

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

NGHỊ ĐỊNH
**QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT NHÀ Ở VỀ CẢI TẠO,
XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ**

Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2024, được sửa đổi, bổ sung bởi:

Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 09 tháng 2 năm 2026.

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Đầu tư công ngày 13 tháng 6 năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23 tháng 6 năm 2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư¹.

¹ Nghị định số 54/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản, có căn cứ ban hành như sau:

“Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ số 63/2025/QH15;

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Nghị định này quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 (sau đây gọi chung là Luật Nhà ở) về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, bao gồm:

- a) Khoản 2 Điều 34 về các giai đoạn của dự án đầu tư xây dựng nhà ở;
- b) Khoản 11 Điều 60 về thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;
- c) Khoản 3 Điều 63 về cơ chế ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;
- d) Khoản 6 Điều 68 về lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;
- đ) Khoản 6 Điều 69 về hồ sơ, trình tự, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;
- e) Điểm b khoản 7 Điều 70 về bồi thường giá trị quyền sử dụng đất, giá trị còn lại của căn hộ cho chủ sở hữu nhà chung cư;
- g) Khoản 8 Điều 70 về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, bố trí chỗ ở tạm thời đối với phần diện tích khác không phải là nhà chung cư thuộc khu chung cư phải cải tạo, xây dựng lại;
- h) Khoản 6 Điều 72 về việc lập, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, việc đầu tư xây dựng dự án; việc di dời, cưỡng chế di dời chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, bố trí chỗ ở tạm thời; việc đóng góp kinh phí của các chủ sở hữu để đầu tư xây dựng lại nhà chung cư;
- i) Khoản 2 Điều 191 về quy định chuyển tiếp đối với dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

2. Việc cưỡng chế, di dời, phá dỡ nhà chung cư để thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích công cộng hoặc trường hợp nhà đầu tư thỏa thuận mua, nhận chuyển nhượng toàn bộ nhà chung cư gắn với quyền sử dụng đất có nhà chung cư đó để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc xây dựng công trình khác theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt mà không thuộc trường hợp quy định tại khoản 11 Điều 60 của Luật Nhà ở thì thực hiện theo quy

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15;

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản.”

định của pháp luật về nhà ở, pháp luật có liên quan mà không thực hiện theo quy định của Nghị định này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài có liên quan đến việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư ở Việt Nam.

2. Cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư ở Việt Nam.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

1. Dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư độc lập là dự án với mục tiêu phá dỡ một khối nhà chung cư (block) độc lập hoặc nhiều khối nhà có chung kết cấu xây dựng hoặc chung hệ thống kỹ thuật công trình trên một khu đất thuộc diện phải phá dỡ theo quy định của Luật Nhà ở để xây dựng lại nhà chung cư mới, công trình thương mại, dịch vụ (nếu có) nhằm mục tiêu bố trí tái định cư hoặc kết hợp tái định cư và kinh doanh nhà ở, dịch vụ, thương mại theo quy định của Nghị định này.

2. Dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại khu chung cư là dự án phá dỡ từ 02 khối nhà chung cư độc lập quy định tại khoản 1 Điều này trở lên trên cùng một khu đất, bao gồm cả nhà ở riêng lẻ, các công trình hiện hữu khác (nếu có) để xây dựng lại khu chung cư, công trình khác đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch được phê duyệt nhằm mục tiêu bố trí tái định cư hoặc kết hợp tái định cư và kinh doanh nhà ở, dịch vụ thương mại theo quy định của Nghị định này.

3. Quy gom nhà chung cư để cải tạo, xây dựng lại là việc di dời các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư của từ 02 nhà chung cư độc lập quy định tại khoản 1 Điều này trở lên trên cùng một địa bàn cấp xã hoặc cùng một địa bàn cấp huyện hoặc trên địa bàn cấp huyện lân cận để xây dựng nhà chung cư mới tại 01 hoặc 02 địa điểm có nhà chung cư được quy gom nhằm bố trí tái định cư cho tất cả các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thuộc diện bị di dời.

4. Tái định cư tại chỗ là việc bố trí nhà ở, diện tích khác (nếu có) cho chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thuộc diện phải di dời và được tái định cư tại địa điểm khu đất có nhà chung cư bị phá dỡ để xây dựng lại thuộc phạm vi dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

5. Tái định cư tại địa điểm khác là việc bố trí nhà ở, diện tích khác (nếu có) cho chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thuộc diện phải di dời và được tái định cư nhưng tại địa điểm khác trên cùng địa bàn cấp xã hoặc cùng một địa bàn cấp huyện hoặc địa bàn cấp huyện lân cận.

6. Người sử dụng nhà chung cư là người đang thuê nhà ở theo hợp đồng hoặc theo văn bản bố trí sử dụng hoặc theo các giấy tờ chứng minh việc sử dụng nhà ở thuộc tài sản công theo quy định của pháp luật nhà ở hoặc người được quyền thừa kế nhà ở theo quy định của pháp luật về thừa kế.

7. Chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư là tổ chức được lựa chọn, xác định theo một trong các hình thức quy định tại Điều 68 của Luật Nhà ở và quy định của Nghị định này.

8. Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là việc các chủ sở hữu nhà chung cư thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mình cho chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thông qua văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 11 Điều 60 của Luật Nhà ở và quy định của Nghị định này.

9. Phạm vi dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư độc lập, dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại khu chung cư (sau đây gọi chung là dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư) là phạm vi sử dụng đất để thực hiện dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định trong quy hoạch chi tiết hoặc trong nội dung quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

Điều 4. Nguyên tắc giải quyết thủ tục hành chính liên quan đến dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Nhà đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung thành phần hồ sơ gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra tính hợp lệ của hồ sơ, không được yêu cầu nhà đầu tư nộp thêm giấy tờ khác ngoài các giấy tờ trong hồ sơ theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này; việc nộp hồ sơ của tổ chức, cá nhân để thực hiện các thủ tục hành chính theo quy định của Nghị định này được thực hiện thông qua nộp trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính hoặc trực tuyến.

3. Trường hợp có yêu cầu sửa đổi, bổ sung hồ sơ khi giải quyết thủ tục hành chính thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ có thông báo 01 lần bằng văn bản cho nhà đầu tư về nội dung cần phải sửa đổi, bổ sung giấy tờ còn thiếu đối với mỗi bộ hồ sơ và thời hạn sửa đổi, bổ sung hồ sơ. Quá thời hạn sửa đổi, bổ sung hồ sơ mà nhà đầu tư không sửa đổi, bổ sung hồ sơ thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ xem xét dừng giải quyết hồ sơ và thông báo bằng văn bản cho nhà đầu tư biết rõ lý do.

Trường hợp yêu cầu phải giải trình nội dung trong hồ sơ thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ có thông báo bằng văn bản cho nhà đầu tư và ghi rõ thời hạn giải trình. Quá thời hạn giải trình mà nhà đầu tư không thực hiện giải trình theo yêu cầu thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ xem xét dừng giải quyết hồ sơ và thông báo bằng văn bản cho nhà đầu tư biết rõ lý do.

4. Thời gian sửa đổi, bổ sung, giải trình hồ sơ quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này không tính vào thời gian giải quyết thủ tục hành chính theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này.

5. Việc lấy ý kiến giữa các cơ quan nhà nước trong quá trình giải quyết hồ sơ thực hiện thủ tục hành chính được thực hiện như sau:

a) Cơ quan lấy ý kiến phải xác định nội dung đề nghị có ý kiến phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của cơ quan được lấy ý kiến và thời hạn trả lời theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này;

b) Trong thời hạn quy định tại điểm a khoản này, cơ quan được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời và chịu trách nhiệm về nội dung ý kiến thuộc chức năng, nhiệm vụ của cơ quan đó; quá thời hạn quy định mà không có ý kiến thì được coi là đã đồng ý với nội dung thuộc phạm vi quản lý của cơ quan đó.

6. Cơ quan tiếp nhận và giải quyết thủ tục hành chính đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không chịu trách nhiệm về những nội dung trong các văn bản, giấy tờ có trong hồ sơ đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

7. Căn cứ điều kiện giải quyết của từng thủ tục hành chính, tổ chức, cá nhân có liên quan có thể thực hiện đồng thời các thủ tục hành chính hoặc phải thực hiện tuần tự các thủ tục hành chính theo quy định.

8.² Mẫu đơn, tờ khai, thành phần hồ sơ tại khoản 1 Điều 10 của Nghị định này có quy định về các thông tin đã có trong cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư hoặc cơ sở dữ liệu chuyên ngành thì các thông tin này được thay thế bằng mã số định danh cá nhân hoặc mã số chuyên ngành thể hiện trong mẫu đơn, tờ khai khi cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư hoặc cơ sở dữ liệu chuyên ngành được vận hành.

9.³ Kết quả giải quyết thủ tục hành chính được trả bằng bản điện tử; trường hợp cá nhân, tổ chức có yêu cầu nhận bản giấy thì cơ quan giải quyết thủ tục hành chính có trách nhiệm trả đồng thời cả bản điện tử và bản giấy. Kết quả giải quyết thủ tục hành chính bản điện tử có giá trị pháp lý như kết quả giải quyết thủ tục hành chính bằng văn bản giấy.

Điều 5. Nguyên tắc xây dựng kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) có thể xây dựng, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư chung trong kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh theo quy định của pháp luật về nhà ở; kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư nếu được lập chung trong kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh thì phải có các nội dung theo quy định của pháp luật về nhà ở.

² Khoản này được bổ sung theo quy định tại Điều 27 Nghị định số 54/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 09 tháng 02 năm 2026.

³ Khoản này được bổ sung theo quy định tại Điều 27 Nghị định số 54/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 09 tháng 02 năm 2026.

Đối với các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư riêng theo quy định tại Điều 7 và Điều 8 của Nghị định này.

2. Định kỳ 06 tháng một lần, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với cơ quan chức năng của địa phương và Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) tổ chức rà soát, kiểm định, đánh giá chất lượng các nhà chung cư theo quy định tại khoản 3 Điều 58 của Luật Nhà ở trên địa bàn, làm cơ sở để điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh và xây dựng, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư riêng theo quy định của Nghị định này.

3. Tiêu chí đánh giá chất lượng nhà chung cư quy định tại Điều 59 của Luật Nhà ở để đưa vào kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được xác định theo quy trình đánh giá an toàn công trình xây dựng trong quá trình khai thác, sử dụng do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành.

Chương II

CÁC GIAI ĐOẠN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DỰ ÁN CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

Mục 1. GIAI ĐOẠN CHUẨN BỊ DỰ ÁN

Điều 6. Quy hoạch chi tiết dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Quy hoạch khu vực thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải bảo đảm giải pháp đồng bộ với việc cải tạo, chỉnh trang đô thị và phù hợp với quy hoạch đô thị.

2. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm lập, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư hoặc quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (sau đây gọi chung là quy hoạch chi tiết) để làm cơ sở thực hiện dự án. Dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không phải bố trí diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội.

3. Căn cứ vị trí thực tế của các nhà chung cư độc lập thuộc diện bị phá dỡ nhưng không thể đầu tư xây dựng lại nhà chung cư hoặc có thể xây dựng lại nhà chung cư nhưng không đảm bảo hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án, khi tổ chức lập, phê duyệt quy hoạch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giải pháp quy gom nhà chung cư nhằm bảo đảm hiệu quả kinh tế - xã hội, môi trường của dự án, gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị.

Trường hợp trong phạm vi dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không đáp ứng yêu cầu về chỉ tiêu dân số theo quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu đã được duyệt thì cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch được điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án để điều chỉnh công năng sử dụng công trình hoặc chức năng sử dụng đất trong dự án nhằm bảo đảm hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án.

4. Khi phê duyệt quy hoạch chi tiết để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phải xác định phạm vi của dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại khoản 9 Điều 3 của Nghị định này.

5. Trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, pháp luật về xây dựng, pháp luật về nhà ở.

Điều 7. Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Trên cơ sở danh sách các nhà chung cư, khu chung cư thuộc diện phải phá dỡ để xây dựng lại theo kết luận kiểm định, quy hoạch chi tiết dự án cải tạo, xây dựng lại và chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức xây dựng kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cho từng dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có các nội dung quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được lập riêng cho từng dự án bao gồm các nội dung sau đây:

a) Đánh giá hiện trạng nhà chung cư, khu chung cư; tình hình sử dụng nhà chung cư, khu chung cư của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trên cơ sở điều tra xã hội học, khảo sát thực tế tại nhà chung cư, khu chung cư cần cải tạo, xây dựng lại;

b) Tên, địa điểm nhà chung cư, khu chung cư cần thực hiện cải tạo, xây dựng lại, trong đó xác định thời gian phá dỡ đối với từng loại nhà chung cư quy định tại khoản 2 Điều 59 của Luật Nhà ở.

Trường hợp cải tạo, xây dựng lại khu chung cư thì phải dự kiến thời gian thực hiện di dời, phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư đầu tiên của khu chung cư, dự kiến thời gian thực hiện di dời, phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư còn lại trong khu chung cư đó;

c) Dự kiến phạm vi, quy mô của dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

d) Dự kiến sơ bộ về các nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời, bố trí tái định cư;

đ) Dự kiến thời gian thực hiện dự án, thời gian hoàn thành dự án;

e) Dự kiến nguồn vốn để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư trên địa bàn; trường hợp sử dụng nguồn vốn đầu tư công thì phải có trong kế hoạch vốn đầu tư công của địa phương đã được phê duyệt;

g) Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư và các cơ quan chức năng của địa phương trong việc thực hiện kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

3. Dự thảo nội dung kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại khoản 2 Điều này sau khi được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho ý kiến phải được đăng tải công khai trên Cổng thông tin điện tử của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh,

Công thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư và gửi đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư thuộc diện phải cải tạo, xây dựng lại để thông báo và lấy ý kiến góp ý của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, đồng thời gửi cho các cơ quan chuyên môn có liên quan cấp tỉnh và cấp huyện nơi có dự án để lấy ý kiến góp ý.

Điều 8. Trình tự, thủ tục lấy ý kiến và phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Sau khi hoàn thành việc xây dựng dự thảo kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có các nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 7 của Nghị định này, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, cho ý kiến về nội dung kế hoạch này trước khi đăng tải công khai lấy ý kiến về nội dung kế hoạch theo quy định khoản 3 Điều 7 của Nghị định này.

