

CHÍNH PHỦ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /2020/NĐ-CP

Hà Nội, ngày tháng năm 2020

DỰ THẢO

NGHỊ ĐỊNH

SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA NGHỊ ĐỊNH SỐ 99/2015/NĐ-CP NGÀY 20 THÁNG 10 NĂM 2015 CỦA CHÍNH PHỦ QUY ĐỊNH CHI TIẾT VÀ HƯỚNG DẪN THI HÀNH MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT NHÀ Ở

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 16 tháng 9 năm 2015;

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

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở

1. Bổ sung Khoản 4 Điều 4 như sau:

“4. Điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở

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

b) Sở Xây dựng trực tiếp hoặc phối hợp với đơn vị tư vấn, Ủy ban nhân dân cấp huyện xây dựng các nội dung điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở, trong đó nêu rõ các nội dung cần điều chỉnh theo quy định tại các điểm c, d, đ, e, g, h khoản 2 Điều 3 của Nghị định này để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, cho ý kiến. Sau khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho ý kiến về các nội dung điều chỉnh, Sở Xây dựng hoàn thiện dự thảo để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp xem xét, thông qua.

Đối với các thành phố trực thuộc trung ương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải lấy ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng về các nội dung điều chỉnh trước khi trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua.

c) Sau khi Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở. Trên cơ sở nội dung Chương trình đã được điều chỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức xây dựng và điều chỉnh nội dung kế hoạch phát triển nhà ở cho phù hợp với chương trình phát triển nhà ở đã được điều chỉnh.

d) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải đăng tải công khai chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được điều chỉnh trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và của Sở Xây dựng;

đồng thời gửi chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở (bao gồm cả chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã điều chỉnh) về Bộ Xây dựng để đăng tải công khai trên Cổng thông tin điện tử của Bộ và theo dõi, quản lý.”

2. Điều 9 được sửa đổi như sau:

“Điều 9. Tham gia thẩm định các nội dung về nhà ở khi chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở

1. Các tổ chức, cá nhân trước khi lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở thuộc diện quy định tại Khoản 2 Điều 17 của Luật Nhà ở thì phải làm thủ tục đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

2. Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở bằng nguồn vốn quy định tại khoản 3 Điều 36 và khoản 1 Điều 53 của Luật Nhà ở thì hồ sơ, trình tự, thủ tục và thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư được thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư công; cơ quan chủ trì thẩm định phải lấy ý kiến thẩm định của Bộ Xây dựng về các nội dung liên quan đến nhà ở đối với dự án sử dụng vốn trung ương, gửi lấy ý kiến thẩm định của Sở Xây dựng nơi có dự án về các nội dung có liên quan đến nhà ở đối với dự án sử dụng vốn của địa phương.

3. Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở không thuộc diện quy định tại khoản 2 Điều này mà thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ thì cơ quan chủ trì thẩm định phải lấy ý kiến thẩm định của Bộ Xây dựng về các nội dung liên quan đến nhà ở trước khi trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư. Đối với dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì cơ quan chủ trì thẩm định phải lấy ý kiến thẩm định của Sở Xây dựng về các nội dung liên quan đến nhà ở trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư”.

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

“Điều 18. Các trường hợp lựa chọn, chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại

1. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thuộc diện phải đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật thì nhà đầu tư tham gia đấu giá hoặc đấu thầu phải có đủ điều kiện làm chủ đầu tư theo quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở và có đủ điều kiện được giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh mục đích sử dụng đất sang làm đất ở nếu có đủ điều kiện làm chủ đầu tư theo quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở và có đủ điều kiện được giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai thì được chấp thuận làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở.

Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở có nhiều nhà đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư thì các nhà đầu tư phải ủy quyền cho một nhà đầu tư có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở và có đủ điều kiện được giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai để làm chủ đầu tư dự án. Nhà đầu tư được ủy quyền làm chủ đầu tư có trách nhiệm triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về nhà ở và kinh doanh bất động sản; các nhà

đầu tư cùng tham gia được phân chia lợi nhuận bằng tiền hoặc cổ phiếu của dự án theo thỏa thuận.”

