp - thoát nước, thông tin liên lạc, xử lý rác thải, phòng chống cháy nổ, công trình ngầm, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu khác).

10. Các cơ chế được áp dụng đối với dự án (chính sách về sử dụng đất, tài chính, thuế và các cơ chế khác).

11. Thời gian, tiến độ thực hiện dự án.

12. Xác định nhu cầu vốn, nguồn vốn và hình thức huy động vốn đầu tư.

13. Phương án tiêu thụ sản phẩm (đối tượng và hình thức tiêu thụ sản phẩm; số lượng cụ thể các loại nhà ở, công trình để bán, cho thuê, cho thuê mua; giá bán, giá cho thuê, giá thuê mua).

14. Phân tích các chỉ tiêu tài chính và khả năng thu hồi vốn.

15. Đánh giá hiệu quả đầu tư (hiệu quả kinh tế, xã hội của dự án).

16. Đánh giá tác động môi trường và các giải pháp giảm thiểu sự ảnh hưởng xấu đến môi trường.

17. Phương án tổ chức quản lý, khai thác, vận hành dự án sau đầu tư; trách nhiệm bảo hành, bảo trì công trình và nghĩa vụ đóng góp kinh phí của các tổ chức, cá nhân có liên quan để thực hiện việc quản lý, khai thác, vận hành dự án.

18. Kết luận và kiến nghị.

19. Hồ sơ bản vẽ của dự án phát triển nhà ở.

Điều 7. Hồ sơ bản vẽ của dự án phát triển nhà ở

1. Bản vẽ hiện trạng khu đất dự án (thể hiện vị trí và kiến trúc cảnh quan hiện trạng).

2. Bản vẽ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

3. Bản vẽ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan các loại nhà ở và công trình xây dựng trong phạm vi dự án.

4. Bản vẽ các hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án như: hệ thống giao thông, hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc, hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống các công trình ngầm, công trình hạ tầng trong phạm vi dự án và các công trình khác (nếu có).

5. Bản vẽ phối cảnh tổng thể của dự án.

Điều 8. Phê duyệt dự án phát triển nhà ở

1. Các dự án phát triển nhà ở trên phạm vi địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) phê duyệt, trừ các dự án phát triển nhà ở công vụ theo yêu cầu đặc biệt.

Căn cứ vào điều kiện cụ thể của từng địa phương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể ủy quyền cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh (gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) được phê duyệt dự án phát triển nhà ở thương mại có mức vốn đầu tư dưới 30 tỷ đồng.

2. Nội dung quyết định phê duyệt dự án phát triển nhà ở, gồm:

a) Tên dự án và chủ đầu tư;

b) Địa điểm dự án;

c) Quy mô sử dụng đất, ranh giới sử dụng đất, quy mô dân số;

d) Khối lượng các hạng mục chủ yếu (các loại nhà ở: nhà biệt thự, nhà vườn, nhà liền kề, căn hộ chung cư; các công trình hạ tầng kỹ thuật: đường giao thông, cấp điện, cấp - thoát nước, xử lý rác thải, thông tin liên lạc, phòng, chống cháy, nổ); các công trình hạ tầng xã hội: nhà trẻ, trường học, y tế, dịch vụ, thể thao, vui chơi, giải trí, chợ);

đ) Tổng mức đầu tư của dự án;

e) Phương án huy động vốn;

g) Các cơ chế ưu đãi (nếu có);

- h) Thời gian thực hiện dự án và tiến độ;
- i) Phương án tiêu thụ sản phẩm;
- k) Quyền và nghĩa vụ chủ yếu của chủ đầu tư;
- l) Phương án tổ chức quản lý, vận hành dự án sau đầu tư.

3. Đối với các dự án phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, ngoài các nội dung quy định tại khoản 2 Điều này, nội dung phê duyệt dự án phải quy định cụ thể nguồn vốn đầu tư, quy mô thiết kế nhà ở, đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở và giá cho thuê, thuê mua nhà ở.

4. Các dự án phát triển nhà ở trước khi phê duyệt phải được cơ quan quản lý nhà ở của cấp có thẩm quyền phê duyệt thẩm định.

Việc thẩm định dự án phát triển nhà ở phải tuân thủ các quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và các quy định khác có liên quan của pháp luật về đầu tư và xây dựng mà pháp luật về nhà ở không quy định.

5. Thời gian thẩm định và phê duyệt dự án tối đa không quá 45 ngày, kể từ ngày cơ quan quản lý nhà ở nhận được dự án quy định tại Điều 6 Nghị định này.

Điều 9. Thực hiện dự án phát triển nhà ở

1. Việc tiến hành các nội dung liên quan đến chuẩn bị xây dựng và thực hiện xây dựng phải tuân thủ các quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và các quy định khác có liên quan của pháp luật về đầu tư và xây dựng.

2. Các chủ đầu tư được sử dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình đối với nhà ở và các công trình xây dựng khác trong các dự án phát triển nhà ở nhưng phải bảo đảm phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do cơ quan có thẩm quyền ban hành.

3. Chủ đầu tư không phải xin phép xây dựng đối với từng công trình trong phạm vi dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và quy định về đầu tư và xây dựng.

4. Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm tổ chức kiểm tra, giám sát việc thực hiện quá trình đầu tư, xây dựng của các tổ chức, cá nhân tham gia dự án phát triển nhà ở do mình làm chủ đầu tư.

Điều 10. Nghiệm thu dự án phát triển nhà ở

1. Khi nghiệm thu các dự án phát triển nhà ở, ngoài việc thực hiện các quy định về nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng còn phải nghiệm thu hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, phòng chống cháy nổ và vệ sinh môi trường.

2. Hồ sơ dự án phát triển nhà ở và tài liệu nghiệm thu, bàn giao phải được lưu trữ tại đơn vị quản lý vận hành dự án và tại cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có dự án để theo dõi, kiểm tra.

3. Đối với nhà chung cư phải có chứng nhận phù hợp về chất lượng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Mục 2 **PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI**

Điều 11. Yêu cầu đối với dự án phát triển nhà ở thương mại

1. Các chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại có trách nhiệm lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và lập dự án trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Nội dung quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án phải tuân thủ quy hoạch xây dựng đô thị, điểm dân cư nông thôn, thiết kế đô thị và đáp ứng yêu cầu nhà ở phù hợp với từng khu vực đô thị, nông thôn và miền núi quy định tại Điều 24, 25 và Điều 26 của Luật Nhà ở.

2. Thiết kế nhà ở trong các dự án phát triển nhà ở thương mại ngoài việc phải bảo đảm các yêu cầu về quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng còn phải tuân thủ các tiêu chuẩn cụ thể quy định về nhà chung cư, nhà riêng lẻ và nhà biệt thự quy định tại Điều 40 của Luật Nhà ở.

3. Các dự án phát triển nhà ở thương mại cần đáp ứng nhu cầu đa dạng về loại nhà ở cũng như về phương thức thanh toán (thu tiền một lần, bán trả chậm, trả dần thông qua các tổ chức tín dụng) để phù hợp với yêu cầu của thị trường và điều kiện thu nhập của dân cư.

4. Chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở thương mại phải đảm bảo đúng thời gian thực hiện dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp phải kéo dài thời gian, phải được sự chấp thuận bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt dự án.

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

1. Chủ đầu tư phát triển nhà ở thương mại bao gồm:

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

b) Nhà đầu tư nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện hoạt động đầu tư theo Luật Đầu tư;

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

2. Điều kiện của chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại:

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

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

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

1. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại được thực hiện theo nguyên tắc công bố công khai các khu đất dành để phát triển nhà ở thương mại trên phạm vi địa bàn để các tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế biết và tham gia đăng ký đảm nhận chủ đầu tư dự án.

2. Trường hợp hết thời hạn quy định kể từ khi công bố kêu gọi đầu tư mà chỉ có 1 (một) nhà đầu tư đủ điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 12 Nghị định này đăng ký thì nhà đầu tư đó được chọn làm chủ đầu tư dự án. Trường hợp sau khi công bố kêu gọi đầu tư mà có từ 2 (hai) nhà đầu tư trở lên đăng ký thì phải thực hiện đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án theo quy định tại Điều 14 Nghị định này.

3. Trường hợp nhà đầu tư đã có quyền sử dụng đất thông qua việc nhận chuyển nhượng, thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì nhà đầu tư đó được làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại trên diện tích đất thuộc quyền sử dụng của mình.

Điều 14. Đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án

1. Căn cứ chương trình phát triển nhà ở, danh mục dự án phát triển nhà ở thương mại trong từng thời kỳ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo các cơ quan chức năng thuộc thẩm quyền công bố công khai danh mục các dự án phát triển nhà ở thương mại trong từng thời kỳ trên phạm vi địa bàn; quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, điểm dân cư nông thôn tỷ lệ 1/2.000; địa điểm và ranh giới của các khu đất dự án phát triển nhà ở thương mại; quy mô, điều kiện về sử dụng đất (đất được giao hoặc thuê, thời hạn thuê, quỹ đất bố trí tái định cư, giá đất dự kiến) của từng dự án; yêu cầu về thời gian hoàn thành đối với từng dự án để kêu gọi đầu tư trong nước và nước ngoài tham gia đăng ký làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án phát triển nhà ở thương mại có trách nhiệm công bố công khai các yêu cầu cơ bản để lựa chọn chủ đầu tư, gồm:

a) Yêu cầu về năng lực, kinh nghiệm của chủ đầu tư dự án;

b) Yêu cầu về quy hoạch - kiến trúc; các dạng, loại nhà ở; hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình xây dựng khác trong phạm vi dự án;

- c) Các chỉ tiêu về kinh tế - kỹ thuật, vệ sinh, môi trường cần đáp ứng;
- d) Khung giá đất tối thiểu và yêu cầu về tài chính, thuế mà chủ đầu tư phải nộp theo quy định;
- đ) Yêu cầu về quỹ đất và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội mà chủ đầu tư phải chuyển giao (nếu có);
- e) Yêu cầu về quản lý vận hành và khai thác dự án sau đầu tư mà chủ đầu tư phải đáp ứng;
- g) Thời gian nhận hồ sơ xin đăng ký làm chủ đầu tư dự án;
- h) Các thông tin cần thiết khác có liên quan đến dự án.

3. Sau khi nghiên cứu các điều kiện và yêu cầu cụ thể đối với từng dự án theo quy định tại khoản 2 Điều này, các nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ xin đăng ký làm chủ đầu tư dự án, gồm:

- a) Các giấy tờ chứng minh về cơ sở pháp lý, năng lực chuyên môn, kinh nghiệm và khả năng tài chính của nhà đầu tư;
- b) Bản thuyết minh và sơ đồ thể hiện các giải pháp về kinh tế - kỹ thuật để thực hiện các yêu cầu quy định tại khoản 2 Điều này;
- c) Năng lực và những lợi thế khác của nhà đầu tư (nếu có) khi được giao làm chủ đầu tư dự án.

4. Sau khi tiếp nhận hồ sơ xin đăng ký làm chủ đầu tư dự án của các nhà đầu tư theo thời hạn quy định, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm thành lập Hội đồng tư vấn lựa chọn chủ đầu tư để xem xét, lựa chọn chủ đầu tư đối với từng dự án.

5. Hội đồng tư vấn lựa chọn chủ đầu tư có trách nhiệm xây dựng thang điểm cụ thể trên cơ sở các yêu cầu cơ bản quy định tại khoản 2 Điều này để chấm điểm đối với từng hồ sơ đăng ký.

6. Sau khi có kết quả chấm điểm, Hội đồng tư vấn có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định việc lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại.

7. Tổ chức thực hiện việc lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại thông qua đấu thầu trên phạm vi địa bàn do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định đảm bảo phù hợp với điều kiện cụ thể của từng địa phương.