Việc lấy ý kiến góp ý các nội dung của kế hoạch quy định tại khoản 2 Điều 7 của Nghị định này làm cơ sở cho nhà đầu tư và các chủ sở hữu nhà chung cư thỏa thuận về phương án bồi thường, tái định cư cụ thể trong quá trình lựa chọn chủ đầu tư dự án sau khi kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được phê duyệt.

Thời gian lấy ý kiến theo quy định tại khoản này tối đa là 45 ngày, kể từ ngày đăng tải công khai nội dung dự thảo kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định khoản 3 Điều 7 của Nghị định này.

2. Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày kết thúc việc lấy ý kiến theo quy định tại khoản 1 Điều này, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm hoàn chỉnh nội dung kế hoạch và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư do cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh trình, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xem xét, phê duyệt.

3. Trong thời hạn tối đa 03 ngày, kể từ ngày phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải đăng tải công khai nội dung kế hoạch theo quy định tại khoản 5 Điều 65 của Luật Nhà ở.

4. Trường hợp có nhà chung cư thuộc diện phá dỡ mà sử dụng nguồn vốn ngân sách địa phương để phá dỡ và đầu tư xây dựng lại theo quy định tại khoản 2 Điều 62 của Luật Nhà ở thì trước khi phê duyệt kế hoạch, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải báo cáo xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp về việc bố trí nguồn vốn để phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư này.

Trường hợp phá dỡ nhà chung cư thuộc diện cơ quan trung ương đang quản lý theo quy định tại khoản 3 Điều 62 của Luật Nhà ở thì trước khi phê duyệt kế hoạch, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải chủ trì, phối hợp với cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà chung cư này để báo cáo cơ quan có thẩm quyền quyết định việc bố trí nguồn vốn để phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật đầu tư công.

5. Kinh phí điều tra, khảo sát, lập, phê duyệt và công bố kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại Điều 7 của Nghị định này được lấy từ nguồn ngân sách chi thường xuyên của địa phương và được xác định theo mức kinh phí lập, phê duyệt, công bố kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương theo quy định của pháp luật nhà ở. Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh được báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đấu thầu lựa chọn đơn vị tư vấn có kinh nghiệm về xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật về đấu thầu để xây dựng kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại Điều 7 của Nghị định này.

Điều 9. Hồ sơ, trình tự, thủ tục quyết định, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư do Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn đầu tư công

1. Đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư do Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn đầu tư công theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 62 của Luật Nhà ở thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư công.

2. Trường hợp điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì cơ quan có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư dự án thực hiện điều chỉnh chủ trương đầu tư. Cơ quan chủ trì lập hồ sơ đề nghị quyết định, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo trình tự, thủ tục quyết định, điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công.

Điều 10. Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không bằng nguồn vốn đầu tư công

1. Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư do doanh nghiệp kinh doanh bất động sản hoặc hợp tác xã hoặc liên hiệp hợp tác xã có chức năng kinh doanh bất động sản (sau đây gọi chung là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản) lập theo quy định tại khoản 1 Điều 69 của Luật Nhà ở bao gồm:

a) Văn bản đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo Mẫu số 01 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Đề xuất dự án đầu tư bao gồm các nội dung quy định tại điểm b khoản 1 Điều 69 của Luật Nhà ở và hiệu quả đầu tư kinh tế - xã hội của dự án;

c) Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời, bố trí tái định cư (sau đây gọi chung là phương án bồi thường, tái định cư) đã được các chủ sở hữu nhà chung cư thống nhất với nhà đầu tư trên cơ sở kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;

d) Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, giấy tờ chứng minh việc thành lập, quyết định thành lập hoặc các giấy tờ khác có giá trị pháp lý tương đương; báo cáo tài chính 02 năm liền kề với năm đăng ký tham gia làm chủ đầu tư đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán; cam kết hỗ trợ tài chính của

công ty mẹ (nếu có); cam kết hỗ trợ tài chính của tổ chức tài chính hoặc tài liệu khác chứng minh năng lực tài chính; giấy tờ chứng minh về vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản;

Đối với trường hợp thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại Điều 16 của Nghị định này thì ngoài các giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này, nhà đầu tư phải có văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Mẫu số 07 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này và kèm theo bản sao có công chứng hoặc chứng thực giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất qua các thời kỳ theo quy định của pháp luật đất đai, pháp luật nhà ở của các chủ sở hữu nhà chung cư.

2. Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư do cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh đề xuất được lập theo quy định tại khoản 2 Điều 69 của Luật Nhà ở bao gồm:

a) Tờ trình đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án được lập theo Mẫu số 02 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Đề xuất dự án đầu tư có các nội dung quy định tại điểm b khoản 2 Điều 69 của Luật Nhà ở và hiệu quả đầu tư kinh tế - xã hội của dự án;

c) Báo cáo về việc lấy ý kiến lựa chọn nhà đầu tư dự án tại Hội nghị nhà chung cư theo quy định của Nghị định này, trong đó phải có các nội dung về việc tổ chức Hội nghị nhà chung cư, số lượng nhà đầu tư đăng ký tham gia, tỷ lệ đồng thuận của các chủ sở hữu nhà chung cư, thời gian thực hiện lựa chọn;

d) Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được phê duyệt.

Điều 11. Trình tự, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không bằng nguồn vốn đầu tư công

1. Trình tự, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được thực hiện như sau:

a) Nhà đầu tư gửi 08 bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều 10 của Nghị định này đến cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh;

b) Trong thời hạn tối đa 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ quy định tại điểm a khoản này, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh gửi lấy ý kiến thẩm định các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 12 của Nghị định này đến các cơ quan liên quan cấp tỉnh, gồm: kế hoạch và đầu tư, tài nguyên và môi trường, tài chính, quy hoạch - kiến trúc (nếu có), giao thông - vận tải, công an, quốc phòng, cơ quan thuế, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án và cơ quan liên quan khác của địa phương theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Trong văn bản đề nghị lấy ý kiến thẩm định, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải nêu rõ các nội dung đề nghị thẩm định của từng cơ quan quy định tại điểm này;

c) Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị có ý kiến quy định tại điểm b khoản này, cơ quan được lấy ý kiến phải có văn bản trả lời đối với các nội dung được đề nghị thẩm định và gửi cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

d) Trong thời hạn tối đa 10 ngày, kể từ ngày nhận được ý kiến thẩm định theo quy định tại điểm c khoản này, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh tổng hợp, lập báo cáo thẩm định trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận chủ trương đầu tư theo nội dung quy định tại Điều 13 của Nghị định này.

Trường hợp hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư không đủ điều kiện trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải có văn bản trả lời nêu rõ lý do gửi nhà đầu tư;

đ) Trong thời hạn tối đa 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được báo cáo thẩm định của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh quy định tại điểm d khoản này kèm theo hồ sơ đề nghị của nhà đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; trường hợp không chấp thuận thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải có văn bản thông báo rõ lý do gửi nhà đầu tư và cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.

2. Trình tự, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nhưng không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện như sau:

a) Sau thời hạn quy định tại khoản 5 Điều 17 của Nghị định này mà không có nhà đầu tư đăng ký tham gia làm chủ đầu tư dự án hoặc có nhà đầu tư tham gia đăng ký nhưng chủ sở hữu không lựa chọn được nhà đầu tư thì trong thời hạn tối đa 45 ngày, kể từ ngày hết hạn, cơ quan lý nhà ở cấp tỉnh phải lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 10 của Nghị định này để lấy ý kiến thẩm định các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 12 của Nghị định này của các cơ quan liên quan cấp tỉnh gồm: kế hoạch và đầu tư, tài nguyên và môi trường, tài chính, quy hoạch - kiến trúc (nếu có), giao thông - vận tải, công an, quốc phòng, cơ quan thuế, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án và cơ quan liên quan khác của địa phương theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

b) Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị có ý kiến quy định tại điểm a khoản này, cơ quan được lấy ý kiến phải có văn bản trả lời gửi cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

c) Trong thời hạn tối đa 10 ngày, kể từ ngày nhận được ý kiến thẩm định theo quy định tại điểm b khoản này, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh tổng hợp, lập

báo cáo thẩm định trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư theo nội dung quy định tại Điều 13 của Nghị định này;

d) Trong thời hạn tối đa 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đề nghị của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh quy định tại điểm c khoản này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; trường hợp không chấp thuận thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải có văn bản thông báo rõ lý do gửi cơ quan chủ trì thẩm định hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư.

3. Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ do nhà đầu tư hoặc do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập được thực hiện theo quy định tại khoản 1 hoặc khoản 2 Điều này; trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập hồ sơ đề nghị thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh chủ trì tham mưu lập hồ sơ đề nghị và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư.

Trình tự, thủ tục chấp thuận, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án và việc thẩm định hồ sơ đề nghị chấp thuận, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án quy định tại khoản này được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Điều 12. Thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không bằng nguồn vốn đầu tư công

1. Khi thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không bằng nguồn vốn đầu tư công thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh đề nghị thẩm định các nội dung sau đây:

- a) Đánh giá sự phù hợp về tên dự án đầu tư, địa điểm, mục tiêu đầu tư;
- b) Đánh giá hồ sơ năng lực tài chính, vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản;
- c) Đánh giá sự phù hợp của đề xuất dự án đầu tư với quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (bao gồm cả phạm vi, quy mô dự án, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch); đánh giá nhu cầu sử dụng đất; đánh giá sự phù hợp của đề xuất dự án đầu tư với kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được phê duyệt; phương án phân kỳ đầu tư (nếu có); sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở, diện tích kinh doanh thương mại của dự án; sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong phạm vi dự án và trách nhiệm đầu tư, xây dựng các công trình này; đánh giá sự phù hợp về thời hạn hoạt động của dự án đầu tư, tiến độ thực hiện dự án;
- d) Đánh giá sơ bộ về hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án; sơ bộ tác động môi trường (nếu có) theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; đánh giá sự phù hợp về kết nối giao thông của dự án với khu vực xung quanh; yêu cầu bảo đảm quốc phòng an ninh, phòng cháy chữa cháy khu vực thực hiện dự án;

đ) Đánh giá về các ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật khác có liên quan và điều kiện hưởng ưu đãi đầu tư (nếu có);

e) Đánh giá sự phù hợp của phương án bồi thường, tái định cư đã được chủ sở hữu và nhà đầu tư thống nhất;

g) Đối với trường hợp thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 11 Điều 60 của Luật Nhà ở thì ngoài các nội dung quy định tại điểm a, b, c, d, đ và điểm e khoản này còn phải có đánh giá dự án đáp ứng điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 16 của Nghị định này.

2. Đối với đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nhưng không thuộc diện quy định tại khoản 1 Điều này thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh đề nghị thẩm định các nội dung sau đây:

a) Các nội dung quy định tại các điểm a, c, d và điểm đ khoản 1 Điều này;

b) Đánh giá về điều kiện áp dụng hình thức lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định tại Điều 18 của Nghị định này.

Điều 13. Nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không bằng nguồn vốn đầu tư công

1. Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư bao gồm các nội dung sau đây:

a) Tên chủ đầu tư dự án (đối với trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án) hoặc hình thức lựa chọn chủ đầu tư (đối với trường hợp lựa chọn chủ đầu tư dự án thông qua hình thức đấu thầu dự án có sử dụng đất);

b) Tên dự án, địa điểm thực hiện dự án đầu tư;

c) Mục tiêu của dự án, trong đó phải nêu rõ mục tiêu bố trí tái định cư tại chỗ hoặc có một phần bố trí tái định cư tại chỗ và một phần bố trí tái định cư tại địa điểm khác hoặc kết hợp bố trí tái định cư tại chỗ và bồi thường bằng tiền cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư;

d) Phạm vi, quy mô dự án; vốn đầu tư của dự án;

đ) Thời hạn hoạt động của dự án được xác định theo quy định của pháp luật đầu tư và được quy định như sau:

Đối với trường hợp được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư quy định tại Điều 16 của Nghị định này thì được tính từ ngày được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư.

Đối với trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án quy định tại Điều 17 của Nghị định này và trường hợp đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án quy định tại Điều 18 của Nghị định này thì được tính từ ngày cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có);

e) Cơ cấu sản phẩm nhà ở trong dự án (số lượng nhà ở để bố trí tái định cư cho một số hoặc toàn bộ các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; số lượng nhà ở hoặc phần diện tích khác được kinh doanh bán, cho thuê mua, cho thuê theo cơ chế thương mại);

g) Tiến độ thực hiện dự án đầu tư; sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư hoặc phân chia dự án thành phần (nếu có); trách nhiệm đầu tư và tiến độ thực hiện đầu tư, xây dựng, bàn giao hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án;

h) Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng ưu đãi (nếu có);

i) Trách nhiệm của chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án và các cơ quan liên quan của địa phương trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư.

2. Mẫu văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo Mẫu số 03 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải được công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và được gửi cho Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có dự án để thông báo tại nơi có nhà chung cư và thực hiện tuyên truyền thông qua các phương tiện thông tin đại chúng đến các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư biết.

Điều 14. Điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không bằng nguồn vốn đầu tư công

1. Đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ thì hồ sơ đề nghị điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư được thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều này; trình tự, thủ tục điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

2. Đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì hồ sơ đề nghị điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư được thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều này và trình tự, thủ tục điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều này.

3. Việc điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau đây:

a) Điều chỉnh một phần mục tiêu của dự án từ hình thức bố trí tái định cư sang bồi thường bằng tiền hoặc từ bố trí tái định cư tại chỗ sang bố trí tái định cư tại địa điểm khác hoặc khi có yêu cầu về điều chỉnh phương án tái định cư dự án của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền yêu cầu điều chỉnh phương án tái định cư dự án làm thay đổi hệ số k bồi thường diện tích căn hộ thì phải lấy ý kiến các chủ sở hữu nhà chung cư trước khi đề xuất điều chỉnh;

b) Thay đổi tổng vốn đầu tư từ 20% trở lên hoặc thay đổi từ 20% tổng số lượng nhà ở hoặc phần diện tích khác không phải nhà ở tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đã được phê duyệt;

c) Kéo dài tiến độ thực hiện dự án mà tổng thời gian đầu tư dự án vượt quá 18 tháng so với tiến độ ghi trong văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư lần đầu;

d) Điều chỉnh phương án phân kỳ đầu tư hoặc phân chia dự án thành phần (nếu có).

