|  |  |
| --- | --- |
| **BỘ XÂY DỰNG--------** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAMĐộc lập - Tự do - Hạnh phúc ---------------** |
| Số:     /2015/TT-BXD | *Hà Nội, ngày         tháng        năm 2015* |
| ***DỰ THẢO*** |  |

**THÔNG TƯ**

QUY ĐỊNH CHI TIẾT VÀ HƯỚNG DẪN THỰC HIỆN MỘT SỐ NỘI DUNG CỦA NGHỊ ĐỊNH SỐ [99/2015/NĐ-CP](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=99/2015/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) NGÀY 20 THÁNG 10 NĂM 2015 CỦA CHÍNH PHỦ QUY ĐỊNH CHI TIẾT VÀ HƯỚNG DẪN THI HÀNH MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT NHÀ Ở

*Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;*

*Căn cứ Nghị định số 62/20013/NĐ ngày 25 tháng 6 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số*[*99/2015/NĐ-CP*](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=99/2015/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1)*ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;*

*Theo đề nghị của Cục trưởng Cục quản lý nhà và thị trường bất động sản;*

*Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số*[*99/2015/NĐ-CP*](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=99/2015/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1)*ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.*

**Chương I**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Thông tư này quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện một số nội dung về sở hữu, phát triển, quản lý sử dụng, giao dịch và quản lý nhà nước về nhà ở quy định tại Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở về nhà ở (sau đây gọi là Nghị định số 99/2015/NĐ-CP).

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài có liên quan đến sở hữu, phát triển, quản lý, sử dụng và giao dịch về nhà ở tại Việt Nam.

2. Cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến nhà ở.

**Điều 3. Kinh phí xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở**

1. Căn cứ vào điều kiện cụ thể của từng địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí kinh phí từ ngân sách địa phương để xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

2. Mức kinh phí quy định tại Thông tư này là mức kinh phí tối đa để thực hiện toàn bộ nội dung xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở (bao gồm kinh phí lập, kinh phí quản lý dự án, kinh phí thẩm định và công bố chương trình) nhưng chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và kinh phí tổ chức lựa chọn đơn vị tư vấn xây dựng chương trình theo quy định.

3. Mức kinh phí được xác định theo cơ sở sau đây:

a) Quy định hiện hành về mức lương tối thiểu của Chính phủ và mặt bằng giá tiêu dùng được Tổng cục Thống kê công bố;

b) Quy định về tiền lương đối với chuyên gia tư vấn trong nước thực hiện gói thầu tư vấn và áp dụng hình thức hợp đồng theo thời gian thuộc dự án sử dụng vốn nhà nước do Bộ Lao động Thương binh và Xã hội quy định;

c) Quy định về chế độ công tác phí, chế độ chi tổ chức các cuộc hội nghị đối với cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập và quy định về việc quản lý, sử dụng và quyết toán kinh phí thực hiện các cuộc điều tra thống kê do Bộ Tài chính ban hành.

4. Kinh phí xây dựng chương trình phát triển nhà ở của địa phương được xác định theo công thức sau đây:

**CT = C1 + C2**

**C1= Cchuẩn x H1 x H2 x K**

Trong đó:

CT : là tổng kinh phí lập, quản lý dự án, thẩm định và công bố chương trình phát triển nhà ở.

C1: là tổng chi phí lập chương trình phát triển nhà ở

C2: là chi phí quản lý, thẩm định và công bố chương trình được tính bằng 13,5% C1.

Cchuẩn = 290 (triệu đồng), là mức chi phí lập chương trình phát triển nhà ở của địa bàn chuẩn (địa bàn giả định có quy mô 1.000 km2).

H1: là hệ số điều kiện làm việc và trình độ phát triển kinh tế - xã hội thể hiện ở bảng 02, phụ lục số 01 ban hành kèm theo Thông tư này.

H2: là hệ số quy mô diện tích tự nhiên của địa bàn thể hiện ở bảng 03, phụ lục số 01 ban hành kèm theo Thông tư này.

K : là hệ số điều chỉnh mức lương tối thiểu và mặt bằng giá tiêu dùng. Tại thời điểm ban hành Thông tư này thì K = 1. Trong trường hợp có sự điều chỉnh mức lương tối thiểu và mặt bằng giá tiêu dùng của cấp có thẩm quyền công bố thì hệ số K được xác định như sau:

**K = K1+ K2**

K1 = 0,3 nhân (x) với chỉ số giá tiêu dùng được cấp có thẩm quyền công bố tại thời điểm tính toán.

K2 = 0,7 nhân (x) với hệ số điều chỉnh lương tối thiểu (được xác định = mức lương tối thiểu khi Nhà nước thay đổi tại thời điểm tính toán chia cho 1.150.000 đồng/tháng).

5. Mức kinh phí lập điều chỉnh, bổ sung chương trình phát triển nhà ở của địa phương được xác định căn cứ vào các nội dung cần điều chỉnh, bổ sung của chương trình đã phê duyệt nhưng không vượt quá 65% tổng mức kinh phí tối đa của chương trình phát triển nhà ở địa phương quy định tại khoản 4 Điều này.

Định mức kinh phí cụ thể của việc điều chỉnh, bổ sung chương trình được xác định theo tỷ lệ phần trăm tại Bảng 01, Phụ lục 01 ban hành kèm theo Thông tư này.

Ví dụ: Trong nội dung điều chỉnh Chương trình không cần phải lưu trú, thì chi phí thuê phòng nghỉ và phụ cấp lưu trú tại mục 1.2 và 1.3 tại Bảng 01, phụ lục 01 sẽ bằng 0%. Hoặc nội dung chủ nhiệm đề án trong dự án điều chỉnh không phức tạp bằng chủ nhiệm trong lập mới chương trình, ước tỉnh khoảng 50% công việc so với lập mới, thì định mức 2.1 tại Bảng 01 bằng 13,65% tổng chi phí lập mới Chương trình. Và tổng cộng chi phí của những việc cần điều chỉnh, bổ sung không vượt quá 65% tổng chi phí lập mới chương trình.

6. Mức kinh phí cho các dự án xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương được xác định như sau:

a) Kinh phí lập kế hoạch phát triển nhà ở kỳ 5 năm kế hoạch và năm đầu kỳ kế hoạch không vượt quá 60% tổng mức kinh phí tối đa của chương trình phát triển nhà ở tại thời điểm lập dự toán.

b) Kinh phí lập kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm không vượt quá 20% tổng kinh phí tối đa của chương trình phát triển nhà ở tại thời điểm lập dự toán.

**Chương II**

**PHÁT TRIỂN NHÀ Ở**

**Mục 1. PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI**

**Điều 4. Trình tự, thủ tục đề nghị Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở**

Trình tự, thủ tục đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở đối với dự án thuộc diện quy định tại khoản 4 Điều 9 của Nghị định số [99/2015/NĐ-CP](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=99/2015/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) được thực hiện theo quy định như sau:

1. Sở Xây dựng nơi có dự án chủ trì phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và môi trường, Sở Quy hoạch kiến trúc (đối với địa phương có Sở Quy hoạch kiến trúc) lập 01 bộ hồ sơ với các nội dung quy định tại khoản 2 Điều 10 Nghị định số [99/2015/NĐ-CP](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=99/2015/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) và có tờ trình đề nghị theo mẫu quy định tại phụ lục số 02 ban hành kèm theo Thông tư này báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân tỉnh) để có văn bản đề nghị Bộ Xây dựng thẩm định. Trường hợp dự án có sử dụng đất lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng thì Ủy ban nhân dân tỉnh phải lấy ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường trước khi gửi Bộ Xây dựng thẩm định.

2. Căn cứ hồ sơ do Sở Xây dựng trình, Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, kiểm tra và có văn bản theo mẫu quy định tại phụ lục số 03 ban hành kèm theo Thông tư này kèm theo hồ sơ đề nghị Bộ Xây dựng thẩm định.

3. Căn cứ vào hồ sơ đề nghị của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ Xây dựng xem xét, thẩm định và có tờ trình theo mẫu quy định tại phụ lục số 04 đề nghị Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở.

4. Trường hợp được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở thì Ủy ban nhân dân tỉnh triển khai thực hiện các bước đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật nhà ở và pháp luật xây dựng.

**Điều 5. Trình tự, thủ tục đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở**

1. Trình tự, thủ tục đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở đối với trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 9 của Nghị định số [99/2015/NĐ-CP](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=99/2015/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) được quy định như sau:

a) Sở Xây dựng nơi có dự án chủ trì phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Quy hoạch kiến trúc (đối với địa phương có Sở Quy hoạch kiến trúc) lập 01 bộ hồ sơ quy định tại khoản 2 Điều 10 Nghị định số [99/2015/NĐ-CP](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=99/2015/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) để báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét có văn bản xin ý kiến Hội đồng nhân dân cùng cấp trước khi chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở;

b) Trường hợp được Hội đồng nhân dân cùng cấp thống nhất ý kiến thì Ủy ban nhân dân tỉnh có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo mẫu quy định tại phụ lục số 05 ban hành kèm theo Thông tư này.

c) Sau khi có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì triển khai thực hiện các bước đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật nhà ở và pháp luật xây dựng.

2. Trình tự, thủ tục đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở đối với trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 9 của Nghị định số [99/2015/NĐ-CP](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=99/2015/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) được quy định như sau:

a) Sở Xây dựng chịu trách nhiệm chủ trì phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Quy hoạch kiến trúc (đối với địa phương có Sở Quy hoạch kiến trúc) lập 01 bộ hồ sơ quy định tại khoản 2 Điều 10 của Nghị định số [99/2015/NĐ-CP](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=99/2015/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét chấp thuận;

b) Trên cơ sở đề nghị của Sở Xây dựng và ý kiến góp ý của các cơ quan có liên quan, Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo mẫu quy định tại phụ lục số 05 ban hành kèm theo Thông tư này;

c) Sau khi có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì triển khai thực hiện các bước đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật nhà ở và pháp luật xây dựng.

**Điều 6. Hồ sơ pháp lý đăng ký làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại**

1. Văn bản đăng ký làm chủ đầu tư của nhà đầu tư.

2. Bản sao có chứng thực Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc bản sao Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, có số vốn pháp định theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản.

3. Có giấy tờ chứng minh năng lực tài chính để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Trường hợp thuộc diện chỉ định chủ đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 18 của Nghị định số [99/2015/NĐ-CP](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=99/2015/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) thì phải có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất ở hợp pháp.

**Điều 7. Trình tự, thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại**

1. Đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 18 của Nghị định số [99/2015/NĐ-CP](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=99/2015/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) thì thực hiện như sau:

a) Sau khi hoàn tất thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu giá mà Uỷ ban nhân dân tỉnh là cơ quan phê duyệt kết quả đấu giá thì trong văn bản phê duyệt kết quả đấu giá, Ủy ban nhân dân tỉnh đồng thời công nhận luôn tổ chức trúng đấu giá là chủ đầu tư dự án;

b) Trường hợp cơ quan phê duyệt kết quả đấu giá không phải là Ủy ban nhân dân tỉnh thì cơ quan này phải có văn bản gửi Sở Xây dựng kèm theo văn bản phê duyệt kết quả đấu giá và hồ sơ pháp lý của đơn vị trúng đấu giá để Sở Xây dựng báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh có văn bản lựa chọn đơn vị trúng đấu giá làm chủ đầu tư dự án;

c) Sau khi được công nhận là chủ đầu tư dự án, đơn vị trúng đấu giá có trách nhiệm triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật nhà ở và pháp luật về xây dựng.

d) Thời gian thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá; đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều này thì thời gian lựa chọn chủ đầu tư được thực hiện theo quy định tại Điều 18 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

2. Đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều 18 của Nghị định số [99/2015/NĐ-CP](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=99/2015/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) thì thực hiện như sau:

a) Sở Xây dựng công bố thông tin về dự án để các nhà đầu tư có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở tham gia đăng ký làm chủ đầu tư;

b) Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày Sở Xây dựng công bố thông tin về dự án mà có từ hai nhà đầu tư đủ điều kiện làm chủ đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư thì Sở Xây dựng báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức đấu thầu để lựa chọn chủ đầu tư. Sở Xây dựng có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân tỉnh thành lập Tổ chuyên gia bao gồm đại diện các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Kiến trúc - Quy hoạch (đối với các tỉnh, thành phố có Sở Kiến trúc - Quy hoạch) để xem xét, đánh giá hồ sơ năng lực của nhà đầu tư tham gia dự thầu. Thời gian và quy trình đấu thầu được thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu;

c) Trường hợp trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày Sở Xây dựng công bố thông tin về dự án mà chỉ có một nhà đầu tư đủ điều kiện làm chủ đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư thì Sở Xây dựng họp Tổ chuyên gia để xem xét, đánh giá năng lực của nhà đầu tư; nếu nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu thì Sở Xây dựng có văn bản kèm theo hồ sơ năng lực của nhà đầu tư và biên bản họp Tổ chuyên gia đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh có văn bản công nhận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án;

d) Trên cơ sở đề nghị của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét có văn bản công nhận chủ đầu tư theo mẫu quy định tại phụ lục số 06 ban hành kèm theo Thông tư này. Sau khi có văn bản công nhận chủ đầu tư của Ủy ban nhân dân tỉnh, chủ đầu tư có trách nhiệm triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật nhà ở và pháp luật về xây dựng.

3. Trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất ở hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt, có đủ điều kiện để làm chủ đầu tư theo quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở và có văn bản đăng ký làm chủ đầu tư dự án thì việc chỉ định chủ đầu tư được thực hiện như sau:

a) Nhà đầu tư nộp  01 bộ hồ sơ theo quy định tại Điều 6 Thông tư này tại Sở Xây dựng;

b) Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Sở Xây dựng thực hiện thủ tục quy định tại điểm c khoản 2 Điều này. Nếu nhà đầu tư không đủ điều kiện để làm chủ đầu tư dự án thì Sở Xây dựng phải có văn bản thông báo để nhà đầu tư biết rõ lý do;

c) Sau khi có văn bản công nhận chủ đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về xây dựng.

4. Trường hợp lựa chọn chủ đầu tư đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thuộc diện quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều 9 của Nghị định số [99/2015/NĐ-CP](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=99/2015/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) thì phải làm thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư trước khi lựa chọn chủ đầu tư.

**Điều 8. Ký hợp đồng huy động vốn cho phát triển nhà ở thương mại**

1. Việc ký hợp đồng huy động vốn cho phát triển nhà ở thương mại phải tuân thủ quy định tại khoản 2 Điều 19 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

2. Đối với trường hợp huy động vốn thông qua tiền thuê mua, tiền thuê mua nhà ở trả trước của người mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại khoản 3 Điều 69 của Luật Nhà ở thì phải đảm bảo tuân thủ đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 19 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

Trường hợp khi chủ đầu tư đã thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc thế chấp nhà ở sẽ bán, sẽ cho thuê mua thì khi thực hiện bán, cho thuê mua đối với nhà ở này mà chủ đầu tư chưa tìm được người mua, thuê mua nhà ở thì trong văn bản gửi Sở Xây dựng đề nghị thông báo đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở, ngoài việc tuân thủ quy định tại khoản 1 Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản, chủ đầu tư phải gửi kèm theo văn bản đồng ý của bên nhận thế chấp về việc cho phép bán, cho thuê mua nhà ở đã thế chấp, nhưng trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, chủ đầu tư phải gửi biên bản thống nhất giữa chủ đầu tư và người mua, thuê mua về việc không phải giải chấp và đồng ý mua, thuê mua nhà ở này cho Sở Xây dựng; trường hợp đã giải chấp thì chủ đầu tư phải gửi giấy tờ chứng minh về việc đã giải chấp nhà ở này cho Sở Xây dựng trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở.

3. Việc huy động vốn cho phát triển nhà ở thương mại (bao gồm hợp đồng góp vốn, hợp đồng hợp tác đầu tư hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh) chỉ được thực hiện khi đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 19 của Nghị định số [99/2015/NĐ-CP](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=99/2015/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) Hợp đồng huy động vốn có các nội dung sau đây:

a) Tên và địa chỉ các bên tham gia;

b) Hình thức huy động vốn;

c ) Số lượng vốn cần huy động; các kỳ huy động vốn;

d) Phương thức phân chia lợi nhuận (bằng tiền hoặc bằng cổ phiếu);

e) Thời hạn hoàn trả vốn;

g)  Quyền và nghĩa vụ của hai bên;

h) Giải quyết tranh chấp;

i) Các thoả thuận khác.

3. Đối với hợp đồng góp vốn để thành lập pháp nhân mới để được Nhà nước giao làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan.

**Mục 2. PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CÔNG VỤ, NHÀ Ở ĐỂ PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ**

**Điều 9. Trình tự, thủ tục xác định nhu cầu về nhà ở và chấp thuận kế hoạch phát triển nhà ở công vụ**

1. Trình tự, thủ tục xác định nhu cầu và chấp thuận kế hoạch phát triển nhà ở công vụ của cơ quan trung ương (trừ nhà ở công vụ của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an) thực hiện theo quy định sau đây:

a) Cơ quan quản lý nhà ở có trách nhiệm rà soát, thống kê, lập biểu mẫu xác định nhu cầu về nhà ở công vụ hàng năm và 5 năm gửi Bộ Xây dựng để thẩm định. Đối với kế hoạch phát triển nhà ở công vụ 05 năm, 2016-2020 thì gửi trước ngày 30 tháng 6 năm 2016, đối với các kỳ tiếp theo thì gửi trước ngày 31 tháng 10 của năm cuối kỳ kế hoạch. Đối với kế hoạch hàng năm thì gửi trước ngày 31 tháng 10 của năm thực hiện;

b) Trên cơ sở nhu cầu nhà ở công vụ của các cơ quan trung ương, Bộ Xây dựng có trách nhiệm xem xét thẩm định và xây dựng kế hoạch để báo cáo Thủ tướng Chính phủ chấp thuận trong thời gian 60 ngày, kể từ ngày nhận được báo cáo của cơ quan; sau khi được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, Bộ Xây dựng phải thông báo cho các cơ quan trung ương biết để triển khai thực hiện kế hoạch.

2. Trình tự, thủ tục xác định nhu cầu và chấp thuận kế hoạch phát triển nhà ở công vụ của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được thực hiện như sau:

a) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm rà soát, thống kê nhu cầu nhà ở công vụ và xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở công vụ của đơn vị mình để gửi lấy ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng trước khi trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt;

b) Sau khi có ý kiến của Bộ Xây dựng, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an hoàn thiện kế hoạch và trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận. Sau khi được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm triển khai thực hiện kế hoạch.

3. Trình tự, thủ tục xác định nhu cầu và chấp thuận kế hoạch phát triển nhà ở công vụ của địa phương được thực hiện như sau:

a) Sở Xây dựng có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan của địa phương và Ủy ban nhân dân các quận, huyện rà soát, xác định nhu cầu về nhà ở công vụ của địa phương. Trên cơ sở rà soát, xác định nhu cầu, Sở Xây dựng có trách nhiệm xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở công vụ hàng năm và 05 năm để trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt; kế hoạch phát triển nhà ở công vụ có thể được lập riêng hoặc được lập chung trong kế hoạch phát triển nhà ở hằng năm và 05 năm của địa phương.

b) Căn cứ vào kế hoạch do Sở Xây dựng trình và tình hình thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở công vụ và gửi Bộ Xây dựng để tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

4. Các cơ quan quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này lập biểu thống kê nhu cầu nhà ở công vụ theo mẫu quy định tại phụ lục số 07 kèm theo Thông tư này.

**Điều 10. Hồ sơ pháp lý và trình tự lựa chọn doanh nghiệp kinh doanh bất động sản làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở công vụ**

1. Hồ sơ pháp lý của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đăng ký làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở công vụ gồm các giấy tờ quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 6 của Thông tư này.

2. Trình tự lựa chọn doanh nghiệp kinh doanh bất động sản làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở công vụ được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư theo đề nghị của Bộ Xây dựng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 28 của Luật Nhà ở thì đơn vị đăng ký làm chủ đầu tư gửi hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều này đến Bộ Xây dựng để thẩm định; trường hợp có đủ điều kiện làm chủ đầu tư thì Bộ Xây dựng báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định lựa chọn chủ đầu tư hoặc đề nghị Thủ tướng Chính phủ ủy quyền cho Bộ Xây dựng quyết định lựa chọn chủ đầu tư;

b) Trường hợp dự án do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quyết định đầu tư theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 28 của Luật Nhà ở thì đơn vị đăng ký làm chủ đầu tư gửi hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều này đến Bộ Quốc phòng, Bộ công an để thẩm định; trường hợp có đủ điều kiện làm chủ đầu tư thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quyết định lựa chọn nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư;

c) Trường hợp dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đầu tư theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 28 thì đơn vị đăng ký làm chủ đầu tư gửi hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều này đến Sở Xây dựng để thẩm định; trường hợp có đủ điều kiện làm chủ đầu tư thì Sở Xây dựng trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định lựa chọn nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư.

**Chương 3**

**QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở**

**Mục 1. QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ Ở PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC**

**Điều 11.  Giá thuê nhà ở phục vụ tái định cư thuộc sở hữu nhà nước**

1. Giá cho thuê nhà ở phục vụ tái định cư thuộc sở hữu nhà nước phải tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng, kể cả lãi vay (nếu có), chi phí bảo trì, quản lý vận hành, thuế VAT theo quy định của pháp luật về thuế.

2. Phương pháp xác định giá thuê nhà ở phục vụ tái định cư thuộc sở hữu nhà nước được xác định như sau:

a) Trường hợp nhà ở phục vụ tái định cư được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn quy định tại khoản 3 Điều 36 của Luật Nhà ở thì giá thuê nhà ở được xác định theo công thức sau đây:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Gt = | Vđ  + Ql + Bt - Tdv | x K x (1+ P) x L x (1+VAT) |
| 12 x S |

Trong đó:

- Gt : Là giá cho thuê 1m2sử dụng căn hộ trong 1 tháng (đồng/m2/tháng).

- Vđ: Là chi phí đầu tư xây dựng được phân bổ hàng năm theo nguyên tắc bảo toàn vốn (đồng/năm).

Công thức xác định Vđ:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Vđ = | Tđ x r(1+r)n |   |
| (1+r)n - 1 |

+ Tđ: Là tổng chi phí đầu tư xây dựng dự án tại thời điểm bàn giao đưa vào khai thác sử dụng theo giá trị quyết toán vốn đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt (đồng). Trường hợp các công trình nhà ở chưa được quyết toán thì Tđ là tổng chi phí đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư trong tổng mức đầu tư được duyệt (đồng).

+ r : Là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (tính theo năm) do người có thẩm quyền quyết định đầu tư quyết định (%/năm).

+ n : Là số năm thu hồi vốn phụ thuộc điều kiện cụ thể của từng dự án và người có thẩm quyền quyết định đầu tư, nhưng tối thiểu là 20 năm.

- Ql : Là chi phí quản lý vận hành nhà ở hàng năm (đồng/năm).

- Bt : Là chi phí bảo trì nhà ở phục vụ tái định cư bình quân năm (đồng/năm).

- Tdv : Là các khoản thu từ kinh doanh các dịch vụ trong khu nhà ở trong năm như: dịch vụ trông xe, dịch vụ căng tin, các khoản thu khác (đồng/năm).

- S : Là tổng diện tích sử dụng các căn hộ cho thuê của dự án (m2).

- K: Là hệ số phân bổ theo tầng cao trên nguyên tắc bảo toàn vốn theo công thức sau:



Theo đó:

+ Ki : Là hệ số tầng thứ i;

+ Si : Là diện tích sử dụng của các căn hộ cho thuê tầng thứ i;

+ m: Là số tầng cho thuê.

- L: Là hệ số vị trí của dự án, được xác định căn cứ vào vị trí thuận lợi của dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phù hợp với điều kiện thực tế.

- P: Là lợi nhuận định mức của đơn vị quản lý vận hành nhà ở phục vụ tái định cư.

- VAT: Tính theo quy định của pháp luật về thuế giá trị gia tăng.

- Số 12 : Là số tháng tính trong 01 năm.

b) Trường hợp nhà ở phục vụ tái định cư được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn quy định tại khoản 3 Điều 36 Luật Nhà ở mà có một số căn hộ để bán và một số căn hộ để cho thuê thì giá thuê nhà ở được xác định theo công thức sau đây:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Gt = | Vđ+ Bt | x (1+P) x L x (1+VAT) |
| 12 x S1 |

Trong đó:

- Giá thuê nhà ở tái định cư không bao gồm chi phí quản lý vận hành.

- Gt: Là giá cho thuê 1m2 sử dụng căn hộ trong 1 tháng (đồng/m2/tháng).