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

1. Được yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cung cấp các thông tin phục vụ thực hiện dự án phát triển nhà ở thương mại.
2. Được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.
3. Được lựa chọn phương thức quản lý thực hiện dự án.
4. Được hưởng chính sách tạo điều kiện, ưu đãi theo quy định của pháp luật.
5. Được bán, cho thuê nhà ở và các công trình xây dựng trong phạm vi dự án cho các chủ đầu tư khác, trừ các công trình hạ tầng phải chuyển giao theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
6. Được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cho các chủ đầu tư dự án khác để đầu tư xây dựng nhà ở theo đúng nội dung và tiến độ dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
7. Thoả thuận với người có nhu cầu mua hoặc thuê nhà ở để huy động vốn ứng trước theo quy định tại khoản 1 Điều 39 của Luật Nhà ở.
8. Hợp tác với các nhà đầu tư khác để triển khai thực hiện dự án.
9. Được hưởng các quyền lợi khác theo quy định của pháp luật.

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

1. Lập và triển khai thực hiện dự án 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.
2. Thực hiện dự án theo đúng nội dung và thời hạn hoàn thành đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc cho phép điều chỉnh.
3. Công khai các thông tin liên quan đến dự án theo quy định tại khoản 3 Điều 36 của Luật Nhà ở sau khi có quyết định phê duyệt của cơ quan có thẩm quyền.
4. Phải làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và bàn giao các giấy tờ có liên quan đến nhà ở cho bên mua trong thời gian tối đa là 30 ngày, kể từ ngày bàn giao nhà ở, trừ trường hợp có thoả thuận khác.

5. Bảo hành nhà ở theo quy định tại Điều 74 của Luật Nhà ở.

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

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

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

9. Quản lý việc xây dựng nhà ở, công trình xây dựng của các chủ đầu tư thứ phát trong phạm vi dự án bảo đảm đúng quy hoạch chi tiết xây dựng và phương án thiết kế đã được phê duyệt.

10. Lập và thực hiện việc lưu trữ hồ sơ nhà ở theo quy định tại khoản 2 Điều 66 của Luật Nhà ở đối với quỹ nhà ở mà chủ đầu tư dự án dành để cho thuê (nếu có).

11. Báo cáo kết quả thực hiện dự án theo định kỳ 6 tháng 1 lần và khi kết thúc dự án cho cơ quan thẩm định phê duyệt dự án và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án.

12. Chủ trì thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và quy định về quản lý việc sử dụng nhà chung cư do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

13. Quản lý, vận hành các công trình thuộc sở hữu của mình và các công trình chưa chuyển giao hoặc được giao quản lý trong phạm vi dự án.

14. Thực hiện các nghĩa vụ tài chính và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 17. Kết thúc giai đoạn đầu tư xây dựng

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

1. Nghiệm thu toàn bộ dự án và thực hiện việc đối chiếu với nội dung của dự án được duyệt, lập báo cáo gửi cho cơ quan có thẩm quyền phê duyệt dự án và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án.

2. Hoàn thành các hồ sơ, tài liệu phục vụ công tác lưu trữ theo quy định của Luật Nhà ở và pháp luật về xây dựng.

3. Bàn giao hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cho chính quyền địa phương hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành theo nội dung của dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

4. Báo cáo quyết toán theo quy định của pháp luật về tài chính.

5. Chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng hoàn thành việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng (nếu có) trong phạm vi dự án.

6. Phối hợp với chính quyền địa phương trong việc giải quyết các tồn tại về quản lý hành chính trong khu vực của dự án.

Mục 3 **PHÁT TRIỂN VÀ QUẢN LÝ NHÀ Ở XÃ HỘI**

Điều 18. Quỹ nhà ở xã hội

1. Quỹ nhà ở xã hội do Nhà nước, các tổ chức hoặc cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng trên cơ sở nhu cầu thuê và thuê mua của các đối tượng sinh sống trên địa bàn phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của từng địa phương theo quy định tại Điều 24, 25 và Điều 26 Nghị định này.

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

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

b) Lập kế hoạch phát triển nhà ở xã hội 5 năm và hàng năm, trong đó xác định cụ thể loại nhà ở; nhu cầu về diện tích nhà ở, cơ cấu căn hộ dành để cho thuê, cho thuê mua, cân đối cụ thể các nguồn vốn đầu tư phù hợp với các quy định tại Điều 52 của Luật Nhà ở; cơ chế khuyến khích để kêu gọi các tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển quỹ nhà ở xã hội;

c) Quyết định lựa chọn chủ đầu tư, phê duyệt các dự án và tổ chức chỉ đạo việc triển khai thực hiện các dự án phát triển nhà ở xã hội nhằm đáp ứng nhu cầu của địa phương trong từng giai đoạn.

Điều 19. Quỹ phát triển nhà ở

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

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

b) Trích từ 30% đến 50% tiền sử dụng đất của các dự án phát triển nhà ở thương mại và các dự án khu đô thị mới trên địa bàn. Mức cụ thể do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định;

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

d) Tiền hỗ trợ, đóng góp tự nguyện của tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước;

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

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

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

b) Quỹ phát triển nhà ở trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, có tư cách pháp nhân, hoạt động hạch toán độc lập, có con dấu riêng, có bảng cân đối kế toán riêng, được mở tài khoản tại Kho bạc Nhà nước và các tổ chức tín dụng để hoạt động theo quy định của pháp luật;

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

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

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

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

Điều 20. Quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội

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

2. Căn cứ điều kiện cụ thể của từng địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được xem xét, quyết định việc chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở thương mại và khu đô thị mới trên địa bàn có quy mô sử dụng đất từ 10 ha trở lên có trách nhiệm dành một phần diện tích đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để chính quyền địa phương phát triển nhà ở xã hội nhưng trong mọi trường hợp không vượt quá 20% diện tích đất ở của dự án. Khoản chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng và chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của diện tích đất này được trừ vào tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất mà chủ đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước theo quy định. Trong trường hợp khoản chi phí lớn hơn số tiền sử dụng đất mà chủ đầu tư phải nộp ngân sách thì khoản chênh lệch đó sẽ được hoàn trả từ vốn ngân sách nhà nước ngay sau khi chủ đầu tư bàn giao diện tích đất đã có hạ tầng cho cơ quan được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ định.

Điều 21. Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định lựa chọn đơn vị làm chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn được đầu tư từ quỹ phát triển nhà ở.

2. Đơn vị được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội quy định tại khoản 1 Điều này có trách nhiệm quản lý quá trình đầu tư xây dựng, đồng thời chịu trách nhiệm quản lý vận hành dự án sau khi kết thúc đầu tư xây dựng.

3. Đối với dự án phát triển nhà ở xã hội do tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng thì chủ đầu tư dự án được phép tổ chức quản lý, vận hành dự án đó sau khi kết thúc đầu tư xây dựng.

4. Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội có trách nhiệm tổ chức lập và trình duyệt dự án theo quy định tại Điều 5, 6 và Điều 7 Nghị định này.

Điều 22. Thực hiện dự án phát triển nhà ở xã hội

1. Thiết kế, dự toán nhà ở và công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở xã hội phải tuân thủ các quy định về quản lý đầu tư và xây dựng và tiêu chuẩn thiết kế nhà ở xã hội quy định tại Điều 47 của Luật Nhà ở.

2. Việc lựa chọn tư vấn thiết kế, đơn vị xây dựng đối với các dự án phát triển nhà ở xã hội phải thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư và xây dựng.

3. Các đơn vị tư vấn khi thiết kế các dự án phát triển nhà ở xã hội phải áp dụng các giải pháp công nghệ thi công và sử dụng vật liệu hợp lý nhằm đảm bảo mục tiêu về tiến độ, chất lượng và hạ giá thành xây dựng, khuyến khích áp dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình.

Điều 23. Quản lý vận hành quỹ nhà ở xã hội

1. Trường hợp có từ 2 đơn vị trở lên đăng ký tham gia quản lý, vận hành và khai thác quỹ nhà ở xã hội thì việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành dự án thực hiện theo nguyên tắc đấu thầu.

2. Việc thực hiện quản lý vận hành và khai thác quỹ nhà ở xã hội thuộc sở hữu của các thành phần kinh tế khác do chủ đầu tư quyết định trên nguyên tắc đảm bảo cho thuê hoặc cho thuê mua đúng đối tượng quy định tại Điều 24 Nghị định này và mức giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội không được cao hơn mức giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành trên địa bàn.

3. Đơn vị quản lý vận hành và khai thác quỹ nhà ở xã hội được hưởng các chế độ như đối với các đơn vị hoạt động dịch vụ công ích theo hướng dẫn của Bộ Tài chính.

Điều 24. Đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội

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

2. Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân hưởng lương từ ngân sách nhà nước.

3. Công nhân làm việc tại các khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao.

4. Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ quy định tại khoản 4 Điều 40 Nghị định này.

Điều 25. Điều kiện được thuê, thuê mua nhà ở xã hội

Người được thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải đảm bảo các điều kiện sau đây:

1. Thuộc đối tượng quy định tại Điều 24 Nghị định này.

2. Chưa có sở hữu nhà ở và chưa được thuê hoặc thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích bình quân trong hộ gia đình dưới 5m² sàn/người; có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng là nhà ở tạm, hư hỏng hoặc dột nát.

3. Có mức thu nhập bình quân hàng tháng của hộ gia đình không vượt quá 5 lần tổng số tiền thuê nhà ở xã hội phải trả hàng tháng đối với căn hộ có diện tích tối đa là 60 m² sàn và không thấp hơn 4 lần số tiền thuê phải trả đối với căn hộ có diện tích tối thiểu là 30 m² sàn, tính theo mức giá thuê do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

4. Người được thuê mua quỹ nhà ở xã hội ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1, 2 và khoản 3 Điều này còn phải thanh toán lần đầu 20% giá trị của nhà ở được thuê mua.

5. Việc lựa chọn các đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội được thực hiện theo thứ tự ưu tiên sau đây:

a) Nhu cầu bức thiết về nhà ở (chưa có nhà ở, mới lập gia đình, diện tích nhà ở bình quân quá thấp);

b) Các đối tượng được hưởng lương từ ngân sách nhà nước, cán bộ trẻ tốt nghiệp đại học trở lên, công nhân có tay nghề từ bậc 5 trở lên chưa được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở dưới mọi hình thức;

c) Cán bộ, công chức thuộc diện được hưởng chính sách nhà ở công vụ nhưng đã trả lại nhà ở công vụ cho Nhà nước mà có nhu cầu thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn.

6. Căn cứ quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 và khoản 5 Điều này và điều kiện của từng địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể và công bố công khai về đối tượng và điều kiện được thuê, thuê mua quỹ nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn trong từng thời kỳ và từng dự án cụ thể.

Điều 26. Xác định đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Người có nhu cầu thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải làm đơn, có ý kiến của cơ quan, đơn vị nơi mình đang làm việc xác nhận về đối tượng và điều kiện nhà ở hiện có của người xin thuê, thuê mua nhà ở. Đối với hộ gia đình thì phải có xác nhận của tất cả các cơ quan, đơn vị của từng thành viên đã có việc làm trong hộ gia đình đó và xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi đang sinh sống. Đơn đề nghị thuê, thuê mua nhà ở xã hội nộp tại cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.

2. Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm đối chiếu với các quy định tại Điều 24 và Điều 25 Nghị định này và quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để kiến nghị danh sách cụ thể trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định.

3. Căn cứ vào quỹ nhà ở xã hội của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt danh sách những người được thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

4. Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm thông báo cho đơn vị được giao quản lý, vận hành quỹ nhà ở xã hội triển khai thực hiện việc bố trí và ký hợp đồng cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội đối với các trường hợp đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể về trình tự, thủ tục xét duyệt và thứ tự ưu tiên đối với các đối tượng đề nghị thuê, thuê mua nhà ở xã hội phù hợp với tình hình và điều kiện cụ thể của từng địa phương.