4. Hồ sơ đề nghị điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư bao gồm:

a) Văn bản đề nghị điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có các nội dung về nhà đầu tư và cam kết của nhà đầu tư đối với trường hợp đã lựa chọn được chủ đầu tư dự án; các nội dung đề nghị điều chỉnh, giải trình hoặc cung cấp tài liệu liên quan đến việc đề nghị điều chỉnh nội dung của văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư;

b) Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án của cơ quan có thẩm quyền;

c) Quyết định chấp thuận nhà đầu tư hoặc quyết định phê duyệt kết quả trúng thầu dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư của cơ quan có thẩm quyền;

d) Báo cáo tình hình triển khai dự án đến thời điểm đề nghị điều chỉnh.

5. Trình tự, thủ tục điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện như sau:

a) Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh lập hồ sơ đề nghị điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại khoản 4 Điều này gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận.

Trường hợp đã lựa chọn được chủ đầu tư dự án thì chủ đầu tư gửi 08 bộ hồ sơ đề nghị điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại khoản 4 Điều này đến cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận;

b) Trong thời hạn tối đa 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ quy định tại điểm a khoản này, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh gửi lấy ý kiến thẩm định của các cơ quan chức năng cấp tỉnh có liên quan đến nội dung đề nghị điều chỉnh.

Trong văn bản đề nghị lấy ý kiến thẩm định, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải nêu rõ các nội dung đề nghị thẩm định của từng cơ quan được lấy ý kiến;

c) Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản lấy ý kiến thẩm định của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, cơ quan được lấy ý kiến phải gửi văn bản trả lời cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh;

d) Trong thời hạn tối đa 10 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản trả lời của các cơ quan được lấy ý kiến quy định tại điểm c khoản này, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải hoàn thiện hồ sơ thẩm định và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận;

đ) Trong thời hạn tối đa 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị điều chỉnh chấp thuận chủ trương của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư; trường hợp không chấp thuận thì phải có văn bản thông báo rõ lý do gửi chủ đầu tư và cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.

6. Đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được chấp thuận chủ trương đầu tư thì chủ đầu tư không được điều chỉnh tiến độ đầu tư dự án quá 24 tháng so với tiến độ đầu tư dự án được nêu trong văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư lần đầu, trừ một trong các trường hợp sau đây:

a) Để khắc phục hậu quả trong trường hợp bất khả kháng theo quy định của pháp luật về dân sự và pháp luật về đất đai;

b) Điều chỉnh tiến độ đầu tư dự án do nhà đầu tư chậm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà không phải lỗi của chủ đầu tư;

c) Điều chỉnh tiến độ đầu tư dự án theo yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước hoặc do cơ quan nhà nước chậm thực hiện thủ tục hành chính mà không phải lỗi của chủ đầu tư;

d) Điều chỉnh dự án đầu tư do cơ quan nhà nước thay đổi quy hoạch tại nơi có dự án;

đ) Điều chỉnh tiến độ dự án đầu tư do chậm hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà không phải do lỗi của chủ đầu tư.

7. Văn bản điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án thực hiện theo Mẫu số 04 quy định tại Phụ lục kèm theo Nghị định này và phải được công bố công khai theo quy định tại khoản 2 Điều 13 của Nghị định này.

8. Dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư (nếu có) theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này nếu thuộc trường hợp tạm ngừng, chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật đầu tư thì trình tự, thủ tục tạm ngừng hoạt động, chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư thực hiện được theo quy định của pháp luật đầu tư.

Trường hợp thuộc diện chấm dứt hoạt động của dự án thì sau khi chấm dứt hoạt động, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức lựa chọn lại chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Nghị định này.

Điều 15. Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư do Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn đầu tư công

1. Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư do Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn đầu tư công (trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này), bao gồm: Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành hoặc Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực làm chủ đầu tư. Trường hợp không có Ban quản lý dự án hoặc có Ban quản lý dự án nhưng không đủ điều kiện thực hiện dự án thì người quyết định đầu tư giao cơ quan, tổ chức khác làm chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, bao gồm cả doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ có ngành nghề kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản.

2. Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh đề xuất giao cơ quan, tổ chức quy định tại khoản 1 Điều này làm chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; việc giao cơ quan, tổ chức làm chủ đầu tư dự án thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư công, pháp luật về xây dựng.

3. Đối với nhà chung cư cho lực lượng vũ trang nhân dân do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đầu tư xây dựng để cho thuê thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quyết định chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Điều 16. Lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thông qua thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Nhà đầu tư thỏa thuận với các chủ sở hữu nhà chung cư về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đối với trường hợp dự án đáp ứng đủ các điều kiện quy định tại khoản 11 Điều 60 của Luật Nhà ở và nhà chung cư gắn với diện tích đất chuyển nhượng không còn diện tích căn hộ, diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại thuộc tài sản công.

Trường hợp nhà chung cư gắn với diện tích đất chuyển nhượng quy định tại khoản này có phần diện tích nhà sử dụng chung (hành lang, cầu thang) thuộc tài sản công thì chủ đầu tư phải bồi thường bằng tiền cho Nhà nước theo quy định tại khoản 1 Điều 34 của Nghị định này.

Thời gian tối đa để thực hiện việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân cấp tỉnh quyết định nhưng phải trước thời điểm dự kiến thời gian thực hiện di dời, phá dỡ lại nhà chung cư trong kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được phê duyệt theo quy định tại khoản 2 Điều 7 của Nghị định này.⁴

⁴ Đoạn “Thời gian tối đa để thực hiện việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân cấp tỉnh quyết định nhưng phải trước thời điểm dự kiến thời gian thực hiện di dời, phá dỡ lại nhà chung cư trong kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được phê duyệt theo quy định tại khoản 2 Điều 7 của Nghị định này.” được bổ sung theo quy định tại Điều 28 Nghị định số 54/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 09 tháng 02 năm 2026.

2. Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được lập thành văn bản có đầy đủ chữ ký của các chủ sở hữu có trong giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất hoặc người thừa kế hợp pháp và doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được lựa chọn. Trường hợp cử đại diện chủ sở hữu thỏa thuận thì phải có văn bản ủy quyền có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật dân sự.

Mẫu văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại Mẫu số 07 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

3. Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày có văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều này, nhà đầu tư nộp hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại Điều 11 của Nghị định này kèm theo phương án bồi thường, tái định cư được lập theo quy định tại khoản 1 Điều 71 của Luật Nhà ở và Nghị định này đã thống nhất với các chủ sở hữu nhà chung cư đến cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có dự án để xem xét, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt theo quy định tại khoản 4 Điều này.

4. Trong thời hạn tối đa 35 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư và phương án bồi thường, tái định cư quy định tại khoản 3 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và phê duyệt phương án bồi thường, tái định cư.

Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, tái định cư và văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án là căn cứ pháp lý để chủ đầu tư thực hiện các thủ tục đầu tư, xây dựng dự án tiếp theo.

Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư là văn bản xác định chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và phải được công khai theo quy định tại khoản 2 Điều 13 của Nghị định này.

Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, tái định cư phải được công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và được gửi cho Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có dự án để công khai tại nơi có nhà chung cư và thông báo cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư biết thực hiện.

5. Sau khi có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, tái định cư và có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư quy định tại khoản 4 Điều này, chủ sở hữu nhà chung cư không được sử dụng giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp theo quy định của pháp luật đất đai để thế chấp, thực hiện giao dịch mua bán, cho thuê mua nhà ở hoặc chuyển quyền sở hữu nhà ở cho tổ chức, cá nhân khác; nếu thực hiện các giao dịch này sau thời điểm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt

phương án bồi thường, tái định cư và chấp thuận chủ trương đầu tư đều không được công nhận và không có giá trị pháp lý.

Đến thời điểm ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở phục vụ tái định cư với chủ đầu tư dự án theo quy định tại Điều 32 của Nghị định này, chủ sở hữu nhà ở phải bàn giao giấy tờ chứng minh quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất qua các thời kỳ cho chủ đầu tư dự án. Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động vào giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Điều 17. Lựa chọn chủ đầu tư dự án thông qua thỏa thuận giữa chủ sở hữu nhà chung cư với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tại Hội nghị nhà chung cư

1. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại Điều này được áp dụng đối với các trường hợp sau đây:

a) Dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không thuộc diện quy định tại Điều 16 của Nghị định này;

b) Dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đáp ứng điều kiện quy định tại điểm a và điểm b khoản 11 Điều 60 của Luật Nhà ở nhưng không được toàn bộ các chủ sở hữu nhà chung cư thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư để thực hiện dự án.

2. Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh công bố công khai thông tin về dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại khoản 1 Điều này trên Cổng thông tin điện tử của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh và đồng thời gửi đến Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án để công khai trên Cổng thông tin điện tử của cơ quan này trong thời hạn 30 ngày nhằm kêu gọi nhà đầu tư đăng ký tham gia.

Nội dung thông tin đăng tải công khai bao gồm các thông tin theo quy định tại khoản 2 Điều 7 của Nghị định này và yêu cầu đối với nhà đầu tư thực hiện dự án (gồm năng lực tài chính, vốn chủ sở hữu, năng lực kinh nghiệm thực hiện dự án, phương án tài chính để thực hiện dự án và các yêu cầu khác (nếu có)).

3. Trong thời hạn tối đa 25 ngày, kể từ ngày hết thời hạn đăng tải thông tin theo quy định tại khoản 2 Điều này, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có nhu cầu gửi đơn đăng ký tham gia làm chủ đầu tư dự án (bao gồm nội dung về nhà đầu tư, các đề xuất đối với dự án) kèm theo hồ sơ năng lực và đề xuất phương án bồi thường, tái định cư được lập theo quy định tại khoản 1 Điều 71 của Luật Nhà ở và Nghị định này đến cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh hoặc gửi đến Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án nếu được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao.

4. Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày hết hạn tiếp nhận hồ sơ theo quy định tại khoản 3 Điều này, cơ quan được giao tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ để lập danh sách các nhà đầu tư đăng ký tham gia; trường hợp Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án là cơ quan được giao tiếp nhận hồ sơ thì cơ quan này phải báo cáo cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh để quyết định danh sách các nhà đầu tư tham gia.

5. Trong thời hạn tối đa 60 ngày, kể từ ngày hết thời hạn quy định tại khoản 4 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp huyện chủ trì, phối hợp với cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh tổ chức lấy ý kiến của các chủ sở hữu nhà chung cư về việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án tại Hội nghị nhà chung cư.

Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm gửi thông báo cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư về thời gian, địa điểm tổ chức họp lấy ý kiến về việc lựa chọn chủ đầu tư dự án. Tại Hội nghị nhà chung cư, Ủy ban nhân dân cấp huyện công bố danh sách các nhà đầu tư đã được duyệt theo quy định tại khoản 4 Điều này; các nhà đầu tư có trong danh sách báo cáo phương án đầu tư xây dựng dự án và dự kiến phương án bồi thường, tái định cư để các đại diện chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư dự họp xem xét, lựa chọn; việc lựa chọn chủ đầu tư dự án được thực hiện theo quy định tại khoản 6 Điều này.

6. Việc lấy ý kiến của các chủ sở hữu nhà chung cư được thực hiện theo nguyên tắc mỗi một căn hộ trong nhà chung cư có một đại diện chủ sở hữu tham dự tương ứng với một phiếu biểu quyết và có ít nhất 70% tổng số đại diện chủ sở hữu nhà chung cư, khu chung cư đó tham gia; doanh nghiệp được lựa chọn phải được tối thiểu 75% tổng số đại diện chủ sở hữu căn hộ trong nhà chung cư, khu chung cư tham gia họp đồng ý; trường hợp có nhiều doanh nghiệp tham gia đăng ký làm nhà đầu tư thì lựa chọn doanh nghiệp nhận được tỷ lệ đồng ý cao nhất của các chủ sở hữu căn hộ nhưng tối thiểu phải đạt trên 51% tổng số đại diện chủ sở hữu nhà chung cư, khu chung cư đó đồng ý; việc tổ chức lựa chọn chủ đầu tư dự án phải được lập thành biên bản có chữ ký của đại diện Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án, đại diện cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, đại diện các chủ sở hữu nhà chung cư tham gia họp và doanh nghiệp được lựa chọn.

Trường hợp nhà chung cư, khu chung cư có một phần diện tích thuộc tài sản công thì đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công hoặc cơ quan được đại diện chủ sở hữu thuộc tài sản công giao tham gia họp lựa chọn nhà đầu tư dự án.

Đối với phần diện tích khác trong nhà chung cư không phải là căn hộ mà thuộc quyền sở hữu của tổ chức, cá nhân hoặc của Nhà nước thì lấy tổng diện tích sử dụng của phần diện tích này chia cho diện tích sử dụng căn hộ lớn nhất tại nhà chung cư hoặc khu chung cư đó để xác định tỷ lệ số phiếu biểu quyết của các chủ sở hữu; mỗi phần diện tích tương đương với diện tích căn hộ lớn nhất sau khi chia được tính bằng một phiếu biểu quyết; trường hợp diện tích còn lại sau khi chia lớn hơn $\frac{1}{2}$ diện tích căn hộ quy định tại điểm này thì được tính tỷ lệ một phiếu biểu quyết của chủ sở hữu; trường hợp diện tích còn lại sau khi chia nhỏ hơn $\frac{1}{2}$ diện tích căn hộ quy định tại điểm này thì không tính tỷ lệ một phiếu biểu quyết của chủ sở hữu.

7. Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày có biên bản lựa chọn nhà đầu tư dự án theo quy định tại khoản 6 Điều này, nhà đầu tư gửi hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án theo quy định tại Điều 10 của Nghị định này, kèm theo phương án bồi thường,

tái định cư đến cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có dự án xem xét, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

8. Trong thời hạn tối đa 30 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư và phương án bồi thường, tái định cư quy định tại khoản 7 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, phê duyệt phương án bồi thường, tái định cư và thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại Điều 11 của Nghị định này.

Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư là văn bản xác định chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

9. Sau khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư dự án và phê duyệt phương án bồi thường, tái định cư, chủ đầu tư có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đất đai thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có) đối với diện tích đất được giao để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Điều 18. Lựa chọn chủ đầu tư dự án thông qua tổ chức đấu thầu

1.⁵ Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thông qua tổ chức đấu thầu được áp dụng đối với trường hợp hết thời hạn lựa chọn nhà đầu tư dự án theo quy định tại khoản 5 Điều 17 của Nghị định này mà không có nhà đầu tư đăng ký tham gia hoặc có nhà đầu tư đăng ký tham gia nhưng các chủ sở hữu nhà chung cư không lựa chọn được chủ đầu tư dự án hoặc trường hợp cơ quan có thẩm quyền quyết định đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư khi nhà đầu tư không được toàn bộ các chủ sở hữu thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 16 của Nghị định này.

2. Trước khi tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, cơ quan có thẩm quyền lập hồ sơ và trình đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 10 và khoản 2 Điều 11 của Nghị định này.

3. Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh tổ chức lập thông báo mời quan tâm, hồ sơ mời quan tâm theo quy định của pháp luật đấu thầu. Trường hợp cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh không có đủ năng lực tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định thì phải thuê đơn vị tư vấn đấu thầu có đủ điều kiện thực hiện theo quy định của pháp luật đấu thầu để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; kinh phí thuê đơn vị tư vấn thực hiện theo quy định tại khoản 8 Điều này.

4. Thông báo mời quan tâm, hồ sơ mời quan tâm được đăng tải trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo quy định của pháp luật đấu thầu. Hồ sơ mời quan tâm bao gồm các nội dung theo quy định của pháp luật đấu thầu và sơ bộ

⁵ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Điều 29 Nghị định số 54/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 09 tháng 02 năm 2026.

phương án bồi thường, tái định cư có các nội dung quy định tại các điểm d, đ và điểm k khoản 1 Điều 71 của Luật Nhà ở.

5. Hết thời hạn đăng tải hồ sơ mời quan tâm, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh tổ chức đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án của các nhà đầu tư đã nộp theo quy định của pháp luật về đấu thầu, trong đó có đánh giá về việc đáp ứng sơ bộ phương án bồi thường, tái định cư theo kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được phê duyệt.

Căn cứ kết quả đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, phê duyệt kết quả mời quan tâm và tổ chức lựa chọn nhà đầu tư như sau:

a) Trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu của hồ sơ mời quan tâm thì chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại khoản 6 Điều này;

b) Trường hợp có từ hai nhà đầu tư trở lên đáp ứng yêu cầu của hồ sơ mời quan tâm thì tổ chức đấu thầu rộng rãi lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại khoản 7 Điều này;

c) Trường hợp không có nhà đầu tư quan tâm hoặc không có nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu của hồ sơ mời quan tâm, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải có văn bản thông báo về kết thúc thủ tục mời quan tâm gửi cho nhà đầu tư biết và thực hiện lại thủ tục mời quan tâm hoặc rà soát, chỉnh sửa hồ sơ mời quan tâm và thực hiện đăng tải theo quy định của pháp luật đấu thầu.

6. Trình tự, thủ tục chấp thuận nhà đầu tư được áp dụng đối với trường hợp nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu quy định tại điểm a khoản 5 Điều này được thực hiện như sau:

a) Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh lập tờ trình đề nghị chấp thuận nhà đầu tư theo Mẫu số 05 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này kèm theo hồ sơ mời quan tâm, kết quả phê duyệt hồ sơ mời quan tâm và các tài liệu liên quan khác trong quá trình tổ chức, đánh giá hồ sơ mời quan tâm, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, phê duyệt;

b) Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận nhà đầu tư theo Mẫu số 06 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này; trường hợp không chấp thuận thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải có văn bản nêu rõ lý do gửi cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh và nhà đầu tư.

Văn bản chấp thuận nhà đầu tư quy định tại khoản này là văn bản xác định chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

7. Việc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư đối với trường hợp có từ 02 nhà đầu tư quan tâm trở lên đáp ứng yêu cầu của hồ sơ mời quan tâm quy định tại điểm b khoản 5 Điều này được thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu thầu dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật đấu thầu là văn bản xác định chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

8. Chi phí tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư quy định tại Điều này, việc bảo lãnh dự thầu (nếu có) được thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

9. Trong thời hạn tối đa 30 ngày, kể từ ngày có văn bản chấp thuận nhà đầu tư quy định tại khoản 6 Điều này hoặc quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu thầu dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại khoản 7 Điều này thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh chủ trì phối hợp Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án, các cơ quan liên quan cấp tỉnh và chủ đầu tư dự án lập, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt phương án bồi thường, tái định cư.

Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được đề nghị của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, phê duyệt phương án bồi thường, tái định cư.

Điều 19. Thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

1. Đối với trường hợp nhà đầu tư và các chủ sở hữu nhà chung cư thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án theo quy định tại Điều 16 của Nghị định này thì không thực hiện thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất.

2. Đối với trường hợp lựa chọn chủ đầu tư dự án theo quy định tại Điều 17, 18 của Nghị định này thì sau khi phê duyệt phương án bồi thường, tái định cư thì chủ đầu tư làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đất đai thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có) đối với toàn bộ diện tích đất trong phạm vi dự án, bao gồm cả thửa đất không phải là đất ở (nếu có) theo quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

3. Thời điểm thực hiện việc bồi thường, tái định cư (bao gồm việc bồi thường bằng tiền hoặc tái định cư tại địa điểm khác hoặc bố trí chỗ ở tạm thời theo phương án bồi thường, tái định cư đã được phê duyệt) quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này là sau khi có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, tái định cư.

4. Đối với trường hợp dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có yêu cầu phải xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 40 của Nghị định này thì chủ đầu tư dự án phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích đất phát sinh nghĩa vụ tài chính để được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

5. Trình tự, thủ tục và thẩm quyền thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có) đối với từng trường hợp quy định tại Điều này được thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai.

Điều 20. Lập, thẩm định, phê duyệt dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Chủ đầu tư phải lập báo cáo nghiên cứu khả thi dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư để trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định theo quy định của pháp luật xây dựng, trừ trường hợp chỉ yêu cầu lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư dự án.

2. Trên cơ sở kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi dự án của cơ quan chuyên môn về xây dựng, người quyết định đầu tư hoặc chủ đầu tư có trách nhiệm xem xét, phê duyệt dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

3. Trong quá trình thực hiện dự án, chủ đầu tư được điều chỉnh nội dung dự án đầu tư theo quy định của pháp luật xây dựng; trường hợp điều chỉnh nội dung dự án mà thuộc diện điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 14 của Nghị định này thì phải thực hiện điều chỉnh chủ trương đầu tư trước khi điều chỉnh nội dung dự án.

Mục 2. GIAI ĐOẠN THỰC HIỆN DỰ ÁN VÀ KẾT THÚC DỰ ÁN

Điều 21. Giai đoạn thực hiện dự án và kết thúc đầu tư xây dựng dự án

1. Giai đoạn thực hiện dự án bao gồm các công việc: lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng, cấp Giấy phép xây dựng, thi công xây dựng, vận hành công trình xây dựng, nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật xây dựng và đáp ứng các yêu cầu về thiết kế lắp đặt hệ thống hạ tầng viễn thông, thông tin theo quy định của pháp luật về viễn thông.

2. Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thực hiện kinh doanh các sản phẩm nhà ở, công trình thương mại, dịch vụ khác trong phạm vi dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Nghị định này.

3. Sau khi công trình xây dựng trong dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được nghiệm thu hoàn thành theo quy định của pháp luật về xây dựng, chủ đầu tư thực hiện các thủ tục liên quan để kết thúc đầu tư xây dựng dự án như: quyết toán hợp đồng xây dựng, quyết toán dự án hoàn thành, xác nhận hoàn thành công trình, bảo hành công trình xây dựng và thực hiện bàn giao nhà ở, công trình xây dựng cùng các hồ sơ liên quan theo quy định của pháp luật xây dựng, pháp luật nhà ở và pháp luật có liên quan.

4. Chủ đầu tư có trách nhiệm làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho các chủ sở hữu nhà chung cư theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp chủ sở hữu tự làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận.

Điều 22. Bàn giao nhà ở và các công trình khác đưa vào sử dụng

1. Việc bàn giao nhà ở sau khi hoàn thành việc xây dựng lại trong dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được ưu tiên thực hiện cho các chủ sở hữu, người sử dụng căn hộ nhà chung cư tái định cư trước.

2. Đối với nhà chung cư thì việc bàn giao được thực hiện sau khi đã hoàn thành việc nghiệm thu nhà chung cư theo quy định của pháp luật về xây dựng và đã nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực có nhà ở theo tiến độ của dự án đã được nêu trong chấp thuận chủ trương đầu tư dự án. Trường hợp chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải xây dựng công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở theo chủ trương đầu tư dự án thì phải hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu công trình này theo tiến độ đã được chấp thuận trước khi bàn giao căn hộ chung cư.

Trước khi bàn giao căn hộ, chủ đầu tư phải lập hồ sơ bàn giao nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở.

3. Chủ sở hữu nhà chung cư, bao gồm cả chủ sở hữu thuộc tài sản công, người sử dụng nhà chung cư có trách nhiệm tiếp nhận nhà ở tái định cư khi đủ điều kiện bàn giao nhà ở, phải nộp kinh phí bảo trì phần sử dụng chung và kinh phí quản lý vận hành theo quy định của pháp luật nhà ở; trường hợp không nhận bàn giao căn hộ tại thời điểm bàn giao mà không có lý do chính đáng được các bên thống nhất thì chủ đầu tư được thực hiện bồi thường bằng tiền cho người tái định cư theo giá đã được xác định trong phương án bồi thường, tái định cư đã được phê duyệt và chủ đầu tư được bán các căn hộ chung cư này theo giá kinh doanh thương mại cho các chủ thể khác.

4. Đối với nhà ở riêng lẻ và các công trình xây dựng khác không thuộc nhà chung cư trong dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì chủ đầu tư thực hiện bàn giao nhà ở và các công trình này cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư quản lý, sử dụng theo phương án bồi thường, tái định cư đã được phê duyệt và quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về nhà ở.

Chương III

DI DỜI, CƯỜNG CHẾ DI DỜI VÀ BỐ TRÍ CHỖ Ở TẠM THỜI CHO CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Điều 23. Các trường hợp di dời chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư

1. Các trường hợp di dời khẩn cấp nhà chung cư bao gồm:

a) Nhà chung cư bị hư hỏng do cháy, nổ không còn đủ điều kiện bảo đảm an toàn để tiếp tục sử dụng;

b) Nhà chung cư bị hư hỏng do thiên tai, địch họa không còn đủ điều kiện bảo đảm an toàn để tiếp tục sử dụng.

2. Các trường hợp di dời theo phương án bồi thường, tái định cư bao gồm:

a) Nhà chung cư có các kết cấu chịu lực chính của công trình xuất hiện tình trạng nguy hiểm tổng thể, có nguy cơ sập đổ, không đáp ứng điều kiện tiếp tục sử dụng, cần phải di dời khẩn cấp chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư;

b) Nhà chung cư bị hư hỏng nặng, xuất hiện tình trạng nguy hiểm cục bộ kết cấu chịu lực chính của công trình và có một trong các yếu tố sau đây: hệ thống hạ tầng kỹ thuật phòng cháy, chữa cháy; cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải;

cấp điện, giao thông nội bộ không đáp ứng yêu cầu của tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật hiện hành hoặc có nguy cơ mất an toàn trong vận hành, khai thác, sử dụng cần phải phá dỡ để bảo đảm an toàn cho chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và yêu cầu về cải tạo, chỉnh trang đô thị;

c) Nhà chung cư bị hư hỏng một trong các kết cấu chính của công trình sau đây: móng, cột, tường, dầm, xà không đáp ứng yêu cầu sử dụng bình thường mà chưa thuộc trường hợp phải phá dỡ theo quy định tại điểm a, điểm b khoản này nhưng thuộc khu vực phải thực hiện cải tạo, xây dựng đồng bộ với nhà chung cư thuộc trường hợp phải phá dỡ quy định tại khoản này theo quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt.

Điều 24. Trình tự, thủ tục di dời chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư

1. Trình tự, thủ tục di dời khẩn cấp đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 23 của Nghị định này được thực hiện như sau:

a) Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định di dời khẩn cấp trong thời hạn tối đa 03 ngày, kể từ thời điểm có kết luận của cơ quan có thẩm quyền về việc nhà chung cư này không còn đủ điều kiện bảo đảm an toàn để tiếp tục sử dụng theo quy định của pháp luật.

Quyết định di dời khẩn cấp bao gồm các nội dung: địa điểm nhà chung cư phải di dời khẩn cấp, địa điểm bố trí chỗ ở tạm thời, phương thức di dời, thời hạn di dời, trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan trong việc thực hiện quyết định di dời khẩn cấp; kinh phí di dời;

b) Kể từ khi có quyết định di dời khẩn cấp, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan tại địa phương tổ chức di dời khẩn cấp toàn bộ chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đến chỗ ở tạm thời theo quyết định di dời khẩn cấp quy định tại điểm a khoản này;

c) Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện nếu được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao chủ trì, phối hợp với cơ quan tài chính tại địa phương đề xuất Ủy ban nhân dân cấp tỉnh bố trí kinh phí di dời khẩn cấp từ nguồn ngân sách chi thường xuyên của địa phương.

2. Trình tự, thủ tục di dời đối với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 23 của Nghị định này được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày phương án bồi thường, tái định cư được phê duyệt, chủ đầu tư phối hợp với cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định di dời theo quy định tại khoản 3 Điều 73 của Luật Nhà ở và gửi đến Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư phải di dời để thông báo trực tiếp đến các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải di dời thực hiện;

b) Trong thời hạn tối đa 30 ngày, kể từ ngày có quyết định di dời quy định tại điểm a khoản này, Ủy ban nhân dân cấp huyện chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã, chủ đầu tư dự án và các cơ quan liên quan của địa phương tổ

chức di dời toàn bộ chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đến chỗ ở tạm thời để bàn giao mặt bằng cho chủ đầu tư dự án.