4. Khoản 1, Khoản 2 Điều 36 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“1. Người mua, thuê mua nhà ở, chủ đầu tư phải đóng 2% kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định tại Điều 108 của Luật Nhà ở; khoản kinh phí này được tính trước thuế để nộp (Nhà nước không thu thuế đối với khoản kinh phí này). Chủ đầu tư phải mở một tài khoản vốn chuyên dùng có kỳ hạn tại một tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để nhận tiền bảo trì do người mua, thuê mua, chủ đầu tư nộp theo quy định.

2. Chủ đầu tư phải ghi thông nhất tài khoản đã mở theo quy định tại Khoản 1 Điều này trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư ký với khách hàng (bao gồm số tài khoản, tên tài khoản và tên tổ chức tín dụng nơi mở tài khoản này); người mua, thuê mua trước khi nhận bàn giao nhà ở phải nộp 2% kinh phí bảo trì theo quy định vào tài khoản đã ghi trong hợp đồng này; nếu chủ đầu tư không thu kinh phí này mà vẫn bàn giao căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư cho người mua, thuê mua thì chủ đầu tư phải nộp khoản kinh phí 2% này.”

5. Điểm đ khoản 1 Điều 37 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“đ) Trong thời hạn 03 ngày, kể từ ngày nhận được quyết định cưỡng chế của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, tổ chức tín dụng đang quản lý tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì nhà chung cư hoặc quản lý tài khoản khác của chủ đầu tư theo quyết định cưỡng chế có trách nhiệm chuyển kinh phí sang tài khoản do Ban quản trị lập để quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật về nhà ở và quyết định cưỡng chế. Trường hợp phải xử lý tài sản của chủ đầu tư để thu hồi kinh phí bảo trì cho Ban quản trị thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện xử phạt vi phạm hành chính đối với hành vi không bàn giao kinh phí bảo trì của chủ đầu tư theo quy định, trong quyết định xử phạt vi phạm hành chính phải ghi rõ biện pháp kê biên tài sản của chủ đầu tư để thực hiện bán đấu giá theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản nhằm thu hồi kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư.”

6. Khoản 1 Điều 54 được sửa đổi như sau:

“1. Người có nhu cầu thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước nộp 01 bộ hồ sơ quy định tại Khoản 1 Điều 53 của Nghị định này tại đơn vị được giao quản lý vận hành nhà ở hoặc tại cơ quan quản lý nhà ở nơi có nhà ở. Ngoài các giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều 53 của Nghị định này, cơ quan tiếp nhận hồ sơ không được yêu cầu người nộp đem nộp thêm bất kỳ loại giấy tờ nào khác.”

7. Bổ sung vào cuối điểm c khoản 1 Điều 60 nội dung như sau:

“Trường hợp Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư đã được vận hành thì người đề nghị thuê nhà ở không phải nộp các giấy tờ quy định tại điểm này mà chỉ cần cung cấp thông tin về số định danh cá nhân cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ.”

8. Điểm a khoản 2 Điều 60 được sửa đổi như sau:

“a) Người đề nghị thuê nhà ở nộp 01 bộ hồ sơ quy định tại Khoản 1 Điều này tại đơn vị quản lý vận hành nhà ở hoặc tại cơ quan quản lý nhà ở (do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định);

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

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

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

“3. Trường hợp nhà ở một tầng có nhiều hộ ở và nhà ở nhiều tầng có nhiều hộ ở mà có diện tích nhà ở, đất ở sử dụng chung thì chỉ thực hiện bán phần diện tích sử dụng này cho các hộ đang sử dụng nếu tất cả các hộ đồng thuận được việc phân bổ diện tích cho từng hộ. Việc tính tiền nhà, tiền sử dụng đất đối với diện tích sử dụng chung này được phân bổ cho các hộ theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này.

Trường hợp các hộ không đồng thuận được việc phân bổ diện tích thì cơ quan quản lý nhà ở không bán phần diện tích này và có trách nhiệm quản lý theo quy định của Nghị định này.”

11. Bổ sung vào cuối điểm b khoản 1 Điều 69 nội dung như sau:

“Trường hợp Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư đã được vận hành thì người đề nghị mua nhà ở không phải nộp giấy tờ quy định tại điểm này mà chỉ cần ghi rõ thông tin về số định danh cá nhân trong đơn đề nghị gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ.”