Điều 27. Xác định giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội

Giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội được xác định theo các nguyên tắc sau đây:

1. Tính đủ chi phí đảm bảo thu hồi vốn đầu tư xây dựng, quản lý vận hành quỹ nhà ở xã hội.

2. Không tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các khoản ưu đãi về thuế theo hướng dẫn của Bộ Tài chính.

3. Giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định trên nguyên tắc đảm bảo phù hợp với khung giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội quy định tại Phụ lục số 1 ban hành kèm theo Nghị định này, bao gồm:

a) Khung giá cho thuê nhà ở xã hội áp dụng đối với loại nhà ở thấp tầng tại khu vực nông thôn;

b) Khung giá thuê mua nhà ở xã hội áp dụng đối với loại nhà chung cư;

c) Khung giá thuê mua nhà ở xã hội;

d) Khung giá thuê nhà ở xã hội tại các khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao.

4. Khung giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội được xem xét, điều chỉnh 5 năm một lần.

Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Bộ Tài chính nghiên cứu trình Chính phủ xem xét, quyết định ban hành khung giá mới hoặc điều chỉnh khung giá phù hợp điều kiện kinh tế - xã hội của đất nước trong từng thời kỳ.

Mục 4 PHÁT TRIỂN VÀ QUẢN LÝ QUỸ NHÀ Ở CÔNG VỤ

Điều 28. Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở công vụ

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định lựa chọn đơn vị làm chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở công vụ trên địa bàn.

2. Đơn vị được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở công vụ quy định tại khoản 1 Điều này có trách nhiệm quản lý quá trình đầu tư xây dựng, đồng thời chịu trách nhiệm quản lý vận hành dự án sau khi kết thúc đầu tư xây dựng.

3. Đối với các dự án phát triển nhà ở công vụ theo yêu cầu đặc biệt, người có thẩm quyền quyết định đầu tư, quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án.

4. Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở công vụ có trách nhiệm tổ chức lập và trình duyệt dự án theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 29 Nghị định này.

Điều 29. Lập, thẩm định và phê duyệt dự án phát triển nhà ở công vụ

1. Nội dung lập dự án phát triển nhà ở công vụ thực hiện theo quy định tại Điều 6 và Điều 7 Nghị định này.

2. Dự án phát triển nhà ở công vụ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, phê duyệt. Đối với dự án phát triển nhà ở công vụ theo yêu cầu đặc biệt người có thẩm quyền quyết định đầu tư xem xét tổ chức thẩm định phê duyệt dự án.

3. Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với Sở, Ban, ngành liên quan thẩm định các dự án phát triển nhà ở công vụ trên phạm vi địa bàn. Đối với dự án phát triển nhà ở công vụ theo yêu cầu đặc biệt, Bộ Xây dựng có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Bộ, ngành liên quan thẩm định.

Điều 30. Vốn đầu tư xây dựng nhà ở công vụ

1. Quỹ nhà ở công vụ bố trí cho cán bộ, công chức của các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương được sử dụng vốn đầu tư từ ngân sách của địa phương.

2. Quỹ nhà ở công vụ bố trí cho cán bộ, công chức của các cơ quan trung ương được sử dụng vốn đầu tư từ ngân sách trung ương. Trên cơ sở nhu cầu nhà ở công vụ của các cơ quan trung ương trên địa bàn, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập kế hoạch vốn gửi Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài chính tổng hợp, trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

Đối với các dự án phát triển nhà ở công vụ theo yêu cầu đặc biệt thì người có thẩm quyền quyết định đầu tư lập kế hoạch vốn trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

Điều 31. Đất xây dựng nhà ở công vụ

1. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải xác định quỹ đất để xây dựng nhà ở công vụ khi tổ chức lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng đô thị, điểm dân cư nông thôn.

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

Điều 32. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở công vụ

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

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

3. Căn hộ trong nhà chung cư xây dựng mới có diện tích sàn sử dụng không nhỏ hơn $45m^2$ và không lớn hơn $150 m^2$. Tiêu chuẩn diện tích nhà ở công vụ được điều chỉnh phù hợp với từng thời kỳ phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

4. Bộ Xây dựng quy định và hướng dẫn việc thiết kế nhà ở công vụ đảm bảo triển khai thống nhất trên phạm vi cả nước.

Điều 33. Thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở công vụ

1. Thiết kế, dự toán, lựa chọn đơn vị tư vấn thiết kế, đơn vị xây dựng khi thực hiện các dự án phát triển nhà ở công vụ phải tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về quản lý và sử dụng vốn đầu tư từ ngân sách nhà nước.

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

Điều 34. Đối tượng được thuê nhà ở công vụ

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

2. Cán bộ, công chức thuộc các cơ quan của Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội được luân chuyển hoặc điều động có thời hạn theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền từ địa phương về trung ương, từ trung ương về địa phương hoặc từ địa phương này sang địa phương khác, nếu có nhu cầu thì được bố trí nhà ở công vụ trong thời gian thực hiện công vụ.

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

Điều 35. Điều kiện được thuê nhà ở công vụ

Cán bộ, công chức thuộc các đối tượng quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 34 Nghị định này khi được bố trí thuê nhà ở công vụ phải là người chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình hoặc chưa được thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước tại địa phương nơi đến công tác.

Điều 36. Giá thuê nhà ở công vụ

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

1. Tính đủ các chi phí cần thiết để bảo toàn vốn đầu tư, đảm bảo thu hồi vốn đầu tư xây dựng, quản lý vận hành trong quá trình sử dụng, bảo trì nhà ở;
2. Không tính tiền sử dụng đất và các ưu đãi về thuế quy định tại khoản 2 Điều 27 Nghị định này;
3. Giá cho thuê nhà ở công vụ trên địa bàn do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định trên cơ sở khung giá quy định tại Phụ lục số 2 ban hành kèm theo Nghị định này;
4. Giá cho thuê nhà ở công vụ được xem xét, điều chỉnh 5 (năm) năm một lần.

Giao Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Bộ Tài chính nghiên cứu trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, điều chỉnh khung giá cho thuê nhà ở công vụ phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của đất nước trong từng thời kỳ.

Điều 37. Sắp xếp, bố trí cho thuê nhà ở công vụ

1. Cán bộ, công chức thuộc diện được bố trí nhà ở công vụ phải có đơn đề nghị thuê nhà ở công vụ gửi cơ quan nơi mình đang công tác để lấy ý kiến xác nhận.
2. Cơ quan sử dụng cán bộ, công chức tập hợp đơn đề nghị thuê nhà ở công vụ của cán bộ, công chức của đơn vị mình kèm theo văn bản gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đề nghị bố trí giải quyết nhà ở công vụ.
3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sắp xếp, bố trí cho các đối tượng thuộc diện được thuê nhà ở công vụ của các cơ quan địa phương và cơ quan trung ương đóng trên địa bàn.

Điều 38. Thanh toán tiền thuê nhà ở công vụ

1. Cán bộ, công chức được bố trí thuê nhà ở công vụ phải trả tiền thuê nhà ở công vụ với mức trả tối đa không vượt quá 10% tiền lương và phụ cấp (nếu có). Trường hợp tiền thuê nhà ở công vụ vượt quá mức quy định nêu trên thì cơ quan sử dụng cán bộ, công chức có trách nhiệm thanh toán phần chênh lệch từ nguồn chi phí hoạt động thường xuyên của cơ quan, đơn vị.

2. Cán bộ, công chức được thuê nhà ở công vụ có trách nhiệm trực tiếp trả tiền thuê nhà ở công vụ cho cơ quan quản lý nhà ở công vụ. Trường hợp sau 3 tháng mà cán bộ, công chức không trả tiền thuê nhà thì cơ quan quản lý cán bộ, công chức có trách nhiệm khấu trừ tiền lương để trả cho cơ quan quản lý nhà ở công vụ.

Điều 39. Quản lý sử dụng nhà ở công vụ

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

2. Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh là cơ quan chuyên môn giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thống nhất quản lý sử dụng quỹ nhà ở công vụ trên địa bàn.

Bộ Xây dựng quy định và hướng dẫn việc quản lý sử dụng nhà ở công vụ.

Điều 40. Quyền và nghĩa vụ của người thuê nhà ở công vụ

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

2. Không được chuyển đổi hoặc cho thuê lại dưới bất kỳ hình thức nào và có nghĩa vụ trả lại nhà ở cho cơ quan quản lý khi không còn thuộc đối tượng được ở nhà công vụ trong thời hạn 3 tháng hoặc khi không còn nhu cầu thuê nhà ở công vụ.

3. Cán bộ, công chức được bố trí nhà ở công vụ phải trả tiền thuê nhà ở hàng tháng theo quy định tại Điều 38 Nghị định này. Việc chi trả các khoản chi phí phục vụ sinh hoạt khác thực hiện theo quy định của pháp luật.

4. Khi cán bộ, công chức phải trả lại nhà ở công vụ theo quy định tại Điều 61 của Luật Nhà ở mà có khó khăn về nhà ở thì cơ quan, tổ chức nơi người đó công tác phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi cán bộ, công chức có nhu cầu sinh sống bố trí cho họ được thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội hoặc hỗ trợ bằng hình thức khác để họ có nhà ở.

5. Được sử dụng nhà ở công vụ để ở cho bản thân, gia đình. Trường hợp cán bộ, công chức thuộc diện được bố trí nhà ở công vụ có nhu cầu mà chưa được thuê nhà ở công vụ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phối hợp cùng với đơn vị có cán bộ xem xét, bố trí tạm cho họ ở nhà khách nếu có hoặc thuê nhà ở xã hội hoặc nhà ở thương mại trên địa bàn.

Điều 41. Trách nhiệm của đơn vị quản lý sử dụng nhà ở công vụ

1. Cho thuê đúng đối tượng và điều kiện theo quy định tại Điều 34 và Điều 35 Nghị định này.

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

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

4. Thực hiện việc bảo trì nhà ở công vụ theo quy định của Luật Nhà ở và các quy định của pháp luật về xây dựng.

5. Thu tiền thuê nhà ở của cán bộ, công chức được bố trí thuê nhà ở công vụ.

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

a) Khi cán bộ, công chức hết tiêu chuẩn được ở nhà công vụ;

b) Khi cán bộ, công chức chuyển công tác đến địa phương khác theo quy định tại khoản 2 Điều 34 Nghị định;

c) Khi cán bộ, công chức có nhu cầu trả lại nhà ở công vụ;

d) Khi cán bộ, công chức đang thuê nhà ở công vụ bị chết;

đ) Khi cán bộ công chức sử dụng nhà ở công vụ sai mục đích hoặc không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người ở nhà công vụ sau khi đã được thông báo mà không chấp hành.

7. Xem xét, kiến nghị với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sắp xếp, bố trí cho cán bộ, công chức sau khi trả lại nhà ở công vụ mà có khó khăn về chỗ ở được thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn.

Chương III

CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở

Điều 42. Các trường hợp được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở

1. Tổ chức, cá nhân thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam quy định tại khoản 2 Điều 9 của Luật Nhà ở có nhà ở tạo lập hợp pháp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

2. Nhà ở tạo lập hợp pháp là nhà ở có giấy tờ chứng minh việc tạo lập theo quy định tại Điều 43 Nghị định này.

Điều 43. Giấy tờ về tạo lập nhà ở làm cơ sở để cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở

1. Cá nhân trong nước có nhà ở được tạo lập từ trước ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành khi đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở phải có một trong những giấy tờ theo quy định sau:

a) Giấy phép xây dựng nhà ở đối với trường hợp phải xin giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở hoặc giấy tờ về thanh lý, hoá giá nhà ở thuộc sở hữu nhà nước từ trước ngày 05 tháng 7 năm 1994;

c) Giấy tờ về giao, tặng nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết;

d) Giấy tờ về sở hữu nhà ở do cơ quan có thẩm quyền cấp qua các thời kỳ mà nhà đất đó không thuộc diện Nhà nước xác lập sở hữu toàn dân theo quy định Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003 của Quốc hội khoá XI "về nhà đất do Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách về quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991", Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02 tháng 4 năm 2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội "quy định việc giải quyết đối với một số trường hợp cụ thể về nhà đất trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991";

đ) Giấy tờ về mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở đã có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân từ cấp xã trở lên; giấy tờ của Tòa án hoặc cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền giải quyết cho được sở hữu nhà ở đã có hiệu lực pháp luật; trường hợp mua nhà ở của doanh nghiệp có chức năng kinh doanh nhà ở đầu tư xây dựng để bán thì phải có hợp đồng mua bán nhà ở đã được hai bên ký kết (không cần phải có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân các cấp);

e) Các trường hợp tạo lập nhà ở trên đất đã có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất được sử dụng vào mục đích làm đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai;

g) Trường hợp người đề nghị cấp giấy chứng nhận có một trong những giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c, d, đ và điểm e khoản này nhưng không đúng tên trong các giấy tờ đó thì phải có thêm giấy tờ về việc đã mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở được Ủy ban nhân dân cấp xã trở lên xác nhận hoặc trong đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về việc có nhà ở do mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở theo quy định của pháp luật;

h) Trường hợp người đề nghị cấp giấy chứng nhận không có một trong những giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e và điểm g khoản này thì phải có giấy tờ được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận về hiện trạng nhà ở, đất ở không có tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và nhà ở được xây dựng trước khi có quy hoạch xây dựng hoặc phải phù hợp quy hoạch đối với trường hợp xây dựng sau khi có quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, điểm dân cư nông thôn theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể các loại giấy tờ về tạo lập nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này cho phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương.