3. Trường hợp có căn hộ thuộc tài sản công thuộc diện phải di dời theo quy định tại Điều 23 của Nghị định này thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải thực hiện thủ tục thu hồi nhà ở thuộc tài sản công theo quy định của pháp luật nhà ở.

Điều 25. Trình tự, thủ tục cưỡng chế di dời chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư

1. Trình tự, thủ tục cưỡng chế di dời đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 23 của Nghị định này được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn tối đa 03 ngày làm việc, kể từ ngày hết hạn di dời theo quyết định di dời khẩn cấp mà chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư không di dời thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định cưỡng chế di dời theo quy định tại khoản 2 Điều 74 của Luật Nhà ở để áp dụng đối với các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư không thực hiện di dời, đồng thời gửi đến Ủy ban nhân dân cấp huyện, cơ quan công an cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư cần di dời để niêm yết tại nơi có nhà chung cư thuộc diện di dời và thông báo trực tiếp đến các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải thực hiện di dời;

b) Trong thời hạn tối đa 07 ngày làm việc, kể từ ngày ban hành quyết định cưỡng chế di dời, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư cần di dời, chủ đầu tư dự án, cơ quan công an cấp huyện và các cơ quan liên quan tại địa phương tổ chức cưỡng chế di dời theo nội dung quyết định cưỡng chế di dời.

2. Trình tự, thủ tục cưỡng chế di dời đối với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 23 của Nghị định này được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày hết hạn di dời theo quyết định di dời mà chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư không di dời thì chủ đầu tư có văn bản báo cáo cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định cưỡng chế di dời theo quy định tại khoản 2 Điều 74 của Luật Nhà ở để áp dụng đối với các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư không thực hiện di dời, đồng thời gửi đến Ủy ban nhân dân cấp huyện, cơ quan công an cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư và niêm yết tại nơi có nhà chung cư để thông báo cho các chủ sở hữu biết;

b) Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày ban hành quyết định cưỡng chế di dời, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư, chủ đầu tư dự án, cơ quan công an cấp huyện và các cơ quan liên quan tại địa phương tổ chức cưỡng chế di dời theo nội dung quyết định cưỡng chế di dời.

Điều 26. Bố trí chỗ ở tạm thời cho chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư

1. Các hình thức bố trí chỗ ở tạm thời bao gồm:

a) Bố trí chỗ ở tạm thời tại quỹ nhà ở tái định cư có sẵn hoặc quỹ nhà ở thuộc tài sản công trên địa bàn hoặc mua nhà ở thương mại hoặc đầu tư xây dựng quỹ nhà ở tái định cư bằng nguồn vốn ngân sách của địa phương hoặc nguồn vốn từ Quỹ đầu tư phát triển, Quỹ phát triển nhà ở của địa phương (nếu có) để dùng làm chỗ ở tạm thời;

b) Thanh toán tiền để chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư tự lo chỗ ở.

2. Trường hợp đầu tư xây dựng quỹ nhà ở tái định cư theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều này để bố trí chỗ ở tạm thời thì phải bảo đảm yêu cầu về chất lượng, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng nhà ở; trường hợp nhà ở dùng để bố trí tạm thời thuộc diện được bán và chủ sở hữu đang ở nhà ở này có nhu cầu mua thì thực hiện bán nhà ở này cho các chủ sở hữu thay cho việc tái định cư, trừ trường hợp đang được bố trí chỗ ở tạm thời là nhà ở thuộc tài sản công; giá bán nhà ở này và việc thanh toán tiền chênh lệch (nếu có) được xác định như đối với trường hợp bồi thường, tái định cư nêu trong phương án bồi thường, tái định cư đã được phê duyệt.

3. Trường hợp chỗ ở tạm thời là căn hộ chung cư thì trách nhiệm chi trả các chi phí quản lý vận hành, sử dụng căn hộ chung cư được quy định như sau:

a) Trường hợp di dời khẩn cấp các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đến chỗ ở tạm thời thì ngân sách địa phương chi trả kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư từ nguồn chi thường xuyên của địa phương đến khi lựa chọn được chủ đầu tư dự án;

b) Trường hợp di dời theo phương án bồi thường, tái định cư thì chủ đầu tư chi trả kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư.

Điều 27. Trách nhiệm bố trí chỗ ở tạm thời

1. Trách nhiệm bố trí chỗ ở tạm thời được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với nhà chung cư quy định tại điểm b khoản 2 Điều 59 của Luật Nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí chỗ ở tạm thời;

b) Đối với nhà chung cư quy định tại điểm a và điểm c khoản 2 Điều 59 của Luật Nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí chỗ ở tạm thời cho đến khi lựa chọn được chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Sau khi lựa chọn được chủ đầu tư dự án thì chủ đầu tư có trách nhiệm bố trí chỗ ở tạm thời trong thời gian thực hiện dự án; nếu đã có chỗ ở tạm thời thì chủ đầu tư chỉ trả kinh phí bố trí chỗ ở tạm thời;

c) Đối với nhà chung cư quy định tại điểm d và điểm đ khoản 2 Điều 59 của Luật Nhà ở thì chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có trách nhiệm bố trí chỗ ở tạm thời.

2. Đối với trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh hoặc cơ quan được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao chủ trì, phối hợp với cơ quan tài chính cùng cấp đề xuất phương án bố trí chỗ ở

tạm thời và dự kiến kinh phí từ nguồn ngân sách chi thường xuyên của địa phương để bố trí chỗ ở tạm thời.

Kinh phí bố trí chỗ ở tạm thời được chủ đầu tư hoàn trả vào ngân sách nhà nước sau khi nghiệm thu, hoàn thành đưa nhà ở vào sử dụng đối với trường hợp chủ đầu tư thực hiện dự án không bằng nguồn vốn đầu tư công.

3. Đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều này thì chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có trách nhiệm đề xuất việc bố trí chỗ ở tạm thời trong phương án bồi thường, tái định cư.

Kinh phí thực hiện việc bố trí chỗ ở tạm thời không thuộc trường hợp thực hiện dự án bằng nguồn vốn đầu tư công được xác định trong tổng mức đầu tư dự án; mức kinh phí tối thiểu để bố trí chỗ ở tạm thời đối với từng chủ sở hữu do chủ đầu tư đề xuất và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định trong phương án bồi thường, tái định cư.

Trường hợp chưa lựa chọn được chủ đầu tư dự án thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với cơ quan tài chính cùng cấp đề xuất kinh phí bố trí chỗ ở tạm thời từ nguồn chi thường xuyên để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

4. Đối với trường hợp chậm tiến độ bàn giao nhà ở tái định cư cho chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư do cơ quan nhà nước có thay đổi quy hoạch hoặc chậm giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có) thì ngân sách chi thường xuyên của địa phương có trách nhiệm thanh toán chi phí bố trí chỗ ở tạm thời trong thời gian chậm tiến độ bàn giao nhà ở; nếu chủ đầu tư thanh toán phần chi phí này thì được ngân sách địa phương hoàn trả lại chi phí này hoặc được khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính phải nộp cho Nhà nước (nếu có); tổ chức, cá nhân có liên quan không thực hiện nghĩa vụ quy định tại khoản này phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật về bồi thường nhà nước.

Chương IV

BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ

Mục 1. BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ ĐỐI VỚI NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG KHÔNG THUỘC TÀI SẢN CÔNG

Điều 28. Bồi thường, tái định cư đối với căn hộ chung cư

1. Việc bồi thường, tái định cư đối với căn hộ của nhà chung cư cũ thuộc trường hợp quy định tại khoản 10 Điều 2 của Luật Nhà ở nhưng không thuộc tài sản công được thực hiện như sau:

a) Đối với các căn hộ tại tầng 1 thì chủ sở hữu được bồi thường hệ số k từ 1 đến 2 lần diện tích sử dụng căn hộ bị phá dỡ được ghi trong giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất qua các thời kỳ hoặc đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận này theo quy định của pháp luật đất đai, pháp luật nhà ở; căn cứ hệ số k quy định tại điểm này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

xác định hệ số k áp dụng cho từng vị trí, khu vực có nhà chung cư thuộc diện phải cải tạo, xây dựng lại, làm cơ sở để chủ sở hữu và nhà đầu tư dự án thống nhất diện tích được bồi thường theo hệ số k để đưa vào phương án bồi thường, tái định cư.

Trường hợp chủ sở hữu căn hộ tại tầng 1 có một phần diện tích căn hộ để kinh doanh và dự án có bố trí một phần diện tích để kinh doanh dịch vụ, thương mại theo quy hoạch được duyệt thì ngoài việc được bồi thường theo quy định tại điểm này, nếu chủ sở hữu có nhu cầu thì được mua hoặc thuê phần diện tích sàn kinh doanh dịch vụ, thương mại theo thiết kế được duyệt để kinh doanh; giá bán phần diện tích này được tính theo suất đầu tư xây dựng phân bổ trên 1 m² sàn kinh doanh dịch vụ, thương mại (bao gồm cả chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của khu vực có sàn thương mại) theo quy định của pháp luật xây dựng cộng với lợi nhuận định mức bằng 10% tổng kinh phí đầu tư phần diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại tại thời điểm phê duyệt dự án đã được cơ quan có thẩm quyền thẩm định thiết kế cơ sở; giá thuê diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại này do các bên thỏa thuận;

Việc mua hoặc thuê phần diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại quy định tại điểm này phải được nêu trong phương án bồi thường, tái định cư;

b) Đối với căn hộ từ tầng 02 trở lên thì chủ sở hữu được bồi thường hệ số k từ 1 đến 1,5 lần diện tích sử dụng căn hộ bị phá dỡ được ghi trong giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất qua các thời kỳ hoặc đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận này theo quy định của pháp luật đất đai, pháp luật nhà ở; căn cứ hệ số k quy định tại điểm này, Ủy ban nhân dân tỉnh xác định hệ số k áp dụng cho từng vị trí, khu vực có nhà chung cư thuộc diện phải cải tạo, xây dựng lại, làm cơ sở để các chủ sở hữu và nhà đầu tư dự án thống nhất diện tích được bồi thường theo hệ số k để đưa vào phương án bồi thường, tái định cư;

c) Trường hợp có diện tích sử dụng ngoài diện tích ghi trong giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất quy định tại điểm a, điểm b khoản này nhưng đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai thì diện tích này được bồi thường theo hệ số k quy định tại điểm a, điểm b khoản này; phần diện tích khác không thuộc trường hợp quy định tại điểm này thì không được bồi thường theo hệ số k diện tích sử dụng căn hộ quy định tại điểm a, điểm b khoản này nhưng có thể được chủ đầu tư hỗ trợ kinh phí đã đầu tư xây dựng trên phần diện tích này.

Diện tích căn hộ tái định cư sau khi tính bồi thường theo hệ số k quy định tại điểm a hoặc điểm b khoản này được nêu rõ trong phương án bồi thường, tái định cư.

2. Trường hợp theo phương án bồi thường, tái định cư do các bên thống nhất có diện tích căn hộ tái định cư theo thiết kế lớn hơn diện tích căn hộ được bồi thường theo hệ số k quy định tại khoản 1 Điều này thì chủ sở hữu phải nộp thêm phần giá trị chênh lệch diện tích này; nếu sau khi phương án bồi thường, tái định cư được phê duyệt mà chủ sở hữu không mua, thuê mua phần diện tích chênh

lệch này thì không được bố trí căn hộ tái định cư, chủ đầu tư được thanh toán tiền cho chủ sở hữu đối với toàn bộ giá trị căn hộ này theo giá quy định tại khoản 4 Điều này và chủ đầu tư được bán căn hộ tái định cư này theo giá kinh doanh thương mại cho các chủ thể khác. Trường hợp các bên thống nhất có diện tích căn hộ tái định cư theo thiết kế nhỏ hơn diện tích căn hộ được bồi thường theo hệ số k quy định tại khoản 1 Điều này thì chủ đầu tư phải thanh toán cho chủ sở hữu phần giá trị chênh lệch diện tích này.

Việc tính giá trị chênh lệch diện tích quy định tại điểm này được xác định theo nguyên tắc diện tích chênh lệch (m^2) nhân (x) với giá nhà ở xây dựng mới do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành còn hiệu lực thi hành tại thời điểm lập phương án bồi thường, tái định cư và được thanh toán tại thời điểm bàn giao căn hộ chung cư.

3. Trường hợp chủ sở hữu căn hộ chung cư không có nhu cầu tái định cư tại chỗ mà chủ đầu tư có diện tích nhà, đất tại địa điểm khác để bố trí tái định cư và chủ sở hữu có nhu cầu thì các bên thống nhất việc bố trí tái định cư tại địa điểm đó theo cơ chế quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

4. Trường hợp chủ sở hữu căn hộ chung cư không có nhu cầu tái định cư theo quy định tại khoản 1 hoặc khoản 3 Điều này thì được bồi thường bằng tiền theo giá bán căn hộ tái định cư do chủ đầu tư đề xuất và được thống nhất trong phương án bồi thường, tái định cư; việc nhận tiền bồi thường căn hộ được thực hiện sau khi phương án bồi thường, tái định cư được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội và đáp ứng điều kiện được mua, thuê mua nhà ở xã hội thì được bố trí mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

5. Đối với trường hợp căn hộ chung cư đang là tài sản bảo đảm của tổ chức tín dụng thì việc xử lý căn hộ tái định cư sau khi xây dựng lại hoặc việc xử lý khoản tiền được bồi thường được thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Điều 29. Bồi thường, tái định cư đối với phần diện tích khác không phải căn hộ trong nhà chung cư

1. Trường hợp theo quy hoạch được duyệt, dự án vẫn tiếp tục xây dựng lại phần diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại thì chủ sở hữu phần diện tích này được bố trí lại diện tích này theo quy hoạch được duyệt; việc bồi thường phần diện tích này được thực hiện theo nguyên tắc áp dụng hệ số $k = 1$ lần diện tích sử dụng cũ.

2. Trường hợp theo quy hoạch được duyệt, dự án không tiếp tục xây dựng lại phần diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại thì thực hiện bồi thường theo nguyên tắc áp dụng hệ số $k = 1$ lần diện tích sử dụng nhân (x) giá nhà ở xây dựng mới do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành còn hiệu lực thi hành tại thời điểm lập phương án bồi thường nhân (x) tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở đó.

Tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở được xác định như đối với tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở thuộc tài sản công quy định tại khoản 1 Điều 34 của Nghị định này.

Điều 30. Bồi thường, tái định cư đối với nhà ở, phần diện tích khác không phải là nhà chung cư nhưng thuộc dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Chủ sở hữu nhà ở riêng lẻ thuộc dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại được xem xét bố trí tái định cư bằng nhà ở riêng lẻ tại địa điểm khác nếu có nhu cầu và tùy theo điều kiện cụ thể của từng dự án. Trường hợp không có địa điểm khác để xây dựng nhà ở riêng lẻ hoặc chủ sở hữu không có nhu cầu tái định cư bằng nhà ở riêng lẻ thì được bồi thường bằng tiền theo nguyên tắc quy định tại điểm a và c khoản 2 Điều này; nếu chủ sở hữu được bồi thường bằng tiền và có nhu cầu thì được mua một căn hộ chung cư tại dự án này theo giá bán căn hộ tái định cư được xác định trong phương án bồi thường, tái định cư đã được phê duyệt.

2. Việc bồi thường, tái định cư đối với nhà ở riêng lẻ được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với diện tích đất ở thì thực hiện bồi thường theo nguyên tắc diện tích đất ở hiện hữu ghi trong giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất qua các thời kỳ hoặc đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật đất đai, pháp luật nhà ở nhân (x) giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm lập phương án bồi thường, tái định cư; trường hợp có phần diện tích đất chênh lệch lớn hơn so với phần diện tích ghi trên giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất quy định tại khoản này thì giải quyết phần diện tích chênh lệch này theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Diện tích đất bố trí tái định cư tại địa điểm khác được xác định theo quy hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và được quy đổi thành tiền theo nguyên tắc giá đất được xác định theo quy định tại điểm a khoản này nhân (x) diện tích đất (m^2) được bố trí tái định cư; trường hợp có chênh lệch về giá trị bồi thường thì các bên có trách nhiệm thanh toán phần chênh lệch này;

c) Đối với diện tích sử dụng nhà ở thì được bồi thường theo nguyên tắc diện tích sử dụng nhà ở hiện có (m^2) nhân (x) giá nhà ở xây dựng mới do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành còn hiệu lực thì hành tại thời điểm lập phương án bồi thường, tái định cư nhân (x) tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở hiện có. Trường hợp chủ đầu tư thực hiện xây dựng nhà ở tái định cư thì chủ sở hữu có trách nhiệm thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng nhà ở này cho chủ đầu tư.

Tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở hiện có quy định tại điểm này được xác định trong phương án bồi thường, tái định cư.

3. Đối với trụ sở, nhà làm việc, công trình xây dựng khác thuộc quyền sở hữu hợp pháp của tổ chức, cá nhân mà còn trong thời hạn cho thuê đất, nếu theo quy hoạch được duyệt vẫn tiếp tục bố trí diện tích này thì chủ sở hữu được bồi

thường theo hệ số $k = 1$ lần diện tích đất cũ xác định theo nguyên tắc quy định tại điểm a khoản 2 Điều này đối với thời hạn thuê đất còn lại; đối với diện tích xây dựng công trình thuộc quyền sở hữu hợp pháp thì được bồi thường theo nguyên tắc quy định tại điểm c khoản 2 Điều này.

Trường hợp chủ sở hữu không có nhu cầu tái định cư tại địa điểm cũ hoặc theo quy hoạch được duyệt không xây dựng lại trụ sở, nhà làm việc, công trình xây dựng này thì chủ sở hữu được bồi thường bằng tiền theo nguyên tắc quy định tại điểm a và điểm c khoản 2 Điều này; trường hợp trong phạm vi dự án có diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại và chủ sở hữu có nhu cầu mua, thuê thì được ưu tiên mua, thuê một phần diện tích này theo giá quy định tại điểm a khoản 1 Điều 28 của Nghị định này.

Điều 31. Hỗ trợ đối với chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và chủ đầu tư dự án

1. Ngoài việc được bồi thường, tái định cư theo quy định tại Điều 28, Điều 29 và Điều 30 của Nghị định này, căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định mức hỗ trợ thêm từ nguồn ngân sách chi thường xuyên của địa phương đối với các trường hợp sau:

a) Người được bồi thường, tái định cư là người có công với cách mạng theo pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng; người khuyết tật; hộ gia đình nghèo, cận nghèo theo quy định của Chính phủ tại thời điểm thực hiện hỗ trợ trong trường hợp đối tượng này mua, thuê mua phần diện tích chênh lệch (nếu có) theo quy định tại khoản 2 Điều 28 của Nghị định này;

b) Hỗ trợ chủ đầu tư một phần hoặc toàn bộ kinh phí di dời, cưỡng chế di dời theo quy định tại điểm b khoản 6 Điều 73 và điểm b khoản 4 Điều 74 của Luật Nhà ở;

c) Hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ kinh phí để chủ đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi của dự án theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 63 của Luật Nhà ở;

d) Mức hỗ trợ quy định tại các điểm a, b và điểm c khoản 1 Điều này được nêu trong phương án bồi thường, tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

2. Ngoài yêu cầu phải bồi thường, tái định cư theo quy định tại các Điều 28, 29 và Điều 30 của Nghị định này, tùy từng điều kiện cụ thể của dự án, chủ đầu tư được quyết định hỗ trợ thêm kinh phí cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, bao gồm cả phần kinh phí mà chủ sở hữu đã đầu tư xây dựng nhưng không đủ điều kiện để được bồi thường quy định tại điểm c khoản 1 Điều 28 của Nghị định này.

Điều 32. Ký kết hợp đồng mua, thuê mua, thuê nhà, công trình xây dựng để bố trí tái định cư

1. Người được bố trí tái định cư thực hiện ký kết hợp đồng thuê, thuê mua, mua bán nhà ở, công trình xây dựng tái định cư với chủ đầu tư dự án theo quy

định của Luật Nhà ở; thời điểm có hiệu lực của hợp đồng thực hiện theo quy định của pháp luật nhà ở.

2. Người được bố trí tái định cư sau khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở được chuyển nhượng hợp đồng này cho các tổ chức, cá nhân khác nếu không có nhu cầu tái định cư; trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng áp dụng như đối với trường hợp chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản.

MỤC 2. BỒI THƯỜNG, TÁI ĐỊNH CƯ ĐỐI VỚI NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG THUỘC TÀI SẢN CÔNG

Điều 33. Bồi thường, tái định cư đối với căn hộ chung cư thuộc tài sản công

1. Trường hợp có căn hộ chung cư thuộc tài sản công hỗn hợp với căn hộ thuộc sở hữu của tổ chức, cá nhân trong nhà chung cư thuộc diện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì việc bồi thường, tái định cư được thực hiện như sau:

a) Hệ số k bồi thường diện tích sử dụng căn hộ được áp dụng như đối với căn hộ chung cư không thuộc tài sản công quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 28 của Nghị định này;

b) Trường hợp các bên thống nhất trong phương án bồi thường, tái định cư có diện tích căn hộ tái định cư theo thiết kế lớn hơn diện tích căn hộ được bồi thường theo hệ số k quy định tại điểm a khoản này thì ngân sách chi thường xuyên của địa phương phải chi trả phần giá trị chênh lệch diện tích này cho chủ đầu tư dự án. Trường hợp diện tích căn hộ tái định cư theo thiết kế nhỏ hơn diện tích căn hộ được bồi thường theo hệ số k quy định tại điểm a khoản này thì chủ đầu tư phải thanh toán cho Nhà nước phần giá trị chênh lệch diện tích này.

Việc thanh toán tiền chênh lệch quy định tại điểm này được thực hiện theo nguyên tắc quy định tại khoản 2 Điều 28 của Nghị định này; cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với cơ quan tài chính cùng cấp báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cấp kinh phí từ nguồn ngân sách chi thường xuyên của địa phương để thanh toán phần giá trị chênh lệch quy định tại điểm này cho chủ đầu tư dự án.

Sau khi nghiệm thu, hoàn thành đầu tư xây dựng nhà ở, đại diện chủ sở hữu thuộc tài sản công hoặc cơ quan được đại diện chủ sở hữu thuộc tài sản công giao có trách nhiệm nhận bàn giao căn hộ và nộp kinh phí bảo trì, kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Điều 22 của Nghị định này;

c) Trường hợp Nhà nước không có nhu cầu nhận căn hộ tái định cư theo quy định tại điểm a khoản này mà nhận bồi thường bằng tiền thì chủ đầu tư thanh toán tiền cho Nhà nước theo giá bán căn hộ tái định cư do chủ đầu tư đề xuất và được thống nhất trong phương án bồi thường, tái định cư; việc nhận tiền bồi thường căn hộ được thực hiện sau khi phương án bồi thường, tái định cư được phê duyệt; chủ đầu tư được bán các căn hộ này cho các chủ thể khác theo giá kinh doanh thương mại theo quy định tại Điều 41 của Nghị định này.

2. Trường hợp toàn bộ nhà chung cư thuộc tài sản công được cải tạo, xây dựng lại bằng nguồn vốn ngân sách quy định tại điểm a khoản 2 Điều 62 của Luật Nhà ở thì việc bồi thường, tái định cư được thực hiện như sau:

a) Căn cứ quy hoạch chi tiết dự án, nguồn vốn ngân sách bố trí để đầu tư xây dựng lại nhà chung cư và tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng nhà chung cư, cơ quan đại diện chủ sở hữu thuộc tài sản công quyết định hệ số k diện tích thiết kế của các căn hộ sau khi xây dựng lại bảo đảm bằng hoặc lớn hơn diện tích sử dụng căn hộ cũ nhưng không nhỏ hơn diện tích theo tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư.

Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với các cơ quan chuyên môn cùng cấp gồm: kế hoạch và đầu tư, quy hoạch - kiến trúc (nếu có), tài chính, tài nguyên và môi trường báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hệ số k diện tích căn hộ theo quy định tại điểm này.

Đối với nhà chung cư thuộc tài sản công do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đầu tư xây dựng để cho bố trí cho đối tượng lực lượng vũ trang nhân dân thuê thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an căn cứ quy định tại khoản này để quyết định hệ số k bồi thường diện tích căn hộ khi thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

b) Trường hợp theo quy hoạch không tiếp tục xây dựng lại nhà chung cư thì cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công quyết định việc đầu tư xây dựng công trình khác theo quy hoạch được duyệt; người đang thuê nhà ở được bố trí thuê tại địa điểm khác theo các cơ chế quy định tại Điều 35 của Nghị định này.

Điều 34. Bồi thường đối với phần diện tích nhà, đất khác thuộc tài sản công không phải là căn hộ chung cư

1. Đối với phần diện tích nhà sử dụng chung thuộc tài sản công trong phạm vi dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì chủ đầu tư phải thanh toán bằng tiền cho Nhà nước theo nguyên tắc diện tích sử dụng nhà hiện có (m^2) nhân (x) giá nhà ở xây dựng mới do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành còn hiệu lực thì hành tại thời điểm lập phương án bồi thường nhân (x) tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở hiện có;

Tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở thuộc tài sản công được xác định theo quy định của pháp luật nhà ở khi bán nhà ở cũ thuộc tài sản công.

Đối với nhà ở cấp I, cấp II, cấp III nhưng đã bị phá dỡ trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì xác định giá trị còn lại theo hiện trạng tại thời điểm bố trí ghi trong giấy tờ chứng minh việc bố trí sử dụng nhà ở này theo quy định của pháp luật nhà ở. Trường hợp trong giấy tờ quy định tại khoản này có ghi cấp nhà ở nhưng không ghi chất lượng còn lại thì xác định tỷ lệ chất lượng còn lại bằng 50% giá trị của cấp nhà đó; nếu trong giấy tờ này không ghi cấp nhà ở thì xác định tỷ lệ chất lượng còn lại bằng 50% giá trị của nhà ở cấp III.

2. Đối với diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung trong nhà chung cư hiện hữu đang do Nhà nước quản lý thì chủ đầu tư được miễn tiền bồi thường về đất.

3. Đối với phần diện tích đất sử dụng chung không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này nhưng thuộc phạm vi dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư, kể cả diện tích đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, giao thông, hạ tầng xã hội và công trình khác nằm ngoài khuôn viên nhà chung cư, khu chung cư hiện hữu và không thuộc trường hợp giải quyết theo quy định tại khoản 4 Điều này thì chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được giao phần diện tích đất này để thực hiện đầu tư xây dựng theo quy hoạch và được miễn tiền bồi thường về đất.

4. Đối với phần diện tích đất sử dụng chung quy định tại khoản 3 Điều này nhưng thuộc trường hợp đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước đang quản lý theo quy định tại khoản 1 Điều 217 của Luật Đất đai 2024 thì giải quyết như sau:

a) Nếu phần diện tích đất quy định tại khoản này không đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập theo quy định của pháp luật đất đai thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao phần diện tích đất này cho chủ đầu tư để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy hoạch được phê duyệt; chủ đầu tư dự án này được miễn tiền bồi thường về đất và được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với phần diện tích đất sử dụng chung này;

b) Nếu phần diện tích đất quy định tại điểm a khoản này đủ điều kiện về diện tích để tách thành dự án độc lập, riêng biệt theo quy định của pháp luật đất đai thì thực hiện giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai để thực hiện dự án độc lập theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 35. Bố trí sử dụng căn hộ chung cư thuộc tài sản công sau khi xây dựng lại

1. Người đang thuê căn hộ chung cư thuộc tài sản công bị phá dỡ được tiếp tục bố trí thuê căn hộ sau khi xây dựng lại, trừ trường hợp không có nhu cầu tiếp tục thuê nhà ở.

Diện tích căn hộ được bố trí thuê được căn cứ vào trường hợp quy định tại khoản 1 hoặc khoản 2 Điều 33 của Nghị định này để xác định trong hợp đồng thuê nhà ở.

2. Trường hợp người đang thuê căn hộ quy định tại khoản 1 Điều này không còn nhu cầu tiếp tục thuê nhà ở sau khi xây dựng lại hoặc đã được bố trí thuê tại địa điểm khác thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được sử dụng các căn hộ này để bố trí tái định cư cho các đối tượng khác trên địa bàn cấp huyện nơi có nhà chung cư theo chính sách tái định cư của địa phương; trường hợp trên địa bàn cấp huyện không có nhu cầu nhận căn hộ tái định cư thì chủ đầu tư thực hiện bồi thường bằng tiền theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 33 của Nghị định này.