- Vđ: Là tổng chi phí đầu tư xây dựng của công trình nhà ở phục vụ tái định cư được phân bổ hàng năm theo nguyên tắc bảo toàn vốn (đồng/năm).

Công thức xác định Vđ:

Theo đó:

Vđ = 

+ Tđ: Là tổng chi phí đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư (giá trị trước thuế) theo giá trị quyết toán vốn đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt (đồng). Trường hợp các công trình nhà ở chưa được quyết toán thì Tđ là tổng chi phí đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư trong tổng mức đầu tư được duyệt (đồng).

+ S1: Là tổng diện tích sử dụng các căn hộ tái định cư cho thuê của dự án (m2).

+ S2: Là tổng diện tích sử dụng các căn hộ bán để bố trí tái định cư của dự án (m2).

+ r: Là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (tính theo năm) do người có thẩm quyền đầu tư quyết định (%/năm).

+ n: Là số năm thu hồi vốn phụ thuộc điều kiện cụ thể của từng dự án và người có thẩm quyền quyết định đầu tư, nhưng tối thiểu là 20 năm;

- Skd: Là tổng diện tích sở hữu riêng (nếu có) của chủ đầu tư và của chủ sở hữu khác trong nhà chung cư sử dụng kinh doanh dịch vụ.

- L: Là hệ số vị trí của dự án, được xác định căn cứ vào vị trí thuận lợi của dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phù hợp với điều kiện thực tế.

- P: Là lợi nhuận định mức của đơn vị quản lý vận hành nhà ở phục vụ tái định cư.

- VAT: Là thuế suất theo quy định của pháp luật về thuế giá trị gia tăng.

- 12: Là số tháng tính trong 01 năm.

- Bt: Là chi phí bảo trì phần diện tích sở hữu chung và phần diện tích nhà ở sở hữu nhà nước bố trí cho thuê được phân bổ cho diện tích sử dụng của các căn hộ thuộc sở hữu nhà nước phục vụ tái định cư bình quân năm (đồng/năm).

Bt =A x Tđ x : C

Trong đó:

+ A là tỷ lệ (%) kinh phí bảo trì của cả phần sử dụng chung và phần sử dụng riêng trong nhà ở tái định cư được quy đổi từ mức 2% kinh phí bảo trì phần sử dụng chung theo tỷ lệ thực tế của phần sử dụng chung và phần sử dụng riêng trong dự án nhà tái định cư.

+ C là tỷ lệ (%) của phần diện tích sử dụng riêng so với tổng diện tích sàn nhà ở tái định cư theo dự án nhà ở tái định cư cụ thể.

+ Ví dụ về cách tính chi phí bảo trì:

Dự án nhà ở tái định cư có tỷ lệ phần diện tích sử dụng chung so với phần diện tích sử dụng riêng là 30%/70%, mức vốn đầu tư xây dựng thực tế của 1m2 sàn nhà ở tái định cư, thời gian khấu hao nhà ở là 50 năm.

Theo quy định của pháp luật về nhà ở, kinh phí bảo trì phần diện tích sử dụng chung là 2% trên giá bán nhà ở, phần diện tích sử dụng chung bằng 30% trên tổng diện tích sàn xây dựng của tòa nhà. Do đó, tổng kinh phí bảo trì cho cả diện tích sử dụng chung và sử dụng riêng của tòa nhà là: 2% x 100% : 30%  = 6,67%.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Chi phí bảo trì(đồng/m2sử dụng căn hộ/tháng) | = | 6,67% x 10.000.000 | : 70% |
| 50 x 12 |
|   | = | 1.600 (đồng/m2 sử dụng/tháng) |

c) Trường hợp mua căn hộ chung cư thương mại bằng nguồn vốn quy định tại khoản 3 Điều  36 Luật Nhà ở để bố trí cho thuê phục vụ tái định cư thì công thức xác định giá cho thuê nhà ở được quy định như sau:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Gt = | Vm  + Ql - Tdv | x (1+ P) x L x (1+VAT) |
| 12 x S |

Trong đó:

- Gt : Là giá cho thuê 1m2sử dụng căn hộ trong 1 tháng (đồng/m2/tháng).

- Vm: Là chi phí mua căn hộ chung cư thương mại đã có 2% kinh phí bảo trì, được phân bổ hàng năm (đồng/năm).

- Ql : Là chi phí quản lý vận hành hàng năm (đồng/năm).

- Tdv : Là các khoản thu từ kinh doanh các dịch vụ trong khu nhà ở trong năm như: dịch vụ trông xe, dịch vụ căng tin, các khoản thu khác (đồng/năm).

- S : Là tổng diện tích sử dụng các căn hộ cho thuê của dự án (m2).

- L: Là hệ số vị trí của dự án,được xác định căn cứ vào vị trí thuận lợi của dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định phù hợp với điều kiện thực tế.

- P: Là lợi nhuận định mức của đơn vị quản lý vận hành nhà ở phục vụ tái định cư.

- VAT: Tính theo quy định của pháp luật về thuế giá trị gia tăng.

- Số 12 : Là số tháng tính trong 01 năm.

**Điều 12. Giá thuê mua nhà ở phục vụ tái định cư thuộc sở hữu nhà nước**

Việc xác định giá thuê mua nhà ở phục vụ tái định cư thuộc sở hữu nhà nước được xác định theo công thức sau đây:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Gtm = | A x Vđ | x K x L x (1+VAT) |
| 12 x S2 |

Trong đó:

- Gtm: là giá thuê mua 1m2sử dụng căn hộ tính theo tháng (đồng/m2/tháng);

- A: là hệ số biểu thị tỉ lệ giữa giá trị còn lại của căn hộ (sau khi đã trừ số tiền thanh toán lần đầu) so với giá trị ban đầu của căn hộ thuê mua (A <1)

- Vđ: là chi phí đầu tư xây dựng của công trình hoặc dự án nhà ở được phân bổ hàng năm theo nguyên tắc bảo toàn vốn (đồng/năm). Công thức xác định:

Vđ  = 

+ Tđ: là tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình hoặc dự án nhà ở (giá trị trước thuế) theo giá trị quyết toán vốn đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt (đồng).

Trường hợp các công trình nhà ở chưa được quyết toán thì Tđ là tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình hoặc dự án nhà ở trong tổng mức đầu tư được duyệt (đồng).

+ S1: là tổng diện tích sử dụng các căn hộ cho thuê của dự án (m2).

+ S2: là tổng diện tích sử dụng các căn hộ cho thuê mua của dự án (m2).

+ r: là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (tính theo năm) do người có thẩm quyền quyết định đầu tư quyết định (%/năm).

+ n: là thời gian thuê mua phụ thuộc vào thỏa thuận giữa người bán và người thuê mua nhưng tối thiểu là 10 năm.

- K: là hệ số phân bổ theo tầng cao trên nguyên tắc bảo toàn vốn và căn cứ vào điều kiện thuận tiện của từng khu nhà ở mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hệ số K cho phù hợp tình hình thực tế; hệ số K này được xác định theo công thức sau:



Theo đó:

+ Ki: là hệ số tầng thứ i

+ Si: là diện tích sử dụng của các căn hộ cho thuê mua tầng thứ i

+ m: là số tầng cho thuê mua

- L: là hệ số vị trí của dự án, được xác định căn cứ vào vị trí thuận lợi của dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phù hợp với thực tế của từng địa phương.

- VAT: tính theo quy định của pháp luật về thuế giá trị gia tăng.

- 12: là số tháng tính trong 01 năm.

**Điều 13. Quản lý sử dụng nhà ở phục vụ tái định cư thuộc sở hữu nhà nước**

1.Việc quản lý sử dụng nhà ở phục vụ tái định cư thuộc sở hữu nhà nước được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 33 của Nghị định số [99/2015/NĐ-CP](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=99/2015/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) của Chính phủ.

2. Đối với nhà ở phục vụ tái định cư thuộc sở hữu nhà nước là nhà chung cư thì nội dung quản lý vận hành được thực hiện theo Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư.

3. Đối với nhà ở phục vụ tái định cư thuộc sở hữu nhà nước là nhà ở riêng lẻ thì do đơn vị có chức năng quản lý vận hành thực hiện; trường hợp không có đơn vị quản lý vận hành thì giao cho chủ đầu tư hoặc cơ quan quản lý nhà ở của địa phương thực hiện. Nội dung quản lý vận hành nhà ở phục vụ tái định cư là nhà ở riêng lẻ bao gồm các công việc sau đây:

a) Duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống điện, nước, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác phục vụ cho nhà ở phục vụ tái định cư;

b) Cung cấp các dịch vụ vệ sinh môi trường, thu gom rác thải và các dịch vụ khác bảo đảm cho nhà ở phục vụ tái định cư hoạt động bình thường

c) Các công việc khác liên quan.

3. Người thuê, thuê mua nhà ở phục vụ tái định cư có trách nhiệm đóng đầy đủ kinh phí quản lý vận hành nhà ở cho bên cho thuê, bên cho thuê mua theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở tái định cư quy định tại mẫu phụ lục số 11, phụ lục số 12 ban hành kèm theo Thông tư này. Thời hạn hợp đồng thuê nhà ở phục vụ tái định cư thuộc sở hữu nhà nước tối đa là 05 năm, nếu sau khi hết hạn hợp đồng mà người thuê có nhu cầu thuê tiếp thì được gia hạn hợp đồng thuê nhà ở.

**Mục 2. QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở XÃ HỘI THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC**

**Điều 14. Đối tượng thuê, thuê mua và việc miễn, giảm tiền thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước**

1. Đối tượng thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước phải có đơn đăng ký theo mẫu quy định tại phụ lục số 08 ban hành kèm theo Thông tư này và giấy tờ xác nhận theo quy định sau đây:

a) Trường hợp thuộc đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5 và 8 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) nơi đăng ký hộ khẩu thường trú theo mẫu quy định tại Phụ lục số 09 ban hành kèm theo Thông tư này; trường hợp không có đăng ký hộ khẩu thường trú tại nơi có nhà ở thì phải có giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi đăng ký tạm trú từ 01 năm trở lên;

b) Trường hợp thuộc đối tượng quy định tại các khoản 6 và khoản 7 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có giấy xác nhận của cơ quan, tổ chức nơi đang làm việc theo mẫu quy định tại Phụ lục số 10 ban hành kèm theo Thông tư này;

c) Trường hợp thuộc đối tượng được tái định cư quy định tại khoản 10 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có bản sao có chứng thực giấy tờ về thu hồi đất ở của cơ quan có thẩm quyền kèm theo giấy xác nhận của Uỷ ban nhân dân cấp huyện nơi người có nhà, đất bị thu hồi về việc chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở tái định cư.

2. Trường hợp thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước thì phải có giấy tờ chứng minh thuộc diện được miễn, giảm quy định tại điểm a khoản 1 Điều 26 của Thông tư này. Các đối tượng này được hưởng mức miễn, giảm tiền thuê nhà ở xã hội như đối tượng quy định tại Điều 26 của Thông tư này.

**Điều 15. Điều kiện để được thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước**

1.Đối tượng thuộc diện được thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước phải đáp ứng điều kiện khó khăn về nhà ở theo quy định sau đây:

a) Đối với trường hợp chưa được thuê, mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa được Nhà nước hỗ trợ nhà ở, đất ở dưới mọi hình thức (bao gồm cả vợ và chồng nếu đã đăng ký kết hôn) thì phải có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại điểm a hoặc điểm b khoản 1 Điều 14 của Thông tư này về thực trạng nhà ở trong đơn đề nghị thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc một trong các trường hợp sau đây:

- Chưa có nhà ở và đang phải ở nhờ, thuê, mượn nhà ở của người khác hoặc có nhà ở nhưng đã bị Nhà nước thu hồi đất để phục vụ công tác giải phóng mặt bằng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc đã bị giải tỏa để cải tạo chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp và không được bồi thường bằng nhà ở, đất ở khác;

- Chưa được Nhà nước giao đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai;

- Chưa được thuê, mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước hoặc chưa được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội;

- Chưa được tặng nhà tình thương, nhà tình nghĩa;

b) Đối với trường hợp đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng nhà ở chật chội hoặc bị hư hỏng, dột nát (nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận hoặc nhà ở có đủ giấy tờ hợp lệ để được cấp Giấy chứng nhận theo quy định pháp luật về đất đai) thì phải có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại điểm a hoặc điểm b Khoản 1 Điều 14 của Thông tư này về thực trạng nhà ở trong đơn đề nghị thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc một trong các trường hợp sau đây:

- Có nhà ở là căn hộ chung cư nhưng diện tích bình quân của hộ gia đình dưới 10 m2sàn/người;

- Có nhà ở riêng lẻ nhưng diện tích nhà ở bình quân của hộ gia đình dưới 10 m2sàn/người hoặc có nhà ở riêng lẻ nhưng bị hư hỏng khung – tường, mái và diện tích khuôn viên đất của nhà ở riêng lẻ quy định tại điểm này thấp hơn tiêu chuẩn diện tích đất tối thiểu thuộc diện được phép cải tạo, xây dựng theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở.