2. Cá nhân trong nước có nhà ở được tạo lập từ ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành khi đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở phải có giấy tờ theo quy định sau:

a) Trường hợp nhà ở do xây dựng mới thì phải có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại điểm e khoản 1 Điều này. Trường hợp phải xin phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng thì phải có thêm giấy phép xây dựng;

b) Trường hợp nhà ở do mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế hoặc thông qua hình thức khác theo quy định của pháp luật thì phải có văn bản về giao dịch đó theo quy định tại Điều 93 của Luật Nhà ở kèm theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại Nghị định số 95/2005/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2005 của Chính phủ về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã có ghi nhận về nhà ở theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc một trong những giấy tờ về tạo lập nhà ở quy định tại các điểm a, b, c, d, đ và điểm e khoản 1 Điều này của bên chuyển nhượng.

Trường hợp mua nhà ở của doanh nghiệp đầu tư xây dựng để bán thì phải có hợp đồng mua bán nhà ở do hai bên ký kết, một trong những giấy tờ về dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán (quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp mua nhà ở đang thuê thuộc sở hữu nhà nước có từ trước ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành thì phải có hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở. Trường hợp thuê mua nhà ở xã hội thì phải có hợp đồng thuê mua nhà ở theo quy định Nghị định này.

3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài khi đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở phải có giấy tờ theo quy định sau:

a) Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê thì phải có Giấy chứng nhận đầu tư và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Trường hợp mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở hoặc được sở hữu nhà ở thông qua hình thức khác theo quy định của pháp luật thì phải có giấy tờ về giao dịch đó theo quy định tại Điều 93 của Luật Nhà ở kèm theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại Nghị định số 95/2005/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2005 của Chính phủ về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã có ghi nhận về nhà ở theo quy định của pháp luật về đất đai của bên chuyển nhượng.

4. Tổ chức trong nước và tổ chức, cá nhân nước ngoài khi đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở phải có Giấy tờ theo quy định sau:

a) Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê thì phải có một trong những giấy tờ về dự án nhà ở cho thuê (quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Trường hợp tổ chức trong nước mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở hoặc được sở hữu nhà ở thông qua hình thức khác theo quy định của pháp luật thì phải có giấy tờ về giao dịch đó theo quy định tại Điều 93 của Luật Nhà ở kèm theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại Nghị định số 95/2005/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2005 của Chính phủ về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã có ghi nhận về nhà ở theo quy định của pháp luật về đất đai của bên chuyển nhượng.

5. Các trường hợp chủ sở hữu nhà ở không đồng thời là chủ sử dụng đất ở khi đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thì ngoài giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại khoản 1, 2, 3 và khoản 4 Điều này, phải có thêm văn bản của chủ sử dụng đất đồng ý cho phép sử dụng đất xây dựng nhà ở đã được công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân từ cấp xã trở lên.

6. Tổ chức, cá nhân bị mất Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở khi đề nghị cấp lại thì phải có các giấy tờ sau:

a) Giấy tờ xác nhận về việc mất giấy chứng nhận của cơ quan công an cấp xã nơi mất giấy;

b) Các trường hợp mất giấy không phải do thiên tai, hỏa hoạn thì phải có giấy tờ chứng minh đã đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng một lần đối với khu vực đô thị (mẫu tin trên báo hoặc giấy xác nhận của cơ quan đăng tin) hoặc giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân xã về việc đã niêm yết thông báo mất giấy tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã trong thời hạn 10 ngày làm việc đối với khu vực nông thôn.

7. Tổ chức, cá nhân có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở bị hư hỏng, rách nát hoặc đã ghi hết trang xác nhận thay đổi, khi đề nghị cấp đổi phải có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cũ.

8. Tổ chức, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, trong quá trình sử dụng mà có sự thay đổi về diện tích, tầng cao, kết cấu chính của nhà ở; tách, nhập thửa đất đối với trường hợp được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở quy định tại điểm a khoản 1 Điều 11 của Luật Nhà ở so với những nội dung đã ghi trong giấy chứng nhận, khi đề nghị xác nhận thay đổi phải có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cũ và bản kê khai những nội dung thay đổi, trừ trường hợp trong đơn đề nghị xác nhận thay đổi đã có kê khai những nội dung thay đổi đó.

Điều 44. Nội dung và mẫu Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở

1. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 11 của Luật Nhà ở có 4 trang gồm những nội dung chính như sau:

a) Trang 1 gồm Quốc huy và tên của giấy chứng nhận "Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở";

b) Trang 2 gồm các nội dung về tên của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận; mã số giấy chứng nhận; tên chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở; thực trạng nhà ở, đất ở; ngày, tháng, năm, chức vụ người ký giấy chứng nhận và số hồ sơ gốc;

c) Trang 3 thể hiện nội dung về sơ đồ nhà ở, đất ở;

d) Trang 4 thể hiện nội dung ghi những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận và những vấn đề cần lưu ý đối với chủ sở hữu nhà ở khi được cấp giấy chứng nhận.

Mẫu Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở quy định tại khoản này được quy định cụ thể trong Phụ lục số 3 ban hành kèm theo Nghị định này.

2. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 11 của Luật Nhà ở có 4 trang gồm những nội dung chính như sau:

a) Trang 1 gồm Quốc huy và tên của giấy chứng nhận "Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở";

b) Trang 2 gồm các nội dung về tên của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận; mã số giấy chứng nhận; tên chủ sở hữu nhà ở; thực trạng nhà ở; nội dung về đất ở được sử dụng; ngày, tháng, năm, chức vụ người ký giấy chứng nhận và số hồ sơ gốc;

c) Trang 3 thể hiện nội dung về sơ đồ nhà ở;

d) Trang 4 thể hiện nội dung ghi những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận và những vấn đề cần lưu ý đối với chủ sở hữu nhà ở khi được cấp giấy chứng nhận.

Mẫu Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở quy định tại khoản này được quy định cụ thể trong Phụ lục số 4 ban hành kèm theo Nghị định này.

3. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở quy định tại khoản 1 Điều này và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở quy định tại khoản 2 Điều này được gọi chung là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

4. Bộ Xây dựng có trách nhiệm in ấn, phát hành Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo nội dung và mẫu giấy quy định tại Điều này để áp dụng thống nhất trong cả nước.

5. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành được áp dụng thống nhất về mẫu Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định của Điều này.

Điều 45. Quy định về cấp, xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở

1. Thẩm quyền cấp mới, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở (sau đây gọi chung là cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở) thực hiện theo quy định tại Điều 14 của Luật Nhà ở.

Căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được uỷ quyền cho Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho các đối tượng thuộc thẩm quyền cấp giấy

của mình. Trong trường hợp được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh uỷ quyền cấp giấy thì Giám đốc Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh ký thừa uỷ quyền và đóng dấu của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

2. Thẩm quyền xác nhận thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở quy định như sau:

a) Trường hợp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp thì Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh xác nhận và đóng dấu của Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh;

b) Trường hợp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp thì Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện xác nhận và đóng dấu của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

3. Việc ghi tên chủ sở hữu nhà ở trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thực hiện theo quy định tại Điều 12 của Luật Nhà ở. Không ghi tên người đã chết trong giấy chứng nhận, trừ trường hợp chủ sở hữu nhà ở đã nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chết trong thời hạn cấp giấy. Các trường hợp khác, khi lập hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận phải xác định người được thừa kế nhà ở đó theo quy định của pháp luật về dân sự để được ghi tên vào giấy chứng nhận.

4. Tổ chức, cá nhân bán, tặng cho một phần nhà ở thì tùy nhu cầu mà đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đã được cấp hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở mới cho phần nhà đất còn lại.

5. Tổ chức, cá nhân mua, nhận thừa kế, được tặng cho nhà ở liền kề với nhà ở của mình thì tùy nhu cầu mà đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở riêng cho phần nhà ở nhận chuyển nhượng thêm hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở chung cho cả nhà ở đang có và nhà ở do nhận chuyển nhượng thêm.

6. Cơ quan cấp giấy chứng nhận, xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận có trách nhiệm cấp cho chủ sở hữu bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sao 01 bản để lưu hồ sơ, trường hợp là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thì có trách nhiệm sao thêm 01 bản chuyển cho cơ quan quản lý đất đai cùng cấp để lưu.

Điều 46. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với nhà ở được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở lần đầu (sau đây gọi tắt là cấp mới)

1. Tổ chức, cá nhân đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có trách nhiệm lập hồ sơ đề nghị cấp giấy và nộp cho Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nếu là tổ chức, nộp cho Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện nếu là cá nhân. Trường hợp là cá nhân trong nước ở khu vực nông thôn thì có thể

nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã và trong thời hạn 5 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân xã có trách nhiệm chuyển hồ sơ cho Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện.

Trường hợp doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở để bán thì doanh nghiệp có trách nhiệm thay mặt bên mua nhà làm thủ tục để cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận cho người mua theo quy định của Điều này.

2. Hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở bao gồm:

a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở (theo mẫu do Bộ Xây dựng hướng dẫn);

b) Bản sao giấy tờ về tạo lập nhà ở theo quy định tại Điều 43 Nghị định này. Đối với tổ chức trong nước đề nghị cấp giấy chứng nhận thì phải có thêm bản sao Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc bản sao Quyết định thành lập. Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài đề nghị cấp giấy chứng nhận thì phải có thêm bản sao giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam;

c) Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 11 của Luật Nhà ở, Bản vẽ sơ đồ nhà ở đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều 11 của Luật Nhà ở, trừ trường hợp trong giấy tờ về tạo lập nhà ở quy định tại điểm b khoản này đã có bản vẽ sơ đồ và trên thực tế không có thay đổi.

Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở phải thể hiện được vị trí, hình dáng, kích thước, diện tích thửa đất; hình dáng, kích thước, diện tích mặt bằng các tầng nhà ở; vị trí nhà ở trên khuôn viên đất, tường chung, tường riêng. Riêng đối với căn hộ trong nhà chung cư thì thể hiện vị trí ngôi nhà, hình dáng, kích thước mặt bằng tầng có căn hộ và vị trí, hình dáng, kích thước, diện tích của căn hộ đề nghị cấp giấy.

Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở có thể do tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy chứng nhận tự đo vẽ hoặc thuê tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng đo vẽ hoặc do cơ quan cấp giấy chứng nhận đo vẽ. Trường hợp tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy tự đo vẽ thì bản vẽ sơ đồ phải có thẩm tra xác nhận của Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nếu là tổ chức, của Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện nếu là cá nhân tại đô thị, của Ủy ban nhân dân xã nếu là cá nhân tại khu vực nông thôn. Đối với nhà ở xây dựng mới trong các dự án nhà ở, dự án khu đô thị mới thì sử dụng bản vẽ do chủ đầu tư cung cấp.

3. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, đối chiếu các bản sao với giấy tờ gốc, nếu hồ sơ đã có đủ các giấy tờ theo quy định tại khoản 2 Điều này thì phải viết giấy biên nhận cho người đề nghị cấp giấy, trong đó ghi rõ thời gian giao trả giấy chứng nhận. Trường hợp bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở do tổ chức, cá nhân tự đo vẽ mà chưa có thẩm tra xác nhận của cơ

quan có thẩm quyền quy định tại điểm c khoản 2 Điều này thì trong giấy biên nhận phải hẹn thời gian đến thẩm tra; thời gian hẹn thẩm tra không được quá 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận hồ sơ đề nghị cấp giấy và không tính vào thời hạn cấp giấy chứng nhận.

Trường hợp hồ sơ không đủ các giấy tờ theo quy định thì người tiếp nhận hồ sơ phải nêu rõ lý do và có trách nhiệm hướng dẫn cụ thể ngay khi nhận hồ sơ để người đề nghị cấp giấy biết, bổ sung hồ sơ.

4. Tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy có trách nhiệm nộp ngay lệ phí cấp giấy cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ khi nộp hồ sơ. Lệ phí cấp giấy được hoàn trả lại cho các trường hợp không được cấp giấy, trừ trường hợp người đề nghị cấp giấy kê khai hồ sơ không đúng sự thật hoặc không thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

5. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, thể hiện các nội dung trên giấy chứng nhận, trình cơ quan có thẩm quyền ký giấy chứng nhận, thông báo cho người đề nghị cấp giấy chứng nhận nộp các khoản nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, vào sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở và giao trả giấy chứng nhận cho người đề nghị cấp giấy, đồng thời có trách nhiệm sao 01 bản giấy chứng nhận chuyển cho cơ quan quản lý đất đai cùng cấp để lưu theo quy định tại khoản 6 Điều 45 Nghị định này.

Người đề nghị cấp giấy có trách nhiệm nộp các khoản nghĩa vụ tài chính đã được thông báo để được nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

6. Chủ sở hữu nhà ở nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở tại cơ quan đã tiếp nhận hồ sơ, trường hợp người khác nhận thay thì phải có giấy ủy quyền của chủ sở hữu nhà ở có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp xã. Khi nhận giấy chứng nhận, chủ sở hữu phải nộp biên lai thu các khoản nghĩa vụ tài chính đã được thông báo, các giấy tờ gốc về tạo lập nhà ở mà trong hồ sơ là bản sao cho cơ quan giao trả giấy để lưu hồ sơ (trừ quyết định phê duyệt dự án phát triển nhà ở; Giấy chứng nhận đầu tư; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở quy định tại điểm b khoản 1 Điều 11 của Luật Nhà ở); chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền nhận giấy phải ký nhận vào sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở.

Trường hợp Ủy ban nhân dân xã giao trả Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thì Ủy ban nhân dân xã có trách nhiệm thu các giấy tờ quy định tại khoản này và trong thời hạn 15 ngày làm việc, phải nộp cho cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện để đưa vào hồ sơ lưu trữ.

Điều 47. Trình tự, thủ tục cấp lại, cấp đổi, xác nhận thay đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở

1. Tổ chức, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở mà trong quá trình sử dụng, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở bị mất, bị hư hỏng, rách nát, hết trang ghi thay đổi hoặc nhà ở, đất ở có thay đổi về diện tích, tầng cao, kết cấu chính có trách nhiệm lập hồ sơ đề nghị cấp lại, cấp đổi hoặc xác nhận thay đổi nộp cho Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nếu là tổ chức, nộp cho Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện nếu là cá nhân.

2. Hồ sơ đề nghị cấp lại, cấp đổi, xác nhận thay đổi bao gồm:

a) Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi, xác nhận thay đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở (theo mẫu do Bộ Xây dựng hướng dẫn);

b) Giấy tờ liên quan đến việc cấp lại, cấp đổi, xác nhận thay đổi quy định tại Điều 43 Nghị định này.

3. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu hồ sơ đã có đủ các giấy tờ theo quy định tại khoản 2 Điều này thì phải viết giấy biên nhận cho người đề nghị cấp lại, cấp đổi, xác nhận thay đổi giấy chứng nhận, trong đó ghi rõ thời gian giao trả giấy chứng nhận. Trường hợp xác nhận thay đổi thì trong giấy chứng nhận phải hẹn thời gian đến thẩm tra; thời gian hẹn thẩm tra không được quá 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận hồ sơ đề nghị cấp giấy và không tính vào thời hạn xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận.

Trường hợp hồ sơ không đủ các giấy tờ theo quy định thì người tiếp nhận hồ sơ phải nêu rõ lý do và có trách nhiệm hướng dẫn cụ thể ngay khi nhận hồ sơ để người đề nghị cấp giấy, xác nhận thay đổi biết, bổ sung hồ sơ.

4. Tổ chức, cá nhân đề nghị cấp lại, cấp đổi, xác nhận thay đổi giấy chứng nhận có trách nhiệm nộp lệ phí cấp giấy, xác nhận thay đổi và được hoàn trả lệ phí đã nộp theo quy định tại khoản 4 Điều 46 Nghị định này.

5. Trong thời hạn 30 ngày đối với trường hợp cấp lại và 15 ngày đối với trường hợp cấp đổi và xin xác nhận thay đổi, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, thể hiện các nội dung trên giấy chứng nhận, trình cơ quan có thẩm quyền ký giấy chứng nhận, xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận, vào sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở và giao trả giấy chứng nhận cho người đề nghị cấp giấy, xác nhận thay đổi, đồng thời có trách nhiệm sao 01 bản giấy chứng nhận chuyển cho cơ quan quản lý đất đai cùng cấp để lưu theo quy định tại khoản 6 Điều 45 Nghị định này.

6. Người đề nghị cấp lại, cấp đổi, xác nhận thay đổi giấy chứng nhận nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở tại cơ quan đã nộp hồ sơ và phải ký nhận vào sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở.

Điều 48. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với các trường hợp chuyển nhượng nhà ở đã có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở

1. Tổ chức, cá nhân mua, thuê mua, được tặng cho, đổi, được thừa kế nhà ở mà bên chuyển nhượng đã có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có trách nhiệm lập hồ sơ đề nghị cấp giấy nộp cho Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nếu là tổ chức, nộp cho Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện nếu là cá nhân. Trường hợp là cá nhân trong nước ở khu vực nông thôn thì có thể nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã và trong thời hạn 5 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân xã có trách nhiệm chuyển hồ sơ cho Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện.

2. Hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở bao gồm:

a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở (theo mẫu do Bộ Xây dựng hướng dẫn);

b) Hợp đồng (văn bản) mua bán, thuê mua, tặng cho, đổi, thừa kế nhà ở theo quy định tại Điều 93 của Luật Nhà ở kèm theo bản sao Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở của bên chuyển nhượng. Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài đề nghị cấp giấy chứng nhận thì phải có thêm bản sao giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

c) Trường hợp chuyển nhượng một phần nhà ở trong giấy chứng nhận đã được cấp thì phải có bản vẽ sơ đồ nhà ở theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 46 Nghị định này.

3. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, đối chiếu các bản sao với giấy tờ gốc, nếu hồ sơ đã có đủ các giấy tờ theo quy định tại khoản 2 Điều này thì phải viết giấy biên nhận cho người đề nghị cấp giấy, trong đó ghi rõ thời gian giao trả giấy chứng nhận. Trường hợp chỉ chuyển nhượng một phần nhà ở so với giấy chứng nhận đã được cấp mà bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở chưa có thẩm tra xác nhận của cơ quan có thẩm quyền quy định tại điểm c khoản 2 Điều 46 Nghị định này thì trong giấy biên nhận phải hẹn thời gian đến thẩm tra; thời gian hẹn thẩm tra không được quá 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận hồ sơ đề nghị cấp giấy và không tính vào thời hạn cấp giấy chứng nhận.

Trường hợp hồ sơ không đủ các giấy tờ theo quy định thì người tiếp nhận hồ sơ phải nêu rõ lý do và có trách nhiệm hướng dẫn cụ thể ngay khi nhận hồ sơ để người đề nghị cấp giấy biết, bổ sung hồ sơ.

4. Tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy có trách nhiệm nộp lệ phí cấp giấy và được hoàn trả lệ phí đã nộp theo quy định tại khoản 4 Điều 46 Nghị định này.

5. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, thể hiện các nội dung trên giấy chứng nhận, trình cơ quan có thẩm quyền ký giấy chứng nhận, thông báo cho người đề nghị cấp giấy chứng nhận nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, vào sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở và giao trả giấy chứng nhận cho người đề nghị cấp giấy, đồng thời có trách nhiệm sao 1 bản giấy chứng nhận chuyển cho cơ quan quản lý đất đai cùng cấp để lưu theo quy định tại khoản 6 Điều 45 Nghị định này.

Người đề nghị cấp giấy có trách nhiệm nộp các khoản nghĩa vụ tài chính đã được thông báo để được nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

6. Chủ sở hữu nhà ở nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở tại cơ quan đã tiếp nhận hồ sơ, trường hợp người khác nhận thay thì phải có giấy ủy quyền của chủ sở hữu nhà ở có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp xã. Khi nhận giấy chứng nhận, chủ sở hữu phải nộp biên lai thu các khoản nghĩa vụ tài chính đã được thông báo và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở của bên chuyển nhượng cho cơ quan giao trả giấy để lưu hồ sơ; chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền nhận giấy phải ký nhận vào sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở.

Điều 49. Lệ phí cấp giấy, xác nhận thay đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở

Tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy, xác nhận thay đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có trách nhiệm nộp lệ phí cấp giấy, xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định sau:

1. Không quá 100.000 đồng/1 giấy đối với cá nhân, không quá 500.000 đồng/1 giấy đối với tổ chức đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở lần đầu đối với nhà ở và trường hợp nhận chuyển nhượng một phần của nhà ở đã có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

2. Không quá 50.000 đồng/1 giấy đối với các trường hợp:

a) Nhà ở đã có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, nay chủ sở hữu đề nghị cấp đổi, cấp lại, xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đã được cấp;

b) Nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại Nghị định số 95/2005/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2005 của Chính phủ về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai mà trong nội dung đã có ghi nhận về nhà ở, nay chủ sở hữu có nhu cầu cấp đổi, cấp lại theo mẫu Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở Nghị định này;

c) Các trường hợp nhận chuyển nhượng toàn bộ nhà ở mà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo Luật Nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại Nghị định số 95/2005/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2005 của Chính phủ về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai mà trong nội dung đã có ghi nhận về nhà ở.

3. Căn cứ vào các mức lệ phí quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định các mức lệ phí cụ thể cho phù hợp điều kiện thực tế của địa phương.

Điều 50. Lệ phí trước bạ và các nghĩa vụ tài chính khác khi cấp giấy, xác nhận thay đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở

1. Tổ chức, cá nhân tạo lập nhà ở do nhận chuyển nhượng từ tổ chức, cá nhân khác có trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, trừ trường hợp đã nộp hoặc được miễn theo quy định của pháp luật về lệ phí trước bạ.

2. Không thu lệ phí trước bạ đối với các trường hợp sau đây:

a) Tổ chức, cá nhân khi được cấp đổi, cấp lại, xác nhận thay đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở;

b) Cá nhân tạo lập nhà ở thông qua hình thức phát triển nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân.

3. Tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy, xác nhận thay đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính khác nếu pháp luật có quy định khi được công nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở, trừ trường hợp được miễn hoặc được ghi nợ.