3. Giá thuê căn hộ thuộc tài sản công sau khi xây dựng lại của các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này được áp dụng như đối với giá thuê nhà ở xã hội thuộc tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý và phát triển nhà ở xã hội; trường hợp Nhà nước bán căn hộ này cho các đối tượng quy định tại khoản 1

Điều này thì người đang thuê được mua theo quy định về bán nhà ở cũ thuộc tài sản công theo quy định của pháp luật nhà ở.

Đối với các đối tượng tái định cư khác không phải là người đang thuê nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này thì thực hiện việc cho thuê, bán nhà ở theo chính sách bồi thường, tái định cư được áp dụng tại địa phương.

4. Căn cứ điều kiện thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức hỗ trợ thêm một phần kinh phí cho các trường hợp người thuê căn hộ quy định tại khoản 1 Điều này là người có công với cách mạng theo pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng, người khuyết tật, hộ gia đình nghèo, cận nghèo để nộp tiền thuê nhà ở hoặc hỗ trợ thêm tiền mua nhà ở thuộc tài sản công nếu các đối tượng này có nhu cầu mua nhà ở và đủ điều kiện được mua nhà ở này theo quy định của pháp luật nhà ở,

5. Việc hỗ trợ thêm kinh phí quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều này phải được xác định trong phương án bồi thường, tái định cư.

Chương V

THỰC HIỆN DỰ ÁN CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP QUY GOM

Điều 36. Nguyên tắc quy gom nhà chung cư

1. Việc quy gom nhà chung cư chỉ được thực hiện khi các nhà chung cư độc lập trong cùng một khu vực thuộc diện phải phá dỡ nhưng theo quy hoạch được duyệt, có một số nhà chung cư không được xây dựng lại hoặc có thể xây dựng lại nhưng không bảo đảm hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án và chỉ có 01 hoặc 02 địa điểm khu đất có nhà chung cư trong diện quy gom có thể xây dựng lại được nhà chung cư mới để bố trí đủ căn hộ tái định cư cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

2. Việc quy gom nhà chung cư chỉ được thực hiện theo một trong các trường hợp quy định tại Điều 37 của Nghị định này.

Điều 37. Các trường hợp quy gom nhà chung cư

1. Quy gom một số nhà chung cư độc lập trên cùng địa bàn cấp phường vào 01 hoặc 02 địa điểm có nhà chung cư thuộc diện quy gom trên địa bàn cấp phường đó.

2. Trường hợp cùng địa bàn cấp phường không thực hiện được việc quy gom theo quy định tại khoản 1 Điều này thì thực hiện quy gom một số nhà chung cư tại các phường lân cận trong cùng địa bàn cấp huyện.

3. Trường hợp trong cùng địa bàn cấp huyện không thực hiện được việc quy gom theo quy định tại khoản 2 Điều này thì thực hiện quy gom một số nhà chung cư trên địa bàn cấp huyện lân cận.

4. Trường hợp không thể thực hiện được giải pháp quy gom theo quy định tại các khoản 1, 2 hoặc khoản 3 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tạm ứng kinh phí từ nguồn ngân sách chi thường xuyên của địa phương để di dời, bồi

thường, hỗ trợ, tái định cư cho các chủ sở hữu, người sử dụng tại nhà chung cư này và tổ chức bán đấu giá khu đất có nhà chung cư phải phá dỡ để hoàn trả tiền cho ngân sách nhà nước. Việc đầu tư xây dựng các công trình trên khu đất bán đấu giá được thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

Trường hợp theo quy hoạch được duyệt, khu đất có nhà chung cư thuộc diện quy gom phải bố trí các công trình công cộng thì thực hiện bồi thường, giải tỏa, phá dỡ và thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai để thực hiện theo quy hoạch.

Điều 38. Việc đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trong trường hợp quy gom

1. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trong trường hợp quy gom được thực hiện thông qua một trong các hình thức quy định tại Điều 16 hoặc Điều 17 hoặc Điều 18 của Nghị định này và quy định sau đây:

a) Trường hợp nhà đầu tư thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tất cả chủ sở hữu của nhà chung cư quy gom theo quy định tại Điều 16 của Nghị định này thì nhà đầu tư này được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án đối với phần diện tích đất của tất cả nhà chung cư quy gom đã thực hiện thỏa thuận;

b) Trường hợp lựa chọn chủ đầu tư theo quy định tại Điều 17 của Nghị định này mà dự án không đáp ứng lợi nhuận theo quy định tại khoản 1 Điều 39 của Nghị định này thì trong chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án phải xác định rõ phần diện tích đất được giao thêm cho chủ đầu tư để đảm bảo lợi nhuận theo quy định;

c) Trường hợp lựa chọn chủ đầu tư theo quy định tại Điều 18 của Nghị định này mà dự án không đáp ứng lợi nhuận theo quy định tại khoản 1 Điều 39 của Nghị định này thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh lập phương án sử dụng đất quy gom để đảm bảo tỷ lệ lợi nhuận theo quy định kèm theo hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, phê duyệt; nhà đầu tư được lựa chọn trong quyết định chấp thuận nhà đầu tư hoặc trong quyết định trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất được xác định là chủ đầu tư dự án đối với cả phần diện tích đất quy gom được giao thêm.

2. Việc chấp thuận hoặc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trong trường hợp quy gom được thực hiện theo quy định tại các Điều 10, 11, 12, 13 hoặc Điều 14 của Nghị định này.

3. Việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có) để thực hiện dự án đối với trường hợp quy gom nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Điều 19 của Nghị định này.

4. Phương án bồi thường, tái định cư cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư của dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trong trường hợp quy gom được thực hiện theo quy định tại Chương IV của Nghị định này.

Điều 39. Ưu đãi đối với chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trong trường hợp quy gom

1. Trường hợp địa điểm xây dựng lại nhà chung cư sau khi bố trí tái định cư cho chủ sở hữu, người sử dụng mà vẫn còn diện tích để kinh doanh bảo đảm lợi nhuận định mức tối thiểu 10% và tối đa 15% tổng mức đầu tư của dự án do chủ đầu tư đề xuất theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 38 của Nghị định này hoặc do cơ quan quản lý nhà ở lập theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 38 của Nghị định này thì chủ đầu tư không được giao thêm phần diện tích đất của nhà chung cư còn lại thuộc diện quy gom; việc lựa chọn chủ đầu tư để thực hiện dự án tại các diện tích đất còn lại này được căn cứ vào quy hoạch được duyệt và mục tiêu đầu tư của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật xây dựng và pháp luật có liên quan.

2. Trường hợp tại địa điểm xây dựng lại nhà chung cư sau khi bố trí tái định cư cho chủ sở hữu, người sử dụng mà còn diện tích để kinh doanh nhưng không đáp ứng lợi nhuận quy định tại khoản 1 Điều này hoặc không còn diện tích để kinh doanh thì chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được giao thêm phần diện tích đất của một hoặc một số trong các nhà chung cư thuộc diện quy gom để kinh doanh theo quy hoạch được duyệt, bảo đảm lợi nhuận theo quy định tại khoản 1 Điều này.

Đối với diện tích đất còn lại (nếu có) mà chủ đầu tư dự án không được giao thêm theo quy định tại khoản này thì căn cứ vào quy hoạch được duyệt và mục tiêu của dự án, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật đất đai, pháp luật xây dựng và pháp luật có liên quan để đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao đất, cho thuê đất và thực hiện miễn tiền bồi thường về đất, miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích được giao cho chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 1 Điều 38 của Nghị định này.

4. Trường hợp sau khi quyết toán dự án mà lợi nhuận vượt quá lợi nhuận định mức quy định tại khoản 1 Điều này thì chủ đầu tư phải nộp lại ngân sách nhà nước phần lợi nhuận vượt quá này; trường hợp khoản lợi nhuận phát sinh cao hơn quy định tại khoản này do điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định tại Điều 14 của Nghị định này thì chủ đầu tư chỉ thực hiện nộp thuế theo quy định đối với phần lợi nhuận vượt quá này.

Chương VI

CƠ CHẾ ƯU ĐÃI ĐỐI VỚI CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

Điều 40. Cơ chế ưu đãi về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1. Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất được giao thuộc trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong phạm vi dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung

cur theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 63 của Luật Nhà ở; phạm vi dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được xác định trong quy hoạch chi tiết do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc trong văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

Trường hợp trong phạm vi của dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có phần diện tích đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê là đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước đang quản lý theo quy định của pháp luật đất đai thì chủ đầu tư được miễn tiền bồi thường về đất, miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với phần diện tích này, trừ trường hợp diện tích đất này đủ điều kiện tách thành dự án độc lập, riêng biệt theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 34 của Nghị định này.

2. Trường hợp sau khi được lựa chọn mà chủ đầu tư có nhu cầu điều chỉnh tăng hệ số sử dụng đất so với quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và được cơ quan có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết thì chủ đầu tư phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với phần diện tích tăng thêm này theo quy định của pháp luật đất đai; việc xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với phần diện tích tăng thêm này được thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Trường hợp theo quy hoạch được duyệt, địa điểm có nhà chung cư bị phá dỡ vẫn tiếp tục xây dựng lại nhà chung cư (không bao gồm trường hợp quy gom) nhưng chủ đầu tư được toàn bộ các chủ sở hữu nhà chung cư đó đồng ý không tái định cư tại chỗ và chủ đầu tư thống nhất thực hiện bồi thường, tái định cư tại địa điểm khác hoặc bồi thường bằng tiền cho các chủ sở hữu này theo phương án bồi thường, tái định cư được phê duyệt theo quy định của Nghị định này thì chủ đầu tư dự án được hưởng các cơ chế ưu đãi về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 1 Điều này.

4. Trường hợp khi Nhà nước thanh lý, hóa giá nhà ở theo quy định về chính sách thanh lý, hóa giá nhà ở trước đây nhưng Nhà nước mới chỉ thu tiền nhà, chưa thu tiền sử dụng đất của người được thanh lý, hóa giá mà nhà ở này thuộc diện phải phá dỡ để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì chủ đầu tư dự án được miễn tiền bồi thường về đất, miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất có nhà ở đã thanh lý, hóa giá này.

Điều 41. Cơ chế ưu đãi về kinh doanh căn hộ, diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại trong dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được bán các căn hộ thuộc diện quy định tại khoản 2 Điều này theo giá kinh doanh thương mại mà không phải nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước khi bán các căn hộ này và không phải thực hiện chuyển đổi công năng sang nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở.

2. Các căn hộ nhà chung cư sau khi xây dựng lại được bán theo giá kinh doanh thương mại bao gồm:

a) Căn hộ được xây dựng thêm để kinh doanh theo quy hoạch được duyệt ngoài các căn hộ phải dành để bố trí tái định cư cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư theo phương án bồi thường, tái định cư;

b) Căn hộ thuộc diện phải bố trí tái định cư nhưng chủ sở hữu nhận bồi thường bằng tiền theo phương án bồi thường, tái định cư đã được phê duyệt, bao gồm cả căn hộ thuộc diện phải bồi thường cho Nhà nước nhưng Nhà nước không nhận căn hộ tái định cư mà nhận bồi thường bằng tiền theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 33 của Nghị định này;

c) Căn hộ thuộc diện phải bố trí tái định cư theo phương án bồi thường, tái định cư đã được phê duyệt nhưng chủ sở hữu không mua phần diện tích chênh lệch theo quy định tại khoản 2 Điều 28 của Nghị định này hoặc trường hợp chủ sở hữu đã được bố trí tái định cư sang địa điểm khác theo quy định tại khoản 3 Điều 28 của Nghị định này;

3. Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được kinh doanh đối với phần diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại và các công trình xây dựng khác (nếu có) trong phạm vi dự án được miễn tiền bồi thường về đất, miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 1 Điều 40 của Nghị định này.

Trường hợp chủ đầu tư chuyển nhượng, góp vốn phần diện tích quy định tại khoản này gắn với quyền sử dụng đất thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật đất đai.

4. Đối với phần diện tích kinh doanh khác quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này mà nằm ngoài phạm vi dự án được miễn tiền bồi thường về đất, miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 1 Điều 40 của Nghị định này thì chủ đầu tư dự án phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai.

Chương VII

ĐÓNG GÓP KINH PHÍ ĐỂ XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

Điều 42. Nguyên tắc đóng góp kinh phí để xây dựng lại nhà chung cư

1. Chủ sở hữu nhà chung cư không thuộc trường hợp nhà chung cư cũ quy định tại khoản 10 Điều 2 của Luật Nhà ở phải đóng góp kinh phí để xây dựng lại nhà chung cư mới theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Việc đóng góp kinh phí để xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo nguyên tắc sau đây:

a) Đối với phần diện tích căn hộ trong nhà chung cư thì các chủ sở hữu nhà chung cư đóng góp kinh phí theo diện tích sử dụng căn hộ chung cư mới được tái định cư nêu trong phương án bồi thường, tái định cư nhân (x) giá nhà ở xây dựng mới được tính trên tổng mức đầu tư của dự án do các bên thỏa thuận tại thời điểm lập phương án bồi thường, tái định cư;

b) Đối với phần diện tích khác không phải là căn hộ thì các chủ sở hữu đóng góp kinh phí theo nguyên tắc quy định tại điểm a khoản này để tiếp tục mục tiêu kinh doanh dịch vụ, thương mại theo nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư dự án được phê duyệt.

3. Trường hợp chủ sở hữu căn hộ chung cư hoặc phần diện tích khác không phải căn hộ nếu không đóng góp kinh phí theo quy định tại khoản 2 Điều này thì được bồi thường theo quy định tại Điều 44 của Nghị định này.

Điều 43. Thời điểm đóng góp và hình thức đóng góp kinh phí xây dựng lại nhà chung cư

1. Việc đóng góp kinh phí để xây dựng lại nhà chung cư quy định tại Điều 42 của Nghị định này được thực hiện theo tiến độ của dự án hoặc nộp một lần sau khi bàn giao căn hộ như sau:

a) Trường hợp đóng góp theo tiến độ thực hiện dự án thì các lần đóng góp được áp dụng theo quy định về thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản và phải được nêu cụ thể trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng;

b) Trường hợp đóng góp một lần sau khi bàn giao căn hộ thì chủ sở hữu có trách nhiệm nộp toàn bộ số tiền đóng góp theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua đã ký kết với chủ đầu tư dự án;

c) Số tiền đóng góp quy định tại khoản này không bao gồm kinh phí bảo trì nhà chung cư, kinh phí quản lý vận hành nhà ở theo quy định.