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

“g) Trường hợp người mua không ký hợp đồng mua bán nhà ở trong thời gian thông báo của đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại điểm d khoản này thì đơn vị quản lý vận hành có văn bản thông báo lần thứ hai cho người mua nhà biết, trong đó ghi rõ thời gian đến ký hợp đồng mua bán nhà ở. Sau thời hạn này mà người mua không đến ký kết hợp đồng mua bán nhà ở, đơn vị quản lý vận hành báo cáo cơ quan quản lý nhà ở trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hủy bỏ Quyết định bán nhà ở và tiếp tục quản lý cho thuê nhà ở theo quy định của Nghị định này.”

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

“Đối với diện tích đất liền kề với nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước mà có khả năng sinh lợi cao tại vị trí mặt đường, phố thì áp dụng hệ số k điều chỉnh giá đất theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 65 của Nghị định này để tính thu tiền sử dụng đất khi thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích đất liền kề trong khuôn viên nhà ở cũ”.

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

“5. Hồ sơ, trình tự thủ tục giải quyết trường hợp quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này quy định như sau:

a) Hồ sơ đề nghị bao gồm các giấy tờ sau đây:

- Đơn đề nghị, trong đó nêu rõ lý do đề nghị bán phần diện tích nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở sử dụng chung hoặc chuyển quyền sử dụng đất liền kề hoặc công nhận quyền sử dụng đất đối với nhà ở xây dựng trên đất trống trong khuôn viên nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước;

- Bản sao Giấy chứng minh nhân dân hoặc Thẻ căn cước công dân hoặc hộ chiếu đang còn giá trị hoặc Thẻ quân nhân của người đề nghị mua nhà ở; trường hợp là vợ chồng thì phải có thêm bản sao có chứng thực sổ hộ khẩu gia đình hoặc Giấy đăng ký kết hôn. Trường hợp Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư được vận hành thì người đề nghị không phải nộp các giấy tờ này mà chỉ cần ghi thông tin về số định danh cá nhân trong đơn đề nghị gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ.

- Giấy tờ chứng minh sở hữu toàn bộ phần diện tích đã mua nếu thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này hoặc giấy tờ chứng minh sử dụng nhà ở thuộc trường hợp quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này.

b) Trình tự, thủ tục bán phần diện tích nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở sử dụng chung hoặc chuyển quyền sử dụng đất liền kề hoặc công nhận quyền sử dụng đất đối với nhà ở xây dựng trên đất trống trong khuôn viên nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước được thực hiện như sau:

- Người có đơn đề nghị nộp 01 bộ hồ sơ quy định tại điểm a khoản này tại Sở Xây dựng nơi có nhà ở;

- Sở Xây dựng có trách nhiệm tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ và tổ chức họp Hội đồng xác định giá bán nhà ở theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 69 của Nghị định này để tính tiền nhà, tiền sử dụng đất và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định.

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, ban hành Quyết định bán diện tích nhà, đất sử dụng chung hoặc chuyển quyền sử dụng đất liền kề hoặc công nhận quyền sử dụng đất cho người nộp hồ sơ. Quyết định này được gửi tới Sở Xây dựng, đơn vị quản lý vận hành và người nộp hồ sơ biết để thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Thời gian giải quyết bán phần diện tích nhà đất sử dụng chung hoặc chuyển quyền sử dụng đất liền kề hoặc công nhận quyền sử dụng đất đối với nhà xây dựng trên đất trống trong khuôn viên nhà ở cũ là không quá 30 ngày làm việc, kể từ ngày cơ quan tiếp nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

Sau khi người mua thực hiện nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định thì cơ quan quản lý nhà ở chuyển hồ sơ đến cơ quan có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua hoặc điều chỉnh vào giấy chứng nhận đã được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai”.

15. Bãi bỏ các quy định sau đây:

a) Các nội dung liên quan đến quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án quy định tại Điều 10, Điều 11;

b) Các nội dung liên quan đến hình thức đầu tư xây dựng - chuyển giao (BT) dự án xây dựng nhà ở quy định tại Điều 14, khoản 2 Điều 26, điểm c khoản 2, điểm c và đ khoản 3 Điều 27.

Điều 2. Điều khoản chuyển tiếp

1. Trường hợp địa phương đã xây dựng, phê duyệt Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải gửi Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã phê duyệt hoặc đã điều chỉnh đến Bộ Xây dựng để đăng tải và theo dõi, quản lý theo quy định.

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

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày tháng năm 2021.

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

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- 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 Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Tòa án Nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát Nhân dân tối cao;
- Kiểm toán Nhà nước;
- Ngân hàng Chính sách xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, CN (2b).

**TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG**

Nguyễn Xuân Phúc