Điều 51. Những trường hợp không được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở

1. Nhà ở nằm trong khu vực cấm xây dựng hoặc lấn chiếm mốc giới bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật, di tích lịch sử, văn hoá đã được xếp hạng.
2. Nhà ở đã có quyết định hoặc thông báo giải toả, phá dỡ hoặc đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
3. Nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.
4. Nhà ở mà Chính phủ Việt Nam và Chính phủ các nước, các tổ chức quốc tế có cam kết khác.
5. Trường hợp có tranh chấp, khiếu nại liên quan đến quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở mà chưa được giải quyết theo quy định của pháp luật.
6. Các trường hợp không thuộc diện được sở hữu nhà ở hoặc không đủ điều kiện cấp giấy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện khi thụ lý hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở mà phát hiện trường hợp thuộc diện không được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở quy định tại Điều này thì phải có trách nhiệm thông báo bằng văn bản nêu rõ lý do không cấp giấy và trả lại hồ sơ cho đương sự trong thời hạn không quá 15 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ.

Chương IV NỘI DUNG QUẢN LÝ VIỆC SỬ DỤNG NHÀ Ở

Điều 52. Bảo hành nhà ở

1. Nhà ở phải được bảo hành sau khi hoàn thành việc xây dựng đưa vào sử dụng, trừ trường hợp nhà ở bị hư hỏng do thiên tai, địch họa hoặc do người sử dụng gây ra.
2. Thời gian bảo hành nhà ở thực hiện theo quy định tại Điều 74 của Luật Nhà ở.
3. Trường hợp tổ chức, cá nhân thi công xây dựng hoặc bán nhà ở không thực hiện nghĩa vụ việc bảo hành nhà ở thì chủ sở hữu có quyền khởi kiện ra toà án; trường hợp không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ trong bảo hành nhà ở mà gây thiệt hại cho người khác thì phải bồi thường hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 53. Bảo trì nhà ở

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

2. Đối với nhà ở tại đô thị và nhà chung cư mà người có trách nhiệm bảo trì không thực hiện việc bảo trì phần mặt ngoài và phần sở hữu chung theo quy định thì Ủy ban nhân dân phường có văn bản yêu cầu chủ sở hữu thực hiện việc bảo trì. Sau 30 ngày, kể từ ngày Ủy ban nhân dân phường có văn bản yêu cầu mà chủ sở hữu không thực hiện thì Ủy ban nhân dân phường tổ chức thực hiện việc bảo trì và chủ sở hữu có trách nhiệm thanh toán toàn bộ chi phí cho việc tổ chức thực hiện bảo trì đó.

3. Người có trách nhiệm không thực hiện việc bảo trì nhà ở mà gây thiệt hại cho người khác thì phải bồi thường hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 54. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư của nhiều chủ sở hữu

1. Đối với nhà chung cư được bán kể từ ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành thì chủ đầu tư có trách nhiệm nộp các khoản kinh phí sau để phục vụ cho công tác bảo trì nhà chung cư:

a) Đối với diện tích nhà bán thì phải nộp 2% tiền bán. Khoản tiền này được tính vào tiền bán nhà mà người mua phải trả;

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

Các khoản kinh phí này được trích trước thuế để nộp (Nhà nước không thu thuế đối với khoản kinh phí này).

2. Đối với nhà chung cư được bán từ trước ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành mà chủ đầu tư chưa thu 2% thì kinh phí bảo trì được phân bổ như sau:

a) Chủ đầu tư có phần diện tích giữ lại (không tính phần diện tích sử dụng chung) đóng góp chi phí bảo trì được phân bổ tương ứng với diện tích giữ lại;

b) Các chủ sở hữu căn hộ đóng góp 70% kinh phí bảo trì được phân bổ tương ứng với diện tích riêng. Ngân sách địa phương hỗ trợ 30% kinh phí còn lại cho các chủ sở hữu để thực hiện việc bảo trì.

3. Kinh phí bảo trì được gửi vào ngân hàng thương mại và do Ban quản trị nhà chung cư quản lý để phục vụ cho công tác bảo trì theo quy định của Quy chế quản lý nhà chung cư.

4. Trong trường hợp kinh phí thu được để bảo trì không đủ thì huy động từ đóng góp của các chủ sở hữu tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của từng chủ sở hữu. Trường hợp nhà chung cư phải phá dỡ mà kinh phí bảo trì theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều này chưa sử dụng hết thì được sử dụng để hỗ trợ tái định cư khi xây dựng lại nhà chung cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì nhà chung cư sau khi xây dựng lại.

Điều 55. Phá dỡ nhà ở đang cho thuê

1. Việc phá dỡ nhà ở đang cho thuê thực hiện theo quy định tại Điều 88 của Luật Nhà ở.

2. Trường hợp phải phá dỡ nhà ở khẩn cấp do bị hư hỏng nặng có nguy cơ sập đổ thì không phải thông báo bằng văn bản về việc phá dỡ.

3. Trường hợp phá dỡ để xây dựng lại nhà ở mà thời hạn thuê vẫn còn thì bên cho thuê có trách nhiệm bố trí cho bên thuê chỗ ở khác trong thời gian phá dỡ và xây dựng lại nhà ở, trừ trường hợp bên thuê thoả thuận tự lo chỗ ở.

Điều 56. Phá dỡ nhà chung cư của nhiều chủ sở hữu

1. Việc phá dỡ nhà chung cư của nhiều chủ sở hữu để xây dựng lại theo dự án phải bảo đảm được hai phần ba tổng số chủ sở hữu nhà chung cư đồng ý. Trường hợp nhà chung cư đã có từ hai phần ba tổng số chủ sở hữu đồng ý xây dựng lại thì thực hiện việc cưỡng chế di chuyển đối với các chủ sở hữu, người sử dụng không đồng ý theo quy định của pháp luật. Chi phí cho việc cưỡng chế phá dỡ do các chủ sở hữu nhà bị cưỡng chế đóng góp.

2. Nhà chung cư thuộc diện phá dỡ để xây dựng lại theo quy định tại khoản 1 Điều này thì các chủ sở hữu được tái định cư và được hưởng một số lợi ích theo quy định sau:

a) Được chủ đầu tư hỗ trợ kinh phí di chuyển; bố trí chỗ ở hoặc kinh phí để họ tự lo chỗ ở trong thời gian xây dựng lại;

b) Các chủ sở hữu có nhu cầu mua thêm diện tích nhà ở mới trong dự án xây dựng lại nhà chung cư theo giá kinh doanh thì được ưu tiên mua trước.

Chương V

MỘT SỐ QUY ĐỊNH CỤ THỂ VỀ GIAO DỊCH VỀ NHÀ Ở

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

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

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

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

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

Điều 58. Thuê mua nhà ở xã hội

1. Việc thuê mua nhà ở xã hội phải thực hiện thông qua hợp đồng được ký giữa đơn vị quản lý nhà ở xã hội và người thuê mua.

2. Sau khi trả trước 20% giá trị nhà ở thuê mua, bên thuê mua được phép trả số tiền còn lại theo thời gian do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, nhưng không thấp hơn 15 năm và không vượt quá 20 năm.

3. Khi hết thời hạn thuê mua nhà ở theo quy định tại khoản 2 Điều này, đơn vị được giao quản lý nhà ở có trách nhiệm hoàn tất thủ tục kết thúc hợp đồng thuê mua và chuyển hồ sơ thuê mua nhà ở sang Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà ở thuê mua để cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho người thuê mua.

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

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

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

c) Người thuê mua tự ý bán nhà ở thuê mua hoặc chuyển quyền thuê cho người khác mà không được sự đồng ý của đơn vị quản lý nhà ở.

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

Điều 59. Đổi nhà ở

1. Giao dịch đổi nhà ở quy định tại Mục 6 Chương V của Luật Nhà ở chỉ được áp dụng trong trường hợp các bên đổi nhà ở và chuyển quyền sở hữu nhà ở cho nhau, không áp dụng đối với trường hợp đổi quyền sử dụng nhà ở.

2. Các bên đổi nhà ở có trách nhiệm thực hiện đúng trình tự, thủ tục đổi nhà ở và nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước theo quy định. Mọi trường hợp chuyển đổi hình thức giao dịch từ hợp đồng đổi nhà ở sang hợp đồng mua bán nhà ở đều bị coi là vi phạm pháp luật và các bên không được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở nhận đổi.

Điều 60. Thế chấp nhà ở

1. Việc thế chấp nhà ở phải thực hiện thông qua hợp đồng. Hợp đồng thế chấp phải thể hiện các nội dung quy định tại Điều 93 của Luật Nhà ở và tuân thủ các quy định tại Mục 8 Chương V của Luật Nhà ở.

2. Ngay sau khi ký kết hợp đồng thế chấp, bên nhận thế chấp có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà ở nếu bên thế chấp là tổ chức, thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện nếu bên thế chấp là cá nhân biết về việc thế chấp. Trong thông báo phải nêu rõ tên chủ sở hữu nhà ở, địa chỉ nhà ở thế chấp và thời gian thế chấp.

3. Sau khi bên thế chấp thanh toán đủ nghĩa vụ cho bên nhận thế chấp hoặc trường hợp nhà ở thế chấp được phát mại để thanh toán nghĩa vụ thế chấp thì bên nhận thế chấp phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở biết về việc đã giải chấp hoặc nhà ở thế chấp được xử lý phát mại.

4. Khi nhận được thông báo nêu tại khoản 2 và khoản 3 Điều này, cơ quan quản lý nhà ở phải vào sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở để theo dõi việc thế chấp. Trong trường hợp phát hiện chủ sở hữu đã dùng nhà ở để thế chấp tại một tổ chức tín dụng khác thì cơ quan quản lý nhà ở phải có văn bản thông báo ngay cho bên nhận thế chấp biết.

Điều 61. Giao dịch về nhà ở có người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài tham gia

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

a) Thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định tại Điều 126 và có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 92 của Luật Nhà ở;

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

c) Những người không thuộc diện quy định tại Điều 126 của Luật Nhà ở hoặc những người thuộc diện quy định tại khoản 2 Điều 126 của Luật Nhà ở nhưng đang có sở hữu nhà ở tại Việt Nam nếu được tặng cho hoặc được thừa kế nhà ở thì chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó theo quy định tại Điều 68 Nghị định này.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài tham gia ký kết hợp đồng thuê nhà ở tại Việt Nam phải thực hiện các quy định sau đây:

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

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

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

Điều 62. Hợp đồng về nhà ở

1. Các giao dịch về mua bán, thuê, thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở phải được ký kết bằng văn bản (gọi chung là hợp đồng về nhà ở); nội dung các hợp đồng này phải phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 93 của Luật Nhà ở và quy định của Bộ luật Dân sự. Trường hợp pháp nhân tặng cho nhà ở thì phải có văn bản tặng cho.

2. Hợp đồng mua bán nhà ở do đầu tư xây dựng mới ngoài các nội dung theo quy định tại khoản 1 Điều này còn phải thể hiện rõ nội dung về thời hạn bảo hành nhà ở, trách nhiệm của bên bán trong việc bảo hành nhà ở, thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở cho bên mua. Mẫu hợp đồng mua bán nhà ở được lập theo hướng dẫn tại Phụ lục số 5 ban hành kèm theo Nghị định này.

3. Hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở xã hội được lập thành văn bản quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của các bên có liên quan và không phải công chứng, chứng thực.

Hợp đồng thuê nhà ở xã hội được ký theo định kỳ nhưng tối đa không vượt quá 5 năm (60 tháng). Hết thời hạn, bên thuê được cơ quan có thẩm quyền xem xét gia hạn hợp đồng nếu thực hiện đầy đủ các quy định về thuê nhà trong quá trình thuê nhà và vẫn thuộc đối tượng, điều kiện được thuê nhà ở xã hội. Mẫu hợp đồng thuê nhà ở xã hội được lập theo hướng dẫn tại Phụ lục số 6 ban hành kèm theo Nghị định này, mẫu hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội được lập theo hướng dẫn tại Phụ lục số 7 ban hành kèm theo Nghị định này.

4. Hợp đồng thuê nhà ở công vụ được lập thành văn bản quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của các bên có liên quan và không phải công chứng, chứng thực.