2. Đối tượng thuộc diện được thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước phải có điều kiện cư trú theo quy định sau đây:

a) Phải có đăng ký thường trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước cho thuê, thuê mua;

b) Trường hợp không có hộ khẩu thường trú theo quy định tại điểm a khoản này thì phải có đăng ký tạm trú và có hợp đồng lao động có thời hạn từ một năm trở lên, có giấy xác nhận của cơ quan bảo hiểm về việc đang đóng bảo hiểm xã hội tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước để cho thuê, cho thuê mua; nếu làm việc cho chi nhánh hoặc văn phòng đại diện tại tỉnh, thành phố nơi có nhà ở xã hội mà việc đóng bảo hiểm thực hiện tại địa phương nơi công ty có chi nhánh hoặc văn phòng đại diện đó thì cũng áp dụng quy định tại điểm này nhưng phải có giấy xác nhận của công ty về việc đóng bảo hiểm.

3. Điều kiện về thu nhập thấp để được thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước được quy định như sau:

a) Trường hợp thuộc đối tượng quy định tại các khoản 4, 5, 6 và 7 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật;

b) Trường hợp thuộc đối tượng quy định tại các khoản 1, 8, 9 và 10 Điều 49 của Luật Nhà ở thì không phải áp dụng quy định về điều kiện thu nhập nêu tại điểm a khoản này.

4. Trường hợp thuê mua nhà ở xã hội thì phải nộp lần đầu số tiền bằng 20% giá trị của nhà ở thuê mua, nếu người thuê mua có điều kiện thanh toán trước thì được thanh toán không quá 50% giá trị nhà ở thuê mua, số tiền còn lại được tính thành tiền thuê nhà ở để trả hàng tháng theo thỏa thuận với bên cho thuê mua nhưng với thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ thời điểm ký hợp đồng thuê mua.

**Điều 16. Nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước**

1. Việc lựa chọn đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước phải thực hiện theo đúng quy định tại Điều 49, Điều 51 của Luật Nhà ở và Điều 14, 15 của Thông tư này. Trường hợp quỹ nhà ở xã hội không đủ để bố trí cho các đối tượng đăng ký và có đủ điều kiện được thuê hoặc thuê mua thì thực hiện lựa chọn đối tượng theo phương pháp chấm điểm theo thang điểm tối đa là 100, người có tổng số điểm cao hơn sẽ được ưu tiên giải quyết cho thuê, thuê mua trước theo thang điểm quy định tại khoản 2 Điều này.

2.  Thang điểm được xác định trên cơ sở các tiêu chí cụ thể như sau:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **STT** | **Tiêu chí chấm điểm** | **Số điểm** |
| 1 | **Tiêu chí khó khăn về nhà ở:**- Chưa có nhà ở.- Có nhà ở (nhưng bình quân hộ gia đình dưới 10m2/người). |  **40**30 |
| 2 | **Tiêu chí về đối tượng:**- Đối tượng 1 (quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 7 Điều 49 của Luật Nhà ở).- Đối tượng 2 (quy định tại các khoản 8, 9 và 10 Điều 49 của Luật Nhà ở). |  **30**20 |
| 3 | **Tiêu chí ưu tiên khác:**- Hộ gia đình có từ 02 người trở lên thuộc đối tượng 1- Hộ gia đình có 01 người thuộc đối tượng 1 và có ít nhất 01 người thuộc đối tượng 2- Hộ gia đình có từ 02 người trở lên thuộc đối tượng 2**Ghi chú**: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được hưởng các tiêu chí ưu tiên khác nhau thì chỉ tính theo tiêu chí ưu tiên có thang điểm cao nhất. |  **10**74  |
| 4 | **Tiêu chí ưu tiên do UBND cấp tỉnh quy định:**(theo điều kiện cụ thể của từng địa phương) | **20** |

3. Căn cứ vào nguyên tắc chấm điểm và thang điểm quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này, cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở hoặc cơ quan quản lý nhà ở (nếu được ủy quyền) quy định cụ thể tiêu chí lựa chọn các đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước đang được giao quản lý cho phù hợp.

4. Cơ quan quản lý nhà ở có thể thành lập Hội đồng xét duyệt hồ sơ (gồm đại diện các cơ quan Ban, ngành đoàn thể liên quan của địa phương) hoặc trực tiếp thực hiện xét duyệt hồ sơ thuê, thuê mua nhà ở bảo đảm công khai, minh bạch, đúng đối tượng và đúng nguyên tắc, tiêu chí chấm điểm quy định tại Điều này.

5. Hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước được thực hiện theo mẫu quy định tại phụ lục số 11, phụ lục số 12 ban hành kèm theo Thông tư này.

**Điều 17. Nội dung chi phí cấu thành giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước**

Nội dung chi phí cấu thành giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước bao gồm chi phí đầu tư xây dựng nhà ở và chi phí bảo trì nhà ở được xác định theo quy định sau đây:

1. Chi phí đầu tư xây dựng nhà ở: là toàn bộ chi phí hợp pháp để thực hiện đầu tư xây dựng công trình nhà ở đưa vào khai thác sử dụng theo quy định hiện hành về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt quyết toán vốn đầu tư.

Trường hợp cơ quan có thẩm quyền chưa phê duyệt quyết toán vốn đầu tư thì sử dụng chi phí đầu tư xây dựng công trình trong tổng mức đầu tư xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để xác định; sau khi cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình thì cơ quan quản lý nhà ở báo cáo cơ quan đại diện chủ sở hữu xác định lại giá thuê, thuê mua nhà ở.

2. Chi phí bảo trì là toàn bộ chi phí cho công việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng nhà ở; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của nhà ở (đối với nhà ở có phần sử dụng chung).

Trường hợp cho thuê nhà ở thì chi phí bảo trì phải được xác định trong giá thuê; trường hợp cho thuê mua thì chi phí bảo trì do người thuê mua nộp theo quy định tại Điều 108 của Luật Nhà ở và Điều 55 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

**Điều 18. Phương pháp xác định giá thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước**

1.Giá thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước được xác định theo công thức sau đây:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Gt = | Vđ  + Bt | x K x L x (1+VAT) |
| 12 x S1 |

Trong đó:

- Gt : là giá cho thuê 1m2sử dụng căn hộ trong 1 tháng (đồng/m2/tháng).

- Vđ: là chi phí đầu tư xây dựng của công trình nhà ở được phân bổ hàng năm theo nguyên tắc bảo toàn vốn (đồng/năm).

Công thức xác định Vđ:



Theo đó:

+ Tđ: là tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình hoặc dự án nhà ở (giá trị trước thuế) theo giá trị quyết toán vốn đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt (đồng).

Trường hợp các công trình nhà ở chưa được quyết toán thì Tđ là tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình hoặc dự án nhà ở trong tổng mức đầu tư được duyệt (đồng).

+ S1: là tổng diện tích sử dụng các căn hộ cho thuê của dự án (m2).

+ S2: là tổng diện tích sử dụng các căn hộ cho thuê mua của dự án (m2).

+ r: là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (tính theo năm) do người có thẩm quyền quyết định đầu tư quyết định (%/năm).

+ n: là số năm thu hồi vốn phụ thuộc điều kiện cụ thể của từng dự án và người có thẩm quyền quyết định đầu tư, nhưng tối thiểu là 20 năm;

- Bt: là chi phí bảo trì công trình bình quân năm (đồng/năm).

- K: là hệ số phân bổ theo tầng cao trên nguyên tắc bảo toàn vốn và căn cứ vào điều kiện thuận tiện của từng khu nhà ở xã hội mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hệ số K cho phù hợp tình hình thực tế; hệ số K này được xác định theo công thức sau:



Theo đó:

+ Ki : là hệ số tầng thứ i

+ Si: là diện tích sử dụng của các căn hộ cho thuê tầng thứ i

+ m : là số tầng cho thuê

- L: là hệ số vị trí của dự án, được xác định căn cứ vào vị trí thuận lợi của dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phù hợp với thực tế của từng địa phương.

- VAT: tính theo quy định của pháp luật về thuế giá trị gia tăng.

- 12: là số tháng tính trong 01 năm.

2. Căn cứ vào hướng dẫn về nội dung chi phí cấu thành giá thuê nhà ở xã hội quy định tại Điều 17 của Thông tư này và phương pháp xác định giá thuê nhà ở xã hội quy định tại Điều này, cơ quan quản lý nhà ở phối hợp với cơ quan tài chính cùng cấp lập và trình cơ quan đại diện chủ sở hữu ban hành giá thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước để áp dụng đối với nhà ở đang được giao quản lý.

**Điều 19. Phương pháp xác định giá thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước**

1.Việc xác định giá thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước được tính theo công thức sau đây

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Gtm = | A x Vđ | x K x L x (1+VAT) |
| 12 x S2 |

Trong đó:

- Gtm: là giá thuê mua 1m2sử dụng căn hộ tính theo tháng (đồng/ m2/tháng);

- A: là hệ số biểu thị tỉ lệ giữa giá trị còn lại của căn hộ (sau khi đã trừ số tiền thanh toán lần đầu) so với giá trị ban đầu của căn hộ thuê mua (A <1)

- Vđ: là chi phí đầu tư xây dựng của công trình hoặc dự án nhà ở được phân bổ hàng năm theo nguyên tắc bảo toàn vốn (đồng/năm). Công thức xác định:



+ Tđ: là tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình hoặc dự án nhà ở (giá trị trước thuế) theo giá trị quyết toán vốn đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt (đồng).

Trường hợp các công trình nhà ở chưa được quyết toán thì Tđ là tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình hoặc dự án nhà ở trong tổng mức đầu tư được duyệt (đồng).

+ S1: là tổng diện tích sử dụng các căn hộ cho thuê của dự án (m2).

+ S2: là tổng diện tích sử dụng các căn hộ cho thuê mua của dự án (m2).

+ r: là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (tính theo năm) do người có thẩm quyền quyết định đầu tư quyết định (%/năm).

+ n: là thời gian thuê mua phụ thuộc vào thỏa thuận giữa người bán và người thuê mua nhưng tối thiểu là 10 năm.

- K: là hệ số phân bổ theo tầng cao trên nguyên tắc bảo toàn vốn và căn cứ vào điều kiện thuận tiện của từng khu nhà ở xã hội mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hệ số K cho phù hợp tình hình thực tế; hệ số K này được xác định theo công thức sau:



Theo đó:

+ Ki: là hệ số tầng thứ i

+ Si: là diện tích sử dụng của các căn hộ cho thuê mua tầng thứ i

+ m: là số tầng cho thuê mua

- L: là hệ số vị trí của dự án, được xác định căn cứ vào vị trí thuận lợi của dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phù hợp với thực tế của từng địa phương.

- VAT: tính theo quy định của pháp luật về thuế giá trị gia tăng.

- 12: là số tháng tính trong 01 năm.

2. Căn cứ vào hướng dẫn về nội dung chi phí cấu thành giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội quy định tại Điều 17 của Thông tư này và phương pháp xác định giá thuê mua nhà ở xã hội quy định tại Điều này, cơ quan quản lý nhà ở phối hợp với cơ quan tài chính cùng cấp lập và trình cơ quan đại diện chủ sở hữu ban hành giá thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước để áp dụng đối với nhà ở đang được giao quản lý.

**Mục 3. QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở XÃ HỘI THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC BỐ TRÍ CHO SINH VIÊN THUÊ**

**Điều 20. Trình tự, thủ tục cho học sinh, sinh viên thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước**

1. Nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước dùng để bố trí cho học sinh, sinh viên thuê (sau đây gọi chung là sinh viên) theo quy định tại Mục này được gọi chung là nhà ở sinh viên.