2. Hình thức đóng góp kinh phí quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện theo pháp luật kinh doanh bất động sản.

Đối với kinh phí bảo trì nhà chung cư và kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư thì chủ sở hữu nhà chung cư thực hiện nộp theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 44. Bồi thường quyền sử dụng đất và giá trị còn lại của căn hộ, diện tích khác trong trường hợp chủ sở hữu không đóng góp kinh phí để xây dựng lại nhà chung cư

1. Quyền sử dụng đất đối với nhà chung cư là quyền sử dụng chung. Tỷ lệ phần quyền sử dụng đất của các chủ sở hữu nhà chung cư được tính bằng tỷ lệ diện tích căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư chia cho tổng diện tích sàn của các căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Trường hợp thuộc diện quy định tại các điểm a, c và điểm d khoản 2 Điều 59 của Luật Nhà ở thì chủ sở hữu nhà chung cư được bồi thường phần quyền sử dụng đất theo tỷ lệ phân chia quy định tại khoản 1 Điều này nhân (x) giá đất cụ thể theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm lập phương án bồi thường, tái định cư.

3. Trường hợp thuộc diện quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 59 của Luật Nhà ở thì chủ sở hữu nhà chung cư được bồi thường theo quy định sau đây:

a) Đối với diện tích đất thì được bồi thường phần quyền sử dụng đất theo tỷ lệ quy định tại khoản 1 Điều này nhân (x) giá đất cụ thể tại thời điểm thực hiện bồi thường theo quy định của pháp luật đất đai;

b) Đối với diện tích nhà ở, diện tích khác thì được bồi thường theo nguyên tắc diện tích sử dụng nhà ở, diện tích khác hiện có nhân (x) giá nhà ở xây dựng mới do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành còn hiệu lực tại thời điểm lập phương án bồi thường nhân (x) tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở, diện tích khác hiện có.

Tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở hiện có quy định tại điểm này được xác định trong phương án bồi thường, tái định cư.

Chương VIII

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH⁶

Điều 45. Trách nhiệm của các Bộ ngành liên quan

1. Bộ Xây dựng có các quyền hạn và trách nhiệm sau đây:

a) Giúp Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ hướng dẫn, chỉ đạo, đôn đốc các địa phương trong việc triển khai thực hiện các quy định về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và quy định của Nghị định này;

b) Hướng dẫn thực hiện các quy định về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo nhiệm vụ được giao quy định trong Luật Nhà ở và Nghị định này;

c) Hướng dẫn cụ thể việc kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về nhà ở;

⁶ Điều 41, Điều 42 Nghị định số 54/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 09 tháng 02 năm 2026 quy định như sau:

“Điều 41. Điều khoản thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 09 tháng 02 năm 2026.

...

4. Cơ quan có thẩm quyền giải quyết thủ tục hành chính quy định tại Nghị định số 95/2024/NĐ-CP, Nghị định số 96/2024/NĐ-CP, Nghị định số 98/2024/NĐ-CP, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP và Nghị định này có trách nhiệm cập nhật văn bản giải quyết thủ tục hành chính lên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

5. Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật viện dẫn tại Nghị định này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì áp dụng quy định tại văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế đó.

Điều 42. Quy định chuyển tiếp

1. Đối với các hồ sơ đã nộp trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa ban hành kết quả giải quyết, cơ quan tiếp nhận hồ sơ không được yêu cầu nộp thêm giấy tờ (bản giấy) đối với thành phần hồ sơ đã được quy định tại Nghị định này, trừ trường hợp cơ sở dữ liệu đối với nội dung đó chưa được khai thác, vận hành.

....”

d) Chủ trì hoặc phối hợp với các Bộ, ngành có liên quan thực hiện thanh tra, kiểm tra việc thực hiện các quy định về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và xử lý vi phạm theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm liên quan đến cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

đ) Tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ theo yêu cầu định kỳ hoặc đột xuất tình hình thực hiện cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư trong phạm vi cả nước;

e) Thực hiện các nhiệm vụ khác được giao theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và các nhiệm vụ khác do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao.

2. Bộ Tài chính có các quyền hạn và trách nhiệm sau đây:

a) Hướng dẫn việc sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước để thực hiện các nội dung có liên quan đến việc cải tạo, xây dựng nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này;

b) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo chức năng quản lý nhà nước được giao có liên quan đến chính sách cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư hoặc các nhiệm vụ khác do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường có các quyền hạn và trách nhiệm sau đây:

a) Chủ trì hướng dẫn việc xác định giá đất để tính tiền bồi thường về đất trong dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này;

b) Chủ trì xây dựng và ban hành theo thẩm quyền hoặc đề xuất cơ quan có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung các quy định thuộc phạm vi quản lý nhà nước của Bộ có liên quan đến công tác cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư để đảm bảo thống nhất với quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này;

c) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo chức năng quản lý nhà nước được giao có liên quan đến chính sách cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này hoặc các nhiệm vụ khác do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao.

4. Bộ Kế hoạch và Đầu tư thực hiện các nhiệm vụ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và các nhiệm vụ khác do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao.

5. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm đầu tư xây dựng lại các nhà chung cư của lực lượng vũ trang nhân dân để cho thuê theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và pháp luật có liên quan; phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh triển khai dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư của lực lượng vũ trang nhân dân trên địa bàn.

6. Các Bộ, ngành có liên quan khác trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm ban hành theo thẩm quyền hoặc đề xuất cơ quan có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung các quy định có liên quan đến việc cải tạo, xây dựng lại

nhà chung cư; chủ trì hoặc phối hợp với Bộ Xây dựng trong việc triển khai thực hiện các quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Điều 46. Trách nhiệm của địa phương

1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh:

a) Tổ chức triển khai, đôn đốc, chỉ đạo thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn bảo đảm đúng tiến độ, tuân thủ các quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và pháp luật có liên quan để đảm bảo an toàn tính mạng, tài sản của người dân tại các nhà chung cư, khu chung cư trên địa bàn;

b) Tổ chức lập, ban hành kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Nghị định này;

c) Bố trí ngân sách chi thường xuyên để thực hiện các công việc về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Nghị định này, bao gồm: việc rà soát, kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư; lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch; tổ chức lập, phê duyệt, công bố kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đối với nhà chung cư do Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn đầu tư công và các nội dung chi ngân sách khác của địa phương theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này; tổ chức di dời, cưỡng chế di dời và bố trí chỗ ở tạm thời theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này.

d) Ban hành theo thẩm quyền các cơ chế, chính sách cụ thể phù hợp với điều kiện của địa phương để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn; đối với các tỉnh, thành phố có cơ chế chính sách đặc thù thì căn cứ vào cơ chế đặc thù để phân cấp, ủy quyền thực hiện các nhiệm vụ trong công tác cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phù hợp với tình hình thực tế của địa phương;

đ) Thực hiện công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, các cơ quan, tổ chức có liên quan và người dân trên địa bàn để thực hiện;

e) Tổ chức thanh tra, kiểm tra xử lý các hành vi vi phạm pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm theo quy định;

g) Thực hiện các nhiệm vụ khác có liên quan đến chính sách cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được Luật Nhà ở, Nghị định này giao hoặc do Thủ tướng Chính phủ, Chính phủ giao.

2. Trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh:

a) Giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh triển khai, đôn đốc, chỉ đạo thực hiện các quy định về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn, bảo đảm đúng tiến độ, tuân thủ các quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và pháp luật có liên quan;

b) Tham mưu cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành các văn bản theo thẩm quyền để triển khai thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này;

c) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng của địa phương thực hiện các nhiệm vụ có liên quan đến việc thực hiện chính sách cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này;

d) Báo cáo Bộ Xây dựng kết quả thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn theo định kỳ 06 tháng hoặc theo yêu cầu đột xuất để Bộ Xây dựng tổng hợp, báo cáo Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ;

đ) Thực hiện các nhiệm vụ khác có liên quan đến chính sách cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được Luật Nhà ở, Nghị định này giao hoặc do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện và thủ trưởng các cơ quan có liên quan của địa phương chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu chậm trễ thực hiện hoặc không thực hiện hoặc thực hiện không đúng các quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và các văn bản pháp luật về nhà ở.

Điều 47. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2024.

2. Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư hết hiệu lực kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

3. Bãi bỏ Điều 7 của Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

Điều 48. Quy định chuyển tiếp

Quy định chuyển tiếp đối với các chính sách cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại điểm c khoản 2, khoản 3 Điều 198 của Luật Nhà ở và quy định sau đây:

1. Đối với địa phương đã hoàn thành việc kiểm định, đánh giá chất lượng toàn bộ nhà chung cư trên địa bàn trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành thì không phải thực hiện kiểm định, đánh giá lại theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này, trừ trường hợp nhà chung cư đã kiểm định chưa thuộc diện phá dỡ để xây dựng lại nhưng sau ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, nhà chung cư này thuộc diện phải phá dỡ theo quy định tại Điều 59 của Luật Nhà ở thì phải kiểm định, đánh giá lại để làm cơ sở xây dựng kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Nghị định này.

Đối với các nhà chung cư đã thực hiện kiểm định và thuộc diện phải phá dỡ để xây dựng lại theo quy định tại khoản 2 Điều 59 của Luật Nhà ở nhưng chưa đưa vào kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì trong thời hạn không quá 06 tháng, kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, Ủy ban nhân dân cấp

tỉnh phải tổ chức lập, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư này theo quy định của Nghị định này.

2. Đối với các địa phương đã phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì không phải lập, phê duyệt lại kế hoạch theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Nghị định này, trừ trường hợp phải điều chỉnh nội dung kế hoạch cho phù hợp với chương trình phát triển nhà ở mới được phê duyệt hoặc chương trình phát triển nhà ở được điều chỉnh bổ sung.

Kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải tổ chức lập, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đối với từng dự án cụ thể theo quy định tại Điều 7 và Điều 8 của Nghị định này.

3. Đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo hình thức xây dựng chuyển giao (BT) thì xử lý chuyển tiếp theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

4. Đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc được cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư (gọi chung là chấp thuận chủ trương đầu tư) trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì không phải lập, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư để thực hiện dự án theo quy định tại Điều 7 và Điều 8 của Nghị định này.

5. Đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được chấp thuận hoặc điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo nội dung chủ trương đầu tư đã được chấp thuận; trường hợp điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định tại Điều 14 của Nghị định này thì thực hiện việc điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này.

Trường hợp đã nộp hồ sơ hợp lệ đề nghị chấp thuận, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng sau ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, cơ quan có thẩm quyền chưa ban hành văn bản chấp thuận, điều chỉnh chủ trương đầu tư thì tiếp tục được giải quyết theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 198 của Luật Nhà ở.

6. Đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật đầu tư, pháp luật nhà ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà thuộc trường hợp phải điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định tại Điều 14 của Nghị định này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này.

7. Đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã lựa chọn được chủ đầu tư theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật đầu tư trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì không phải thực hiện lựa chọn lại chủ đầu tư theo quy

định của Nghị định này, trừ trường hợp quy định tại khoản 11 Điều này và trường hợp thuộc diện chấm dứt hoạt động của dự án theo quy định tại khoản 8 Điều 14 của Nghị định này.

8. Đối với dự án cải tạo, xây dựng lại khu chung cư có nhiều phân kỳ đầu tư được phê duyệt và chủ đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, tái định cư cho một hoặc một số phân kỳ đầu tư trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo phương án bồi thường, tái định cư đã được phê duyệt; đối với các phân kỳ còn lại của dự án chưa có phương án bồi thường, tái định cư được phê duyệt thì thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này.

9. Đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã có phương án bồi thường, tái định cư được phê duyệt trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì các bên tiếp tục thực hiện theo phương án đã được phê duyệt, trừ trường hợp các bên thống nhất thay đổi phương án bồi thường, tái định cư theo quy định của Nghị định này.

10. Đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã có phương án bồi thường, tái định cư được phê duyệt trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành mà đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành có phần diện tích nhà, đất chưa đưa vào phương án bồi thường, tái định cư thì phải lập phương án bồi thường, tái định cư bổ sung để xác định việc bồi thường đối với diện tích nhà, đất này theo quy định của Nghị định này để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, phê duyệt.

Trường hợp chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã thực hiện hỗ trợ bằng tiền cho người sử dụng căn hộ thuộc tài sản công để di chuyển đi nơi khác theo quy định của pháp luật đất đai và pháp luật có liên quan tại thời điểm thực hiện hỗ trợ và việc hỗ trợ này được xác định trong phương án bồi thường, tái định cư được phê duyệt trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì khi lập phương án bồi thường, tái định cư bổ sung phần diện tích nhà thuộc tài sản công cho Nhà nước (bao gồm cả phần diện tích nhà sử dụng chung và phần diện tích căn hộ) theo quy định của Nghị định này mà trong phương án bồi thường, tái định cư có nội dung Nhà nước thống nhất nhận bồi thường bằng tiền hoặc kết hợp nhận bồi thường bằng tiền và một phần bồi thường bằng căn hộ thì chủ đầu tư được khấu trừ phần kinh phí đã thực hiện hỗ trợ tiền nhà cho người sử dụng căn hộ thuộc tài sản công theo phương án bồi thường, tái định cư đã được phê duyệt trước đây.

Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm báo cáo cụ thể số kinh phí đã hỗ trợ về tiền nhà thuộc tài sản công cho người sử dụng căn hộ kèm theo giấy tờ chứng minh việc hỗ trợ này gửi cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh để chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án và cơ quan tài chính cùng cấp, cơ quan đã phê duyệt phương án bồi thường, tái định cư trước đây để xác định số tiền được khấu trừ khi lập phương án bồi thường, tái định cư bổ sung theo quy định của Nghị định này trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, phê duyệt; số tiền phải bồi

thường còn lại sau khi được khấu trừ, chủ đầu tư phải thanh toán cho Nhà