Hợp đồng thuê nhà ở công vụ được ký tối đa không vượt quá thời gian người thuê đảm nhận chức vụ công tác theo quyết định điều động hoặc luân chuyển cán bộ. Trường hợp hết thời hạn thuê nhưng bên thuê nhà vẫn đủ tiêu chuẩn về đối tượng, diện tích thuê nhà ở công vụ theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và trả đầy đủ tiền thuê nhà thì đơn vị quản lý nhà ở công vụ tiếp tục gia hạn hợp đồng thuê đến thời điểm người thuê chuyển nơi khác hoặc nghỉ công tác hoặc hết tiêu chuẩn được thuê nhà ở công vụ đó. Mẫu hợp đồng thuê nhà ở công vụ được lập theo quy định tại Phụ lục số 8 ban hành kèm theo Nghị định này.

5. Các hợp đồng thuê nhà ở khác phải được lập thành văn bản quy định cụ thể các quyền và nghĩa vụ của hai bên theo quy định của Luật Nhà ở và Bộ luật Dân sự. Trường hợp cá nhân cho thuê nhà ở dưới sáu tháng hoặc bên cho thuê là tổ chức có chức năng kinh doanh nhà ở thì hợp đồng thuê nhà ở không phải công chứng, chứng thực. Mẫu hợp đồng thuê nhà ở được lập theo hướng dẫn tại Phụ lục số 9 ban hành kèm theo Nghị định này.

6. Các hợp đồng đổi, tặng cho, thế chấp, cho mượn, cho ở nhờ, uỷ quyền quản lý nhà ở được thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở và Bộ luật Dân sự.

Điều 63. Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở đối với các giao dịch về mua bán, tặng cho, đổi, thuê mua, thừa kế nhà ở

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

2. Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở đối với trường hợp tặng cho nhà ở tính từ ngày hợp đồng tặng cho nhà ở được công chứng hoặc chứng thực. Trường hợp pháp nhân tặng cho nhà ở thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở cho bên được tặng cho được tính từ ngày bên tặng cho ký văn bản tặng cho.

3. Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở đối với trường hợp đổi nhà ở được tính từ ngày hợp đồng đổi nhà ở được công chứng, chứng thực. Trường hợp hai bên đổi nhà ở là tổ chức có chức năng kinh doanh bất động sản nhà ở thì thời điểm chuyển quyền sở hữu đối với nhà ở nhận đổi là thời điểm bàn giao nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng đổi nhà ở.

4. Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở đối với trường hợp thuê mua nhà ở tính từ thời điểm kết thúc thời hạn thuê mua nhà ở và bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền thuê hàng tháng theo quy định tại khoản 2 Điều 58 Nghị định này.

5. Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở đối với trường hợp thừa kế nhà ở tính từ thời điểm mở thừa kế. Việc xác định tổ chức, cá nhân thừa kế nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

Chương VI

**NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM CỦA NGƯỜI VIỆT NAM
ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI, TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI**

Điều 64. Sở hữu nhà ở tại Việt Nam của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài

Sở hữu nhà ở tại Việt Nam của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài được thực hiện theo quy định tại Mục 1 Chương VI của Luật Nhà ở và các quy định Nghị định này.

Điều 65. Sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam hoặc người gốc Việt Nam cư trú, làm ăn sinh sống lâu dài ở nước ngoài theo quy định của Luật Quốc tịch Việt Nam ngày 20 tháng 5 năm 1998 (có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 1999).

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thông qua một trong các hình thức sau:

- a) Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;
- b) Mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở.

3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với nhà ở đó. Thời hạn được sở hữu nhà ở là thời hạn quy định trong Giấy chứng nhận đầu tư và được ghi rõ trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở để bán thì Nhà nước không cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho chủ đầu tư. Sau khi hoàn thành việc xây dựng theo dự án, chủ đầu tư được quyền bán nhà ở này cho tổ chức, cá nhân trong nước và người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này. Chủ đầu tư có trách nhiệm thay mặt người mua nhà làm thủ tục theo quy định tại Chương III Nghị định này để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho người mua nhà.

Chủ đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.

4. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc các đối tượng sau đây thì được mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở như người Việt Nam ở trong nước (không hạn chế về số lượng nhà ở được sở hữu):

a) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư lâu dài tại Việt Nam là người trực tiếp hoạt động đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, được cấp Giấy chứng nhận đầu tư;

b) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài có công đóng góp với đất nước bao gồm: người được hưởng chế độ ưu đãi theo quy định của Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng ngày 29 tháng 6 năm 2005; người có thành tích đóng góp trong sự nghiệp giải phóng dân tộc, xây dựng đất nước được Chủ tịch nước, Chính phủ tặng Huân chương, Huy chương; được Thủ tướng Chính phủ tặng Bằng khen; được Chủ tịch Đoàn Chủ tịch Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam hoặc Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan quản lý ngành ở Trung ương tặng Kỷ niệm chương vì sự nghiệp của ngành đó; người tham gia vào Ban Chấp hành của các tổ chức chính trị - xã hội của Việt Nam từ cấp tỉnh trở lên được các tổ chức chính trị - xã hội đó xác nhận; người được bầu vào Ban Chấp hành Trung ương Hội, người là nòng cốt trong các phong trào, tổ chức của kiều bào có quan hệ với trong nước thông qua Ủy ban về người Việt Nam ở nước ngoài và người có những đóng góp và giúp đỡ tích cực cho các cơ quan đại diện hoặc các hoạt động đối ngoại của Việt Nam ở nước ngoài xác nhận;

c) Nhà hoạt động văn hoá, nhà khoa học có nhu cầu về hoạt động thường xuyên tại Việt Nam nhằm phục vụ sự nghiệp xây dựng đất nước bao gồm: nhà văn hoá, nhà khoa học được phong học hàm, học vị về khoa học, giáo dục, văn hoá nghệ thuật của Việt Nam hoặc của nước ngoài; chuyên gia trong lĩnh vực kinh tế - xã hội. Các đối tượng nêu tại điểm này phải được lãnh đạo Đảng, Nhà nước hoặc Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mời về Việt Nam làm chuyên gia, cộng tác viên khoa học, giáo dục, văn hoá nghệ thuật, có xác nhận của lãnh đạo cơ quan mời;

d) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép về sống ổn định tại Việt Nam là người có đơn đề nghị về sinh sống ổn định tại Việt Nam, được cấp có thẩm quyền của cơ quan Đại diện ngoại giao Việt Nam chấp thuận.

5. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc diện quy định tại khoản 4 Điều này mà đã về Việt Nam cư trú với thời hạn được phép từ sáu tháng trở lên trong cùng thời gian cư trú tại Việt Nam được sở hữu một nhà ở riêng lẻ hoặc một căn hộ.

Bộ Ngoại giao phối hợp với Bộ Công an hướng dẫn cụ thể việc xác định thời hạn cư trú tại Việt Nam của người Việt Nam định cư ở nước ngoài. Khi cấp visa, bảo đảm để người có nguyện vọng được mua nhà theo quy định tại khoản này.

6. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam hoặc được sở hữu hạn chế về số lượng nhà ở tại Việt Nam quy định tại điểm c khoản 1 Điều 61 Nghị định này, nếu được tặng cho, được thừa kế nhà ở thì chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó theo quy định tại Điều 68 Nghị định này.

7. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện theo quy định tại Chương III Nghị định này.

Bộ Ngoại giao hướng dẫn cụ thể về giấy tờ, trình tự thủ tục xác nhận đối tượng là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

Điều 66. Sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam

1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thông qua hình thức đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê.

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

Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở để bán thì Nhà nước không cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho chủ đầu tư. Sau khi hoàn thành việc xây dựng theo dự án, chủ đầu tư được quyền bán nhà ở này cho tổ chức, cá nhân trong nước và người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này. Chủ đầu tư có trách nhiệm thay mặt người mua nhà làm thủ tục theo quy định tại Chương III Nghị định này để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho người mua nhà.

Chủ đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.

3. Tổ chức, cá nhân nước ngoài nếu được tặng cho, được thừa kế nhà ở thì chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó theo quy định tại Điều 68 Nghị định này.

4. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài thực hiện theo quy định tại Chương III Nghị định này.

Điều 67. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê nhà ở tại Việt Nam

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

a) Tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép vào Việt Nam có thời hạn từ ba tháng liên tục trở lên;

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

2. Trình tự, thủ tục thuê nhà ở, quyền và nghĩa vụ của bên thuê nhà ở thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 61 Nghị định này.

Điều 68. Trường hợp khi được tặng cho, thừa kế nhà ở chỉ được hưởng giá trị của nhà ở

1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khi được tặng cho, thừa kế nhà ở tại Việt Nam không được sở hữu mà chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó, bao gồm:

a) Tổ chức, cá nhân nước ngoài;

b) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép về Việt Nam cư trú có thời hạn dưới 6 tháng;

c) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện chỉ được sở hữu một nhà ở và hiện đang có sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

2. Tổ chức, cá nhân được tặng cho, được thừa kế nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này được quyền trực tiếp bán hoặc ủy quyền cho tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật về dân sự khi đã có các giấy tờ sau:

a) Giấy tờ về tặng cho, thừa kế nhà ở theo quy định tại Điều 93 của Luật Nhà ở;

b) Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại Nghị định số 95/2005/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2005 của Chính phủ về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai mà trong nội dung đã có ghi nhận về nhà ở của bên tặng cho, bên để thừa kế;

c) Trường hợp ủy quyền cho tổ chức, cá nhân bán thì phải có giấy ủy quyền theo quy định của pháp luật.

3. Trường hợp người được tặng cho, thừa kế nhà ở chuyển tiền bán nhà ở ra nước ngoài thì phải chấp hành các quy định của pháp luật Việt Nam về chuyển tiền ra nước ngoài.

Chương VII **QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ NHÀ Ở**

Điều 69. Xây dựng định hướng phát triển nhà ở quốc gia

1. Căn cứ chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của đất nước từng thời kỳ, Thủ tướng Chính phủ ban hành định hướng phát triển nhà ở quốc gia cho từng giai đoạn 10 năm làm cơ sở cho việc nghiên cứu, hoạch định chính sách về nhà ở và làm căn cứ cho các địa phương xây dựng chương trình phát triển nhà ở.

2. Định hướng phát triển nhà ở quốc gia bao gồm những nội dung chính sau:

a) Khái quát hiện trạng nhà ở toàn quốc;

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

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

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

3. Căn cứ chiến lược phát triển kinh tế xã hội, định hướng phát triển nhà ở, Thủ tướng Chính phủ ban hành các chương trình phát triển nhà ở trọng điểm để giải quyết nhà ở cho các đối tượng có khó khăn về nhà ở theo các vùng, miền.

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

Kết thúc kỳ thực hiện phải có tổng kết, đánh giá kết quả thực hiện.

Điều 70. Xây dựng chương trình phát triển nhà ở của các địa phương

1. Trên cơ sở định hướng, chương trình phát triển nhà ở quốc gia đã được Thủ tướng Chính phủ ban hành, nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, các cơ chế, chính sách về phát triển và quản lý nhà ở hiện hành của Trung ương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải xây dựng chương trình phát triển nhà ở cho từng giai đoạn 5 năm hoặc dài hơn trên địa bàn trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi ban hành.

2. Chương trình phát triển nhà ở của địa phương bao gồm những nội dung chính sau:

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 nhà ở;

c) Xác định rõ quan điểm, mục tiêu, nhu cầu, các chỉ tiêu cơ bản về phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ trên địa bàn, trong đó phải xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở cụ thể giải quyết chỗ ở cho các đối tượng thuộc diện giải phóng mặt bằng; công nhân làm việc trong các khu chế xuất, khu kinh tế, khu công nghiệp, khu công nghệ cao; các đối tượng đang sinh sống tại các vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, các nhà chung cư xuống cấp nguy hiểm, các khu nhà ở có hạ tầng kỹ thuật xuống cấp không đáp ứng yêu cầu; các hộ gia đình dân tộc thiểu số nghèo tại khu vực nông thôn, miền núi, các đối tượng là người có công với cách mạng đang có khó khăn về nhà ở;

d) Xác định rõ các giải pháp thực hiện chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở về quy hoạch sử dụng đất cho phát triển nhà ở; cơ chế, chính sách về đất đai, hạ tầng kỹ thuật, tài chính, tín dụng, chính sách ưu đãi để kêu gọi đầu tư; danh mục dự kiến các dự án phát triển nhà ở; tiến độ thực hiện; nhiệm vụ và trách nhiệm cụ thể của các Sở, Ban, ngành, các cấp chính quyền trong quá trình triển khai thực hiện.