2. Trình tự, thủ tục thuê nhà ở sinh viên do Nhà nước đầu tư xây dựng kể từ ngày 10 tháng 6 năm 2009 (là ngày số Quyết định số [65/2009/QĐ-TTg](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=65/2009/Q%C4%90-TTg&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) ngày 24 tháng 4 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ về ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề thuê (sau đây gọi chung là Quyết định số [65/2009/QĐ-TTg))](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=65/2009/Q%C4%90-TTg))&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) được quy định như sau:

a) Sinh viên có nhu cầu thuê nhà ở nộp đơn đề nghị tới cơ sở giáo dục mẫu quy định tại Phụ lục số 13 ban hành kèm theo Thông tư này, trường hợp thuộc đối tượng ưu tiên thì có thêm bản sao giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng ưu tiên; cơ sở giáo dục có trách nhiệm tiếp nhận đơn, kiểm tra và lập danh sách gửi đơn vị quản lý vận hành nhà ở xem xét, quyết định;

b) Căn cứ vào danh sách sinh viên do cơ sở giáo dục chuyển đến, đơn vị quản lý vận hành nhà ở kiểm tra và trên số lượng nhà ở hiện có để quyết định danh sách sinh viên được thuê nhà ở theo thứ tự ưu tiên quy định tại Điều 52 của Nghị định số [99/2015/NĐ-CP](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=99/2015/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) và thực hiện ký kết hợp đồng thuê nhà ở với sinh viên theo mẫu hợp đồng quy định tại phụ lục số 14 ban hành kèm theo Thông tư này.

Trường hợp sinh viên không đủ điều kiện thuê nhà ở hoặc chưa có đủ giấy tờ theo quy định thì cơ sở đào tạo hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm thông báo bằng văn bản nêu rõ lý do hoặc hướng dẫn để sinh viên bổ sung giấy tờ;

c) Việc giải quyết cho thuê nhà ở sinh viên quy định tại khoản này tối đa là không quá 30 ngày, kể từ ngày đơn vị quản lý vận hành nhận được đơn và các giấy tờ khác của sinh viên (nếu có).

2. Đối với nhà ở sinh viên là ký túc xá được Nhà nước đầu tư xây dựng trước ngày 10 tháng 6 năm 2009 mà đang giao cho các cơ sở giáo dục quản lý thì căn cứ tình hình thực tế, cơ sở giáo dục quyết định cho thuê và quản lý nhà ở sinh viên theo quy định.

**Điều 21. Nguyên tắc xác định giá thuê nhà ở sinh viên**

1. Giá thuê nhà ở sinh viên được tính đúng, tính đủ các chi phí quản lý vận hành và chi phí bảo trì nhà ở, không tính chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng và không tính tiền sử dụng đất.

2. Chi phí quản lý vận hành và bảo trì nhà ở sinh viên được thu, chi theo nguyên tắc tự thu, tự trang trải và công khai nhằm bảo đảm tốt việc vận hành của khu nhà ở sinh viên và do đơn vị quản lý vận hành nhà ở sinh viên chịu trách nhiệm quản lý.

3. Các chi phí sử dụng nhiên liệu, điện, nước và các chi phí khác (nếu có) của sinh viên thuê nhà ở không tính trong giá cho thuê mà do sinh viên trực tiếp chi trả cho đơn vị cung cấp dịch vụ (nếu có hợp đồng riêng) hoặc trả cho đơn vị quản lý vận hành (nếu không có hợp đồng riêng) theo số lượng thực tế tiêu thụ nhưng phải đảm bảo nguyên tắc không nhằm mục đích kinh doanh. Riêng giá điện, nước sử dụng được tính theo giá điện, nước sinh hoạt, không tính theo giá kinh doanh.

4. Các chi phí dịch vụ trong giá thuê nhà ở bao gồm: bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, diệt côn trùng và các dịch vụ khác (nếu có) được quy định cụ thể trong hợp đồng thuê nhà ở sinh viên.

5. Nguồn thu từ tiền cho thuê nhà ở sinh viên, từ dịch vụ kinh doanh trong khu nhà ở sinh viên được hạch toán và chi tiêu theo đúng chế độ tài chính theo quy định của Bộ Tài chính và bù đắp chi phí quản lý, vận hành, bảo trì nhằm mục đích giảm giá thuê nhà ở.

**Điều 22. Nội dung chi phí cấu thành giá thuê nhà ở của sinh viên**

Nội dung chi phí cấu thành giá thuê nhà ở của sinh viên bao gồm chi phí quản lý vận hành và chi phí bảo trì nhà ở được xác định theo quy định sau đây:

1. Chi phí quản lý, vận hành nhà ở sinh viên bao gồm:

a) Chi phí tiền lương và các khoản phụ cấp lương, chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các khoản trích nộp khác từ quỹ lương cho bộ máy thuộc đơn vị quản lý vận hành nhà ở sinh viên.

Chi phí tiền lương được xác định trên cơ sở định biên cán bộ công nhân viên và mức lương, phụ cấp lương, các khoản trích nộp khác từ quỹ lương theo qui định hiện hành của nhà nước;

b) Chi phí cho các dịch vụ trong khu nhà ở sinh viên như: bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác (nếu có) được xác định trên cơ sở khối lượng công việc cần thực hiện và mức giao khoán thoả thuận trong hợp đồng dịch vụ;

c) Chi phí văn phòng phẩm, bàn ghế văn phòng làm việc, dụng cụ, vật rẻ tiền mau hỏng của đơn vị quản lý vận hành;

d) Chi phí điện, nước sinh hoạt cho bộ máy văn phòng làm việc của đơn vị quản lý vận hành; điện chiếu sáng công cộng trong khu nhà ở; vận hành thang máy (nếu có);

đ) Chi phí khấu hao tài sản cố định của đơn vị quản lý vận hành như: ô tô, máy tính, máy phô tô và các tài sản khác. Việc quản lý, sử dụng khấu hao tài sản cố định theo quy định của Bộ Tài chính.

2. Chi phí bảo trì là toàn bộ chi phí cho công việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng nhà ở; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của nhà ở. Đối với nhà ở xây dựng mới theo quy định tại khoản 2 Điều 20 của Thông tư này thì chi phí cho công tác bảo trì công trình được tính toán, xác định trên cơ sở quy trình bảo trì công trình xây dựng do nhà thầu thiết kế lập và được chủ đầu tư thẩm định, phê duyệt.

**Điều 23. Phương pháp xác định giá thuê nhà ở của sinh viên**

1. Giá thuê nhà ở sinh viên được xác định theo công thức sau đây:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Gt = | Ql + Bt - Tdv | x K x 4 |
| 10 x S |

Trong đó:

- Gt : là giá thuê nhà ở cho 1 sinh viên trong 1 tháng (đồng/sinh viên/tháng).

- Ql : là chi phí quản lý, vận hành của dự án hàng năm (đồng/năm).

- Bt: là chi phí bảo trì công trình bình quân năm (đồng/năm).

- Tdv : là các khoản thu từ kinh doanh dịch vụ trong khu nhà ở trong năm  như: dịch vụ trông xe, dịch vụ căng tin, các khoản thu (nếu có) từ hoạt động thể thao (đồng/năm).

- S : là tổng diện tích sử dụng nhà ở cho thuê trong dự án nhà ở (m2).

- K: là hệ số phân bổ theo tầng cao trên nguyên tắc bảo toàn vốn và căn cứ vào điều kiện thuận tiện của từng khu nhà ở mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hệ số K cho phù hợp tình hình thực tế; hệ số K này được xác định theo công thức sau:



Theo đó:

+ Ki : là hệ số tầng thứ i

+ Si: là diện tích sử dụng của các căn hộ cho thuê tầng thứ i

+ m : là số tầng cho thuê

Chú thích:

+ “10”: là số tháng sinh viên thuê nhà ở trong 1 năm

+ “4”: là tiêu chuẩn diện tích ở cho 1 sinh viên (4m2/SV)

2. Cơ quan quản lý nhà ở sinh viên (đối với nhà ở sinh viên đang do các Bộ, ngành, cơ quan Trung ương  quản lý) hoặc Sở Xây dựng (đối với nhà ở sinh viên do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý) căn cứ quy định tại Điều 22 và Điều 23 của Thông tư này để xây dựng giá thuê nhà ở sinh viên đang được giao quản lý và trình cơ quan đại diện chủ sở hữu xem xét, quyết định.

**Điều 24. Tổ chức quản lý vận hành nhà ở sinh viên**

1. Đối với nhà ở sinh viên được đầu tư xây dựng mới theo quy định tại khoản 2 Điều 20 của Thông tư này thì cơ quan quản lý nhà ở (nếu là nhà ở sinh viên thuộc Bộ, ngành trực thuộc trung ương) hoặc Sở Xây dựng địa phương quyết định lựa chọn đơn vị có năng lực chuyên môn để thực hiện quản lý vận hành nhà ở sinh viên.

2. Đối với nhà ở sinh viên là ký túc xá quy định tại khoản 4 Điều 20 của Thông tư này thì tùy điều kiện cụ thể mà cơ sở giáo dục có thể trực tiếp hoặc thuê đơn vị có năng lực chuyên môn để thực hiện vận hành nhà ở của sinh viên. Trường hợp bảo trì, cải tạo lại nhà ở sinh viên thì cơ sở giáo dục phải báo cáo để cơ quan quản lý nhà ở xem xét, trình cơ quan đại diện chủ sở hữu phê duyệt kế hoạch bảo trì, cải tạo lại nhà ở đó. Định kỳ 06 tháng và hàng năm, cơ sở giáo dục báo cáo với cơ quan quản lý nhà ở về tình hình quản lý sử dụng nhà ở của sinh viên.

3. Việc quản lý vận hành nhà ở của sinh viên phải tuân thủ các nguyên tắc sau:

a) Quản lý chặt chẽ trong quá trình quản lý vận hành, không được tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng;

b) Phải bảo đảm an toàn, an ninh và vệ sinh môi trường;

c) Các trang thiết bị của nhà ở sinh viên phải bảo đảm về yêu cầu ở, học tập, sinh hoạt bình thường của sinh viên;

d) Trường hợp đơn vị quản lý vận hành trực tiếp thu phí sử dụng các dịch vụ như điện, nước, trông giữ tài sản, internet …thì phải bảo đảm nguyên tắc không nhằm mục đích kinh doanh trong việc thu phí này;

đ) Đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm tổ chức thực hiện quản lý vận hành nhà ở sinh viên theo nguyên tắc sử dụng đúng mục đích và tạo điều kiện thuận lợi cho việc sinh hoạt ăn, ở của sinh viên.

4. Nhà ở của sinh viên phải có Ban tự quản do Hội nghị sinh viên trong khu nhà ở bầu ra hàng năm và được đơn vị quản lý vận hành nhà ở của sinh viên quyết định công nhận để thực hiện các quyền và trách nhiệm quy định tại khoản 5 Điều này . Thành phần Ban tự quản nhà ở sinh viên có từ 05 đến 07 thành viên, bao gồm đại diện các sinh viên thuê nhà ở và đại diện Đoàn thanh niên Cộng sản Hồ Chí Minh, Hội Sinh viên do các cơ sở đào tạo giới thiệu trong số sinh viên được thuê nhà ở.

5. Ban tự quản nhà ở sinh viên có các quyền và trách nhiệm sau đây:

a) Tuyên truyền, vận động sinh viên chấp hành nội quy sử dụng nhà ở; ngăn ngừa và báo cáo kịp thời với đơn vị quản lý vận hành để có biện pháp xử lý các trường hợp vi phạm xảy ra trong khu nhà ở;

b) Tổ chức các hoạt động giữ gìn vệ sinh môi trường và hoạt động văn hoá, thể dục, thể thao trong khu nhà ở;

c) Định kỳ hàng tháng, Ban tự quản nhà ở sinh viên có trách nhiệm báo cáo đơn vị quản lý vận hành nhà ở về tình hình chung và phản ánh những kiến nghị, đề xuất của sinh viên thuê nhà về những vấn đề liên quan đến quản lý vận hành nhà ở.

**Mục 4. CHO THUÊ NHÀ Ở CŨ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC**

**Điều 25. Giấy tờ chứng minh để được thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước**

1. Trường hợp thuộc diện quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 57 của Nghị định số[99/2015/NĐ-CP](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=99/2015/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) thì các bên không phải ký kết lại hợp đồng thuê nhà (trừ trường hợp hợp đồng hết hạn mà bên thuê vẫn có nhu cầu thuê tiếp).

2. Các trường hợp đang trực tiếp sử dụng nhà ở mà không thuộc diện quy định tại khoản 1 Điều này thì phải có các giấy tờ theo quy định sau đây để được ký hợp đồng thuê  nhà ở:

a) Trường hợp thuộc diện quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 57 của Nghị định số[99/2015/NĐ-CP](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=99/2015/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) thì phải có đơn đề nghị thuê nhà ở kèm theo quyết định hoặc văn bản phân phối, bố trí nhà ở;

b) Trường hợp thuộc diện quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều 57 của Nghị định số[99/2015/NĐ-CP](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=99/2015/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) thì phải có đơn đề nghị thuê nhà ở kèm theo hợp đồng thuê nhà ở và giấy tờ chứng minh việc nhận chuyển quyền thuê nhà ở này có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về việc nhà ở không có tranh chấp, khiếu kiện; nếu trong giấy tờ chứng minh chưa có xác nhận thì phải có bổ sung giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về việc nhà ở không có tranh chấp, khiếu kiện.

d) Trường hợp thuộc diện quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều 57 của Nghị định số[99/2015/NĐ-CP](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=99/2015/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) thì phải có đơn đề nghị thuê nhà ở kèm theo quyết định hoặc văn bản phân phối bố trí nhà ở, giấy tờ chứng minh việc nhận chuyển quyền thuê nhà ở này có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về việc nhà ở không có tranh chấp, khiếu kiện; nếu trong giấy tờ chứng minh chưa có xác nhận thì phải có bổ sung giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về việc nhà ở không có tranh chấp, khiếu kiện.

3. Mẫu đơn đề nghị thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước được quy định tại phụ lục số 15 ban hành kèm theo Thông tư này. Mẫu hợp đồng thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước được thực hiện theo phụ lục số 11 ban hành kèm theo Thông tư này.

**Điều 26. Giấy tờ chứng minh và mức miễn, giảm tiền thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước**

1. Giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê nhà ở cũ được quy định như sau:

a) Trường hợp là người có công với cách mạng thì phải có giấy tờ xác nhận do cơ quan có thẩm quyền cấp;

b) Trường hợp là người khuyết tật hoặc người già cô đơn hoặc hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị thì phải có giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi người đó đăng ký thường trú.

2. Mức miễn, giảm tiền thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước được quy định như sau:

a) Đối với đối tượng là người có công với cách mạng thì thực hiện miễn, giảm tiền thuê nhà ở theo quy định tại Quyết định số [17/2008/QĐ-TTg](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=17/2008/Q%C4%90-TTg&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) ngày 28 tháng 01 năm 2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành bảng giá chuẩn cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại.

b) Đối với đối tượng là hộ nghèo, cận nghèo, người khuyết tật, người già cô đơn và các đối tượng đặc biệt có khó khăn về nhà ở tại đô thị thì thực hiện giảm tiền thuê nhà ở theo quy định tại khoản 3 Điều 59 của Nghị định số  99/2015/NĐ-CP.

**Mục 5. BÁN NHÀ Ở CŨ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC**

**Điều 27. Xác định thời điểm bố trí sử dụng nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước**

1. Trường hợp người đang trực tiếp sử dụng nhà ở cũ là người có tên trong văn bản hoặc quyết định phân phối, bố trí nhà ở trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 (bao gồm cả trường hợp chưa ký hợp đồng thuê và đã ký hợp đồng thuê) thì thời điểm bố trí sử dụng nhà ở được xác định theo văn bản, quyết định phân phối, bố trí nhà ở đó.

2. Trường hợp người đang trực tiếp sử dụng nhà ở cũ là người nhận chuyển quyền thuê nhà ở cũ được bố trí quy định tại khoản 1 Điều này thì thời điểm bố trí sử dụng nhà ở được xác định theo thời điểm nhận chuyển quyền thuê nhà ở đó; đối với trường hợp nhận chuyển quyền thuê nhà ở cũ được bố trí quy định tại khoản 1 Điều này sau thời điểm ngày 19 tháng 01 năm 2007 thì thời điểm bố trí, sử dụng nhà ở cho người nhận chuyển quyền thuê nhà ở này được áp dụng theo thời điểm năm 2007.

3. Trường hợp người đang trực tiếp sử dụng nhà ở cũ không có giấy tờ chứng minh việc sử dụng nhà ở cũ thì căn cứ vào thời điểm thực tế sử dụng nhà ở đó để tính thời điểm bố trí sử dụng nhà ở (bao gồm thời điểm đăng ký hộ khẩu thường trú tại nhà ở đó hoặc xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về việc sử dụng nhà ở đó).

4. Các trường hợp bố trí sử dụng nhà ở từ sau ngày 19 tháng 01 năm 2007 thì thực hiện giải quyết theo quy định của pháp luật về quản lý tài sản nhà đất thuộc sở hữu nhà nước.

**Điều 28. Trình tự, thủ tục bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước**

1. Việc nộp và tiếp nhận hồ sơ mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước được thực hiện theo quy định tại Điều 69 của Nghị định số [99/2015/NĐ-CP](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=99/2015/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) Mẫu đơn đề nghị mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước được quy định tại phụ lục số 16 ban hành kèm theo Thông tư này.

2. Trường hợp sau khi tiếp nhận hồ sơ mua nhà ở mà có chênh lệch diện tích đang sử dụng thực tế so với diện tích ghi trong hợp đồng thuê thì bên tiếp nhận hồ sơ phải thực hiện việc đo vẽ lại diện tích nhà đất này; trường hợp có diện tích sử dụng chung thì thực hiệnphân bổ cho người mua nếu các hộ có sự đồng thuận việc phân bổ.

3. Sau khi ký kết hợp đồng mua bán nhà ở, bên bán nhà ở có trách nhiệm hướng dẫn người mua nhà nộp các nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước tại kho bạc nhà nước địa phương nơi có nhà ở. Sau khi người mua nhà ở đã thực hiện nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước theo quy định, bên bán nhà ở có trách nhiệm hoàn thiện và chuyển hồ sơ mua bán nhà ở cho cơ quan có thẩm quyền để thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) cho người mua nhà.

Đối với nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước do Bộ Quốc phòng quản lý và bán thì sau khi Hội đồng xác định giá bán nhà ở xác định giá bán nhà ở, bên bán nhà ở thực hiện ký kết hợp đồng mua bán nhà ở, hướng dẫn người mua nhà ở nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định và hoàn thiện hồ sơ mua bán nhà ở để chuyển cho cơ quan có thẩm quyền thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà.

4. Trường hợp sau khi tiếp nhận hồ sơ mua nhà ở mà có thành viên thuê nhà ở chết thì bên bán nhà ở không ghi tên người đó vào hợp đồng mua bán nhà ở và không thực hiện xét miễn, giảm tiền mua nhà đối với người này; nếu thành viên mua nhà ở chết sau khi đã ký kết hợp đồng mua bán nhà ở thì bên mua nhà ở phải thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở biết (kèm theo giấy chứng tử và giấy tờ chứng minh thừa kế theo quy định) để người thừa kế hợp pháp được tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở.

6. Trường hợp quá thời gian giải quyết bán nhà ở theo quy định tại Điều 69 của Nghị định số[99/2015/NĐ-CP](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=99/2015/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) mà cơ quan tiếp nhận hồ sơ vẫn chưa hoàn tất hồ sơ mua bán nhà ở thì người nộp đơn có quyền yêu cầu cơ quan quản lý nhà ở trực tiếp giải quyết bán nhà ở này và bên bán phải có trách nhiệm giải quyết theo quy định. Mẫu hợp đồng mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước được thực hiện theo phụ lục số 17 ban hành kèm theo Thông tư này.

**Điều 29. Giá bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước**

1. Đối với nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng đã bố trí sử dụng để ở từ trước ngày 05 tháng 7 năm 1994 (bao gồm cả trường hợp nhà ở đã được cải tạo, xây dựng lại bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước và các hộ đang thuê nhà ở đó tiếp tục được bố trí thuê sau ngày 05 tháng 7 năm 1994) thì áp dụng giá bán nhà ở theo quy định tại Điều 65 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

2. Đối với nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng đã bố trí để ở từ ngày 05 tháng 7 năm 1994 đến trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 (bao gồm cả trường hợp nhà ở đã được cải tạo, xây dựng lại bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước và các hộ đang thuê được tiếp tục bố trí thuê sau ngày 19 tháng 01 năm 2007) thì áp dụng giá bán nhà ở theo quy định tại Điều 70 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

3. Giá bán nhà ở quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này chỉ tính đối với phần diện tích ghi trong hợp đồng thuê nhà ở trước khi cải tạo, xây dựng lại; đối với phần diện tích tăng thêm sau khi cải tạo, xây dựng lại (nếu có) thì áp dụng giá bán bảo đảm thu hồi vốn đầu tư xây dựng.

4. Đối với nhà ở cũ quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này sau khi được cải tạo, xây dựng lại mà có phần diện tích nhà ở dùng để bố trí tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân không thuộc diện quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này thì cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở giải quyết cho thuê, thuê mua hoặc bán nhà ở theo quy định về nhà ở phục vụ tái định.

**Điều 30. Giấy tờ chứng minh đối tượng và mức miễn, giảm tiền mua nhà ở cũ thuộc sở hữu  nhà nước**

1.Trường hợp người mua nhà ở cũ thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 67 của Nghị định số [99/2015/NĐ-CP](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=99/2015/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) thì phải có giấy tờ chứng minh theo quy định tại khoản 1 Điều 26 của Thông tư này.

2. Trường hợp người mua nhà ở cũ thuộc đối tượng được giảm tiền nhà khi mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại khoản 2 Điều 67 của Nghị định số [99/2015/NĐ-CP](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=99/2015/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) thì phải có một trong các giấy tờ sau đây:

a) Giấy xác nhận về năm công tác của cơ quan, đơn vị nơi người mua nhà công tác nếu người mua nhà đang làm việc;

b) Giấy xác nhận của cơ quan bảo hiểm xã hội cấp huyện nếu người mua nhà đang hưởng lương hưu hoặc hưởng trợ cấp mất sức lao động hoặc bệnh nghề nghiệp, hưởng trợ cấp công nhân cao su;

c) Bản sao có chứng thực quyết định nghỉ việc hưởng trợ cấp bảo hiểm xã hội một lần, trợ cấp thôi việc trước và sau khi có Quyết định số 111/HĐBT ngày 12 tháng 4 năm 1991 của Hội đồng Bộ trưởng hoặc trước và sau khi có Bộ Luật Lao động năm 1995, trợ cấp phục viên hoặc xuất ngũ; trường hợp mất quyết định nghỉ việc hưởng trợ cấp thì phải có kê khai đầy đủ quá trình công tác và có xác nhận của cơ quan, đơn vị cũ;

d) Giấy tờ chứng minh đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 28 của Thông tư này đối với đối tượng là người có công với cách mạng, hộ nghèo, cận nghèo, người khuyết tật, người già cô đơn và các đối tượng đặc biệt có khó khăn về nhà ở tại khu vực đô thị.

3. Mức miễn, giảm tiền sử dụng đất khi mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trường hợp người mua nhà ở là người có công với cách mạng thì căn cứ vào từng đối tượng cụ thể để thực hiện miễn, giảm tiền sử dụng đất theo các Quyết định sau đây:

- Quyết định số 118/TTg ngày 27 tháng 2 năm 1996 của Thủ tướng Chính phủ về việc hỗ trợ người có công với cách mạng cải thiện nhà ở;

- Quyết định số [20/2000/QĐ-TTg](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=20/2000/Q%C4%90-TTg&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) ngày 03 tháng 2 năm 2000 của Thủ tướng Chính phủ về việc hỗ trợ người hoạt động cách mạng từ trước Cách mạng tháng Tám năm 1945 cải thiện nhà ở;

- Quyết định số [117/2007/QĐ-TTg](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=117/2007/Q%C4%90-TTg&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) ngày 25 tháng 7 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ vềviệc sửa đổi, bổ sung một số Điều của Quyết định số 118/TTg ngày 27 tháng 2 năm 1996 của Thủ tướng Chính phủ về việc hỗ trợ người có công với cách mạng cải thiện nhà ở và Điều 3 Quyết định số [20/2000/QĐ-TTg](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=20/2000/Q%C4%90-TTg&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) ngày 03 tháng 02 năm 2000 của Thủ tướng Chính phủ về việc hỗ trợ người hoạt động cách mạng từ trước Cách mạng tháng Tám năm 1945 cải thiện nhà ở.

b) Trường hợp người mua nhà ở là người khuyết tật hoặc người già cô đơn hoặc thuộc hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị thì được giảm 60% tiền sử dụng đất phải nộp.

Trường hợp hộ nghèo thì mức giảm 60% tiền sử dụng đất được tính cho cả hộ gia đình (không tính cho từng thành viên trong hộ gia đình). Ví dụ: Hộ gia đình ông A là hộ nghèo có 03 thành viên đứng tên hợp đồng thuê nhà ở thì khi mua nhà ở chỉ được giảm 60% tiền sử dụng đất phải nộp.

c) Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất khi bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước cho các đối tượng quy định tại điểm a và điểm b khoản này chỉ áp dụng đối với diện tích trong hạn mức đất ở do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở quy định.

4. Mức giảm tiền nhà khi mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước được tính theo năm công tác và thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với mỗi năm công tác thì người mua nhà được giảm tương ứng bằng 0,69 lần mức lương tối thiểu áp dụng cho cán bộ, công chức, viên chức hoặc 1,24 lần mức lương tối thiểu áp dụng cho lực lượng vũ trang.

Ví dụ: trường hợp ông A có thời gian công tác là 20 năm, tại thời điểm ký kết hợp đồng mua nhà ở có mức lương tối thiểu là 1.150.000 đồng thì việc tính giảm tiền nhà cho ông A như sau: 1.150.000 đồng x 0,69 lần x 20 năm = 15.870.000 đồng; trường hợp ông A là người làm việc lực lượng vũ trang thì việc tính giảm tiền nhà sẽ là: 1.150.000 đồng x 1,24 lần x 20 năm = 28.520.000 đồng;

b) Đối với người có công với cách mạng, người thuộc hộ nghèo, người khuyết tật, người già cô đơn có số năm công tác để tính giảm nhưng số tiền tính giảm nhỏ hơn 6,9 lần mức lương tối thiểu thì được hưởng bằng 6,9 lần mức lương tối thiểu. Trường hợp các đối tượng này không có năm công tác thì được tính giảm đúng bằng 6,9 lần mức lương tối thiểu.

Ví dụ: ông B là người có công với cách mạng, có 05 năm công tác, nếu tính theo năm công tác thì số tiền nhà được giảm sẽ nhỏ hơn 6,9 lần mức lương tối thiểu (1.150.000 đồng x 1,24 x 5 năm = 7.130.000 đồng). Do đó, ông B được hưởng đúng bằng 6,9 lần mức lương tối thiểu (1.150.000 đồng x 6,9 lần = 7.935.000 đồng); trường hợp ông B không có năm công tác thì được hưởng số tiền giảm bằng 6,9 lần mức lương tối thiểu là 7.935.000 đồng.

**Điều 31. Quy định về việc giải quyết phần diện tích nhà ở, đất ở sử dụng chung và diện tích đất liền kề với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước**

1. Đối với phần diện tích nhà ở, đất ở sử dụng chung trong khuôn viên nhà ở có nhiều hộ ở quy định tại Khoản 1 Điều 71 của Nghị định số [99/2015/NĐ-CP](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=99/2015/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) thì giải quyết theo quy định như sau:

a) Phần diện tích nhà ở, đất ở sử dụng chung được công nhận phải có đủ các điều kiện:

- Người đề nghị công nhận phần diện tích sử dụng chung phải là người đang sở hữu toàn bộ diện tích nhà ở mà Nhà nước đã bán (toàn bộ diện tích nhà ở này đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc mới hoàn thành việc mua bán nhà ở);

- Người đang sở hữu toàn bộ diện tích nhà ở phải có đơn đề nghị giải quyết công nhận toàn bộ diện tích nhà ở, đất ở sử dụng chung;

- Diện tích nhà ở, đất ở sử dụng chung này phải không có tranh chấp, khiếu kiện.

b) Mức thu tiền nhà, tiền sử dụng đất đối với phần diện tích nhà ở, đất ở sử dụng chung được thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 71 Nghị định số [99/2015/NĐ-CP](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=99/2015/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) và không thực hiện miễn, giảm tiền sử dụng đất khi giải quyết công nhận phần diện tích này.

2. Trường hợp diện tích nhà ở, đất ở sử dụng chung không đủ điều kiện quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều này thì cơ quan quản lý nhà ở và đơn vị quản lý vận hành có trách nhiệm quản lý chặt chẽ diện tích sử dụng chung này (lập hồ sơ về số lượng nhà ở có diện tích sử dụng chung, tổng số diện tích sử dụng chưa bán, hiện trạng sử dụng).

3. Nhà nước thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất liền kề với nhà ở cũ cho người đang thực tế sử dụng hợp pháp nhà ở này đối với các trường hợp sau đây:

a) Trường hợp nhà ở cũ đã được hóa giá theo quy định pháp luật về hóa giá nhà ở trước ngày 05 tháng 7 năm 1994 (ngày ban hành Nghị định số 61/CP về mua bán và kinh doanh nhà ở) mà người đang sử dụng chưa được công nhận quyền sử dụng diện tích đất liền kề với nhà ở đó;

b) Trường hợp khi bán nhà ở cũ theo Nghị định số 61/CP về mua bán và kinh doanh nhà ở hoặc bán theo quy định của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước mà người đang sử dụng chưa được công nhận quyền sử dụng phần diện tích đất liền kề với nhà ở đó;

c) Trường hợp nhà ở thực hiện bán theo quy định của Nghị định số [99/2015/NĐ-CP](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=99/2015/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) mà nhà ở này có phần diện tích đất liền kề.

**Điều 32. Phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở và hệ số điều chỉnh sử dụng của nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước khi thực hiện bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước**

1. Phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước khi bán nhà ở cũ cho người đang thuê theo quy định tại Thông tư này tiếp tục được thực hiện theo quy định tại Thông tư liên bộ số[13/LB-TT](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=13/LB-TT&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) ngày 18 tháng 8 năm 1994 của Liên Bộ Xây dựng - Tài chính - Vật giá Chính phủ về hướng dẫn phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở trong bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê.

2. Việc phân cấp nhà ở cũ và cách tính diện tích nhà ở làm cơ sở để xác định giá bán nhà ở cũ theo quy định của Thông tư này được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 05-BXD/ĐT ngày 09 tháng 2 năm 1993 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn phương pháp xác định diện tích sử dụng và phân cấp nhà ở.

Đối với nhà ở không phải là nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước thì việc phân cấp nhà ở được thực hiện theo quy định về pháp luật xây dựng và cách tính diện tích căn hộ nhà chung cư được thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở.

3. Hệ số điều chỉnh giá trị sử dụng của nhà ở cũ được quy định như sau:

a) Hệ số điều chỉnh giá trị sử dụng của các loại nhà ở, trừ loại nhà quy định tại điểm b khoản này như sau:

|  |  |
| --- | --- |
| - Tầng 1 và nhà 1 tầng áp dụng hệ số: | 1,2 |
| - Tầng 2 áp dụng hệ số: | 1,1 |
| - Tầng 3 áp dụng hệ số: | 1,0 |
| - Tầng 4 áp dụng hệ số: | 0,9 |
| - Tầng 5 áp dụng hệ số: | 0,8 |
| - Từ tầng 6 trở lên áp dụng hệ số: | 0,7 |

b) Hệ số điều chỉnh giá trị sử dụng đối với nhà ở nhiều tầng nhiều hộ ở cấu trúc kiểu căn hộ quy định như sau:

|  |  |
| --- | --- |
| - Tầng 1 áp dụng hệ số: | 1,0 |
| - Tầng 2 áp dụng hệ số: | 0,8 |
| - Tầng 3 áp dụng hệ số: | 0,7 |
| - Tầng 4 áp dụng hệ số: | 0,6 |
| - Tầng 5 áp dụng hệ số: | 0,5 |
| - Từ tầng 6 trở lên áp dụng hệ số: | 0,4 |

c) Hệ số phân bổ các tầng khi chuyển quyền sử dụng đất quy định như sau:

|  |  |
| --- | --- |
|   | Hệ số các tầng |
| Nhà | Tầng 1 | Tầng 2 | Tầng 3 | Tầng 4 | Tầng 5 | Tầng 6 trở lên |
| 2 tầng | 0,7 | 0,3 |   |   |   |   |
| 3 tầng | 0,7 | 0,2 | 0,1 |   |   |   |
| 4 tầng | 0,7 | 0,15 | 0,1 | 0,05 |   |   |
| 5 tầng trở lên | 0,7 | 0,15 | 0,08 | 0,05 | 0,02 | 0,0 |

Đối với nhà ở riêng lẻ có diện tích tầng lửng thì áp dụng hệ số 0,7 để tính phân bổ các tầng để xác định giá đất ở khi chuyển quyền sử dụng đất.

Đối với nhà ở nhiều tầng nhiều hộ ở có cấu trúc kiểu căn hộ khép kín thì áp dụng hệ số 1,4 để xác định giá đất ở khi bán căn hộ trong nhà ở này.

**Chương V**

**VỀ SỞ HỮU NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI**

**Điều 33. Cách thức xác định số lượng nhà ở trong dự án đầu tư xây dựng mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại Việt Nam**

1. Đối với một tòa nhà chung cư kể cả nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp thì tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu không quá 30% tổng số căn hộ của tòa nhà đó. Ví dụ: Tòa nhà có 100 căn hộ thì tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu không quá 33 căn; tòa nhà có 200 căn hộ thì được sở hữu không quá 66 căn.

2. Trường hợp trên một khu vực mà có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường mà có nhiều tòa nhà chung cư thì tại mỗi tòa nhà, tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu số lượng căn hộ theo cách thức quy định tại khoản 1 Điều này nhưng tối đa không vượt quá 30% số lượng căn hộ của tất cả các tòa nhà chung cư đó. Ví dụ: Trên một khu vực có số dân tương đương 10.000 dân và có 3 tòa nhà chung cư, tòa A có số lượng 1.000 căn, tòa B có 300 căn và tòa C 500 căn thì tổ chức cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 330 căn tại tòa A, không quá 99 căn của tòa B và không quá 165 căn đối với tòa C, tổng số căn hộ mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại cả 3 tòa nhà chung cư này không được vượt quá 600 căn.

3. Việc xác định số lượng nhà ở riêng lẻ (bao gồm nhà ở liền kề, biệt thự) mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu thực hiện theo quy định sau đây:

a)Trên một khu vực có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường có 01 dự án và dự án đó có số lượng nhà ở riêng lẻ dưới 2500 căn thì tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua và sở hữu không vượt quá 10% tổng số nhà ở riêng lẻ của dự án này;

Ví dụ: Dự án nhà ở A có số lượng nhà ở riêng lẻ là 1.500 căn thì tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu không vượt quá 150 căn.

b) Trên một khu vực mà có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường có 01 dự án và có số nhà ở riêng lẻ của dự án tương đương 2500 căn thì tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu không quá 250 căn;

c) Trên một khu vực mà có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường có từ hai dự án trở lên và tổng số nhà ở riêng lẻ của các dự án này dưới hoặc bằng 2500 căn thì tại mỗi dự án, tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu không vượt quá 10% tổng số nhà ở riêng lẻ tại mỗi dự án.

Ví dụ: Trên địa bàn phường X có hai dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án A có tổng số nhà ở riêng lẻ là 900 căn, dự án B có tổng số nhà ở riêng lẻ là 1.200 căn. Như vậy, tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu không vượt quá 90 căn tại dự án A và không vượt quá 120 căn tại dự án B.

4. Việc xác định số dân của dự án tương đương một đơn vị hành chính cấp phường quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này được căn cứ vào chỉ tiêu dân số của dự án theo quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

**Điều 34. Quản lý sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam**

1. Chủ đầu tư có trách nhiệm báo cáo Sở Xây dựng nơi ó dự án theo quy định tại khoản 3 Điều 79 của Nghị định số [99/2015/NĐ-CP](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=99/2015/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) và báo cáo định kỳ hàng tháng hoặc đột xuất cho Sở Xây dựng về tình hình bán nhà ở cho cá nhân, tổ chức nước ngoài tại Việt Nam.

2. Sở Xây dựng có trách nhiệm báo cáo Bộ Xây dựng về tình hình mua bán nhà ở của cá nhân, tổ chức nước ngoài trên địa bàn theo định kỳ 06 tháng và hàng năm.

3. Cơ quan cấp giấy chứng nhận có trách nhiệm gửi bản sao Giấy chứng nhận kèm theo báo cáo về việc cấp Giấy chứng nhận cho cá nhân, tổ chức nước ngoài để Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường theo dõi, quản lý theo mẫu quy định tại phụ lục số 18 ban hành kèm theo Thông tư này.

**Điều 35. Quản lý nhà ở của cá nhân nước ngoài khi cho thuê nhà ở**

1. Cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam nếu có nhu cầu thì được cho thuê nhà ở thuộc sở hữu của mình để sử dụng vào các mục đích mà pháp luật không cấm.

2. Trước khi ký hợp đồng cho thuê nhà ở 15 ngày, cá nhân nước ngoài phải gửi Đơn về việc cho thuê nhà ở đến Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện nơi có nhà ở cho thuê. Thông báo có nội dung: Tên chủ sở hữu, địa chỉ nhà ở cho thuê, thời gian thuê, giấy tờ chứng minh quyền sở hữu đối với nhà ở cho thuê, tên tổ chức, cá nhân thuê nhà ở, mục đích sử dụng.

3. Trường hợp pháp luật có quy định về đăng ký kinh doanh đối với hoạt động cho thuê nhà ở thì cá nhân nước ngoài phải thực hiện đăng ký kinh doanh theo pháp luật và nộp thuế theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân. Trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở thì phải có trách nhiệm thông báo lại cho Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện nơi có nhà ở biết để theo dõi, quản lý.

**Chương VI**

**CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở**

**Điều 36. Điều kiện chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở**

1. Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở phải được thực hiện theo  đúng quy định của Luật Nhà ở và pháp luật kinh doanh bất động sản.

2. Tổ chức, cá nhân mua bán nhà ở thương mại của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nếu chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó và có nhu cầu chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở cho tổ chức, cá nhân khác thì được chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở đã mua theo quy định tại Thông tư này.

**Điều 37. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở**

1. Các bên phải lập văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở có các nội dung theo quy định tại Điều 37 của Thông tư này để cơ quan công chứng xác nhận. Khi đề nghị công chứng, các bên phải xuất trình hợp đồng mua bán nhà ở hợp pháp đã ký với chủ đầu tư; nếu chuyển nhượng từ lần thứ hai trở đi thì phải xuất trình văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở lần trước.

2. Trường hợp chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thì văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở phải có công chứng xác nhận. Hồ sơ đề nghị công chứng bao gồm:

a) Bản gốc hợp đồng mua bán nhà ở;

b) Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở;

c) Giấy tờ chứng minh nhân thân (giấy chứng minh thư, thẻ căn cước, hộ chiếu) hoặc các giấy tờ chứng minh nhân thân theo quy định của pháp luật;

d) Các văn bản khác theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.

Trường hợp bên nhận chuyển nhượng là tổ chức hoặc doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thì không bắt buộc công chứng.

3. Sau khi cơ quan công chứng chứng nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở, một trong các bên theo thoả thuận nộp bản sao các giấy tờ (gồm văn bản chuyển nhượng hợp đồng; biên lai nộp tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư và bản sao hợp đồng mua bán nhà ở ký với chủ đầu tư) cho cơ quan thuế để làm thủ tục thu thuế thu nhập theo quy định của pháp luật. Nếu việc chuyển nhượng hợp đồng thuộc diện được miễn thuế thu nhập thì phải có giấy tờ xác nhận về việc miễn thuế thu nhập của cơ quan thuế;

3. Sau khi đã nộp thuế theo quy định, bên nhận chuyển nhượng hợp đồng nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị chuyển nhượng hợp đồng (gồm: bản sao biên lai thuế thu nhập hoặc giấy tờ chứng minh về việc miễn thuế thu nhập của cơ quan thuế; bản sao hợp đồng mua bán nhà ở ký với chủ đầu tư và bản gốc văn bản chuyển nhượng hợp đồng đã có chứng nhận của công chứng) để chủ đầu tư xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng này; trường hợp đã nhận bàn giao nhà ở thì phải có thêm biên bản bàn giao nhà ở.

Trong thời hạn tối đa là 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ của bên nhận chuyển nhượng, chủ đầu tư có trách nhiệm đối chiếu với quy định tại Điều 35 của Thông tư này để xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng và giao lại cho bên nhận chuyển nhượng, chủ đầu tư không được thu bất kỳ một khoản phí nào từ việc chuyển nhượng hợp đồng này.

Kể từ ngày chủ đầu tư xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng thì chủ đầu tư chấm dứt giao dịch với bên chuyển nhượng hợp đồng và trực tiếp giao dịch với bên nhận chuyển nhượng hợp đồng; bên nhận chuyển nhượng hợp đồng được tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng theo hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với chủ đầu tư và được coi là bên mua nhà ở kể từ ngày chủ đầu tư xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng;

4. Trong trường hợp chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở nhiều lần thì kể từ lần chuyển nhượng thứ hai trở đi, các bên đều phải thực hiện thủ tục theo quy định tại các khoản 1, 2 và khoản 3 Điều này. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng lần sau có trách nhiệm tiếp nhận và lưu giữ các giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng lần trước.

5. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng cuối cùng (là tổ chức, cá nhân có đơn đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu về nhà ở) được đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

6. Các trường hợp chuyển nhượng hợp đồng không đúng quy định tại Thông tư này thì không có giá trị pháp lý và phải bồi thường thiệt hại (nếu có).

**Điều 38. Nội dung và mẫu văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở**

1. Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở phải được lập thành văn bản, bao gồm nội dung cơ bản sau đây:

a) Tên của các bên;

b) Các hồ sơ giấy tờ kèm theo;

c) Giá chuyển nhượng hợp đồng, thời hạn và phương thức thanh toán;

d) Quyền và nghĩa vụ của các bên;

e) Giải quyết tranh chấp;

g) Các thỏa thuận khác.

2. Mẫu văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại được quy định tại phụ lục số 19 ban hành kèm theo Thông tư này.

**Chương V**

**HIỆU LỰC THI HÀNH**

**Điều 39. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh**

1. Căn cứ vào quy định của Nghị định số [99/2015/NĐ-CP](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=99/2015/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm thành lập Ban chỉ đạo chính sách nhà ở và thị trường bất động sản cấp tỉnh và các Tổ chuyên gia giúp việc cho Ban chỉ đạo cấp tỉnh.

2. Sắp xếp tổ chức và bố trí đủ cán bộ, công chức để thực hiện tốt công tác quản lý và phát triển nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số [99/2015/NĐ-CP](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=99/2015/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) và Thông tư này.

3. Chỉ đạo Sở Xây dựng thực hiện các nhiệm vụ sau đây:

a) Phối hợp với các cơ quan chức năng của địa phương xây dựng Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn năm năm hoặc dài hơn báo cáo Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh xem xét để trình Hội đồng nhân cấp tỉnh thông qua. Đối với các thành phố trực thuộc trung ương thì sau khi trình Hội đồng nhân dân thành phố thông qua, Uỷ ban nhân dân thành phố phải trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở của địa phương trước khi triển khai thực hiện;

b) Lập chương trình, kế hoạch đào tạo, tập huấn về chuyên môn, nghiệp vụ trong lĩnh vực nhà ở cho cán bộ, công chức tại địa phương; phối hợp với các cơ quan thông tin đại chúng ở địa phương tổ chức tuyên truyền, phổ biến, giới thiệu các quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số [99/2015/NĐ-CP](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=99/2015/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) và Thông tư này để nhân dân biết và thực hiện;

c) Phối hợp với các cơ quan chức năng của địa phương thực hiện kiểm tra, theo dõi và xử lý theo thẩm quyền hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm trong hoạt động đầu tư phát triển nhà ở của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân;

d) Rà soát, thống kê, phân loại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được giao quản lý; hoàn tất thủ tục pháp lý xác lập sở hữu toàn dân đối với nhà ở cũ thuộc diện phải xác lập sở hữu toàn dân mà chưa xác lập theo quy định; tổ chức tiếp nhận quỹ nhà ở cũ trên địa bàn để quản lý cho thuê và bán theo quy định;

d) Thực hiện các nhiệm vụ khác thuộc trách nhiệm được giao quy định tại Nghị định số[99/2015/NĐ-CP](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=99/2015/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) và Thông tư này.

4. Thực hiện quản lý tiền thuê, tiền thuê mua và tiền bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo đúng quy định của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP;

5. Bố trí kinh phí để Sở Xây dựng thực hiện các nhiệm vụ: xây dựng Chương trình phát triển nhà ở của địa phương; tổ chức tuyên truyền, giới thiệu, tập huấn pháp luật về nhà ở; lập cơ sở dữ liệu để tổng hợp, thống kê các dự án nhà ở, số lượng nhà ở và việc mua bán nhà ở thương mại trên địa bàn; xây dựng cơ sở dữ liệu về nhà ở phục vụ công tác quản lý và báo cáo tình hình quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của Thông tư này.

6. Sửa đổi, bổ sung các văn bản quy phạm pháp luật thuộc thẩm quyền ban hành có liên quan đến nhà ở cho phù hợp với quy định của Nghị định số [99/2015/NĐ-CP](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=99/2015/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) và quy định tại Thông tư này.

7. Báo cáo cơ quan cấp trên theo định kỳ hoặc theo yêu cầu đột xuất các vấn đề liên quan đến lĩnh vực nhà ở trên địa bàn.

8. Thực hiện theo thẩm quyền hoặc chỉ đạo các cơ quan chức năng của địa phương thực hiện các quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số [99/2015/NĐ-CP](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=99/2015/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) và quy định tại Thông tư này.

**Điều 40. Trách nhiệm của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản**

1. Giúp Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn, đôn đốc các địa phương trong cả nước triển khai thực hiện Nghị định số [99/2015/NĐ-CP](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=99/2015/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) và Thông tư này.

2. Theo dõi và tổ chức kiểm tra tình hình thực hiện việc quản lý cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trong phạm vi cả nước.

3. Tổng hợp báo cáo tình hình triển khai thực hiện theo định kỳ và báo cáo Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung Thông tư này hoặc đề nghị Chính phủ xem xét sửa đổi, bổ sung chính sách về quản lý sử dụng nhà ở trong cả nước.

**Điều 40. Hiệu lực thi hành**

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày……tháng ...... năm 2015.

2. Các Thông tư sau đây hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành:

a) Thông tư số [38/2009/TT-BXD](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=38/2009/TT-BXD&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) ngày 08 tháng 12 năm 2009 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn việc quản lý sử dụng nhà biệt thự tại khu vực đô thị;

b) Thông tư số [16/2010/TT-BXD](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=16/2010/TT-BXD&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số [71/2010/NĐ-CP](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=71/2010/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

c) Thông tư số [14/2013/TT-BXD](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=14/2013/TT-BXD&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) ngày 19 tháng 9 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số [34/2013/NĐ-CP](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=34/2013/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

d) Thông tư số [03/2014/TT-BXD](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=03/2014/TT-BXD&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1)  ngày 20 tháng 02 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung Điều 21 của Thông tư số [16/2010/TT-BXD](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=16/2010/TT-BXD&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số [71/2010/NĐ-CP](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=71/2010/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

đ) Thông tư số [07/2014/TT-BXD](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=07/2014/TT-BXD&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) ngày 20 tháng 5 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số [84/2013/NĐ-CP](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=84/2013/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) ngày 25 tháng 7 năm 2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở tái định cư;

4. Các nội dung liên quan đến phát triển, sở hữu nhà ở, quản lý, sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở, quản lý nhà nước về nhà ở được quy định trong các văn bản của quy phạm pháp luật do Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành mà khác với các quy định thuộc phạm vi điều chỉnh của Thông tư này thì thực hiện theo quy định của Thông tư này.

5. Trong quá trình thực hiện nếu gặp khó khăn, vư­ớng mắc, đề nghị gửi ý kiến về Bộ Xây dựng để sửa đổi, bổ sung theo thẩm quyền hoặc trình Thủ tướng Chính phủ, Chính phủ xem xét, quyết định./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***- Thủ tướng Chính phủ và các Phó TTg CP;- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ; cơ quan thuộc CP;- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;- Văn phòng Quốc hội;- Văn phòng Chủ tịch nước;- Văn phòng Chính phủ;- Toà án Nhân dân tối cao;- Viện Kiểm sát Nhân dân tối cao;- Ủy ban Giám sát tài chính Quốc gia;- Kiểm toán nhà nước;- Ngân hàng Chính sách xã hội;- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;- Các Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;- Công báo; Website Chính phủ; Website Bộ Xây dựng;- Bộ Xây dựng: các đơn vị trực thuộc Bộ XD;- L­ưu: VT, Cục QLN (5b). | **KT. BỘ TRƯỞNGTHỨ TRƯỞNG****Phạm Hồng Hà** |