3. Các chỉ tiêu cơ bản về phát triển nhà ở trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở phải được đưa vào nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của địa phương trong từng giai đoạn.

Trong quá trình triển khai thực hiện phải sơ kết, rà soát, sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung kịp thời chương trình, kế hoạch đã đề ra cho phù hợp 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 bố trí ngân sách địa phương cho việc điều tra, khảo sát, xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương mình.

Điều 71. Quản lý và cung cấp thông tin về nhà ở

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

a) Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh quản lý hồ sơ nhà ở thuộc diện do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở;

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện quản lý hồ sơ nhà ở thuộc diện do Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

Giúp việc cho Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện việc quản lý hồ sơ nhà ở là Phòng có chức năng về quản lý nhà ở cấp huyện.

2. Hồ sơ nhà ở bao gồm các nội dung theo quy định tại khoản 3 Điều 66 của Luật Nhà ở.

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

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

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

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

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

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

Điều 72. Điều tra, thống kê, xây dựng dữ liệu về nhà ở

1. Định kỳ năm năm một lần, Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm điều tra, thống kê và xây dựng dữ liệu về nhà ở trên địa bàn để phục vụ yêu cầu xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương theo quy định sau:

a) Việc điều tra, thống kê nhà ở được thực hiện thông qua việc phát phiếu điều tra tới từng tổ chức tham gia phát triển nhà ở và từng hộ gia đình trên địa bàn;

b) Việc điều tra, thống kê được tổ chức từ cấp xã. Ủy ban nhân dân cấp xã phát phiếu điều tra và thống kê, tổng hợp số liệu trên địa bàn báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổng hợp số liệu của các xã trong huyện báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổng hợp số liệu của các huyện báo cáo Bộ Xây dựng;

c) Nội dung phiếu điều tra và biểu mẫu thống kê, tổng hợp số liệu do Bộ Xây dựng phối hợp với Tổng cục Thống kê hướng dẫn.

2. Bộ Xây dựng định kỳ năm năm một lần có trách nhiệm tổng hợp số liệu của các địa phương, xây dựng dữ liệu về nhà ở trong toàn quốc, công bố vào năm đầu kế hoạch để phục vụ cho việc hoạch định chính sách, xây dựng định hướng, chương trình phát triển nhà ở quốc gia.

3. Kinh phí cho việc điều tra, khảo sát, thống kê và xây dựng cơ sở dữ liệu về nhà ở được bố trí từ ngân sách nhà nước.

Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài chính xây dựng nội dung, kế hoạch vốn ngân sách cho việc điều tra, khảo sát, thống kê và xây dựng cơ sở dữ liệu về nhà ở trình Thủ tướng Chính phủ quyết định.

Điều 73. Đào tạo, bồi dưỡng cán bộ, công chức làm công tác phát triển và quản lý nhà ở

1. Cán bộ, công chức làm việc trong lĩnh vực quản lý và phát triển nhà ở của các cấp, các ngành ít nhất 5 năm 1 lần phải được tham dự lớp đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về phát triển, quản lý nhà ở để cập nhật được các cơ chế, chính sách, quy định của pháp luật, các thông tin trong nước và nước ngoài liên quan đến phát triển và quản lý nhà ở.

2. Bộ Xây dựng quy định về kế hoạch, chương trình, nội dung và phối hợp với các Bộ ngành, địa phương tổ chức các lớp bồi dưỡng, nâng cao kiến thức cho đội ngũ cán bộ, công chức công tác trong lĩnh vực quản lý và phát triển nhà ở.

3. Kinh phí cho việc biên soạn tài liệu giảng dạy, tổ chức lớp do học viên đóng góp. Cơ quan cử cán bộ, công chức đi học có trách nhiệm trích từ nguồn kinh phí của cơ quan cho cán bộ, công chức tham gia đào tạo, bồi dưỡng ngắn hạn về quản lý và phát triển nhà ở.

Điều 74. Quản lý hoạt động môi giới bất động sản nhà ở

1. Tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế có đủ điều kiện quy định tại khoản 2 Điều này đều được tham gia hoạt động môi giới bất động sản nhà ở.

2. Điều kiện của tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động môi giới bất động sản nhà ở:

a) Cá nhân hành nghề môi giới bất động sản nhà ở phải qua khoá đào tạo về môi giới bất động sản và được cơ quan, tổ chức có chức năng đào tạo môi giới bất động sản cấp chứng chỉ theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;

b) Tổ chức, cá nhân hoạt động môi giới bất động sản nhà ở phải có đăng ký kinh doanh hoạt động môi giới bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

3. Bộ Xây dựng ban hành quy chế tổ chức hoạt động môi giới bất động sản nhà ở.

Điều 75. Trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở của Bộ Xây dựng

1. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện thống nhất quản lý nhà nước về nhà ở trên phạm vi cả nước.

2. Nghiên cứu trình Thủ tướng Chính phủ ban hành định hướng, chương trình phát triển nhà ở quốc gia cho từng giai đoạn 10 năm trên cơ sở theo dõi, đánh giá tình hình thực hiện chương trình phát triển nhà ở của các địa phương.

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

4. Chỉ đạo, hướng dẫn các địa phương tổ chức, triển khai thực hiện công tác quản lý và phát triển nhà ở trên địa bàn.

5. Kiểm tra, thanh tra, giải quyết thẩm quyền hoặc trình Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giải quyết các khó khăn, vướng mắc của các ngành, các cấp, các cơ quan, tổ chức, cá nhân trong quá trình tổ chức triển khai công tác quản lý và phát triển nhà ở.

6. Định kỳ báo cáo Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ tình hình triển khai Luật Nhà ở và Nghị định này trên phạm vi cả nước.

Điều 76. Trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở của các Bộ, ngành liên quan

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

2. Nghiên cứu sửa đổi, bổ sung, ban hành các văn bản liên quan đến quản lý, phát triển nhà ở theo chức năng, nhiệm vụ được Chính phủ giao.

3. Phối hợp với Bộ Xây dựng trong việc nghiên cứu soạn thảo chính sách và tham gia chỉ đạo, hướng dẫn tổ chức thực hiện và kiểm tra, thanh tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về công tác quản lý và phát triển nhà ở của các ngành, các cấp, các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan.

Điều 77. Trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở của địa phương

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

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

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

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

d) Định kỳ báo cáo cấp trên về tình hình triển khai Luật Nhà ở trên địa bàn.

2. Ngoài các quy định tại khoản 1 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành các cơ chế chính sách cụ thể về quản lý và phát triển nhà ở, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở và các nội dung khác đã được giao trong Luật Nhà ở, Nghị định này cho phù hợp điều kiện thực tế của địa phương và chỉ đạo việc tổ chức triển khai thực hiện.

3. Giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước về nhà ở là cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh. Các tỉnh có đô thị từ loại 2 trở lên và các thành phố trực thuộc Trung ương phải thành lập Phòng quản lý và phát triển nhà ở trong cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh. Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh của các tỉnh khác có thể thành lập Phòng quản lý và phát triển nhà ở, hoặc ghép chung chức năng với các Phòng khác nhưng phải đảm bảo có ít nhất 2 cán bộ chuyên làm công tác quản lý và phát triển nhà ở.

Ủy ban nhân dân thành phố thuộc tỉnh phải có Phòng quản lý và phát triển nhà ở. Ủy ban nhân dân của các huyện, quận, thị xã có thể thành lập Phòng quản lý và phát triển nhà ở, hoặc ghép chung chức năng với các Phòng khác nhưng phải đảm bảo có ít nhất 2 cán bộ chuyên làm công tác quản lý và phát triển nhà ở.

Căn cứ điều kiện cụ thể, Ủy ban nhân dân cấp xã bố trí cán bộ theo dõi lĩnh vực nhà ở cho phù hợp yêu cầu quản lý nhà ở trên địa bàn.

Điều 78. Ban Chỉ đạo về chính sách nhà ở

1. Thủ tướng Chính phủ quyết định thành lập Ban Chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Ban Chỉ đạo chính sách nhà ở cấp tỉnh để giúp chỉ đạo triển khai thực hiện Luật Nhà ở và các chính sách liên quan đến quản lý và phát triển nhà ở.

Ban Chỉ đạo Trung ương và Ban Chỉ đạo cấp tỉnh có Tổ chuyên viên liên ngành giúp việc.

Các thành viên của Ban Chỉ đạo và Tổ chuyên viên làm việc theo chế độ kiêm nhiệm và được hưởng phụ cấp theo quy định. Ngân sách cùng cấp cấp kinh phí cho hoạt động của Ban Chỉ đạo và Tổ chuyên viên giúp việc.

2. Thủ tướng Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định chức năng, nhiệm vụ, quy chế hoạt động của Ban Chỉ đạo và Tổ chuyên viên giúp việc.

Điều 79. Vai trò của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận trong lĩnh vực nhà ở

Đề nghị Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận tham gia vào các hoạt động sau trong lĩnh vực nhà ở:

1. Phối hợp với các cơ quan nhà nước tuyên truyền chủ trương, chính sách, quy định của pháp luật trong lĩnh vực nhà ở và tham gia hoà giải các tranh chấp liên quan đến nhà ở;

2. Tham gia nghiên cứu, đề xuất và góp ý kiến với cơ quan nhà nước trong xây dựng cơ chế, chính sách và pháp luật về nhà ở;

3. Chủ trì vận động các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước thực hiện chương trình giúp đỡ người nghèo cải thiện nhà ở, xoá nhà ở tranh, tre, nứa, lá dột nát, xây dựng và tặng nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết;

4. Giám sát các cơ quan nhà nước, các tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện các chính sách về nhà ở.

Chương VIII **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

Điều 80. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

2. Nghị định này thay thế các Nghị định sau đây:

a) Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị;

b) Nghị định số 71/2001/NĐ-CP ngày 05 tháng 10 năm 2001 của Chính phủ về ưu đãi đầu tư xây dựng nhà ở để bán và cho thuê;

c) Nghị định số 81/2001/NĐ-CP ngày 05 tháng 11 năm 2001 của Chính phủ về việc người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua nhà ở tại Việt Nam.

3. Bãi bỏ các quy định sau đây:

a) Các nội dung liên quan đến kinh doanh nhà ở, mua bán nhà ở không nhằm mục đích kinh doanh Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở;

b) Các nội dung liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở trong Nghị định số 95/2005/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2005 của Chính phủ về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng;

c) Các nội dung liên quan đến việc phát triển nhà ở, quản lý việc sử dụng nhà ở, sở hữu nhà ở, giao dịch về nhà ở trong các văn bản của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, các Bộ, cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã ban hành trái với nội dung Nghị định này.

Điều 81. Trách nhiệm thi hành

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

**TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG**

Nguyễn Tấn Dũng

PHỤ LỤC BAN HÀNH KÈM THEO NGHỊ ĐỊNH

1. Phụ lục số 1 về Khung giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội.
2. Phụ lục số 2 về Khung giá cho thuê nhà ở công vụ.
3. Phụ lục số 3 về Mẫu Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.
4. Phụ lục số 4 về Mẫu Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.
5. Phụ lục số 5 về Mẫu hợp đồng mua bán nhà ở.
6. Phụ lục số 6 về Mẫu hợp đồng thuê nhà ở xã hội.
7. Phụ lục số 7 về Mẫu hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội.
8. Phụ lục số 8 về Mẫu hợp đồng thuê nhà ở công vụ.
9. Phụ lục số 9 về Mẫu hợp đồng thuê nhà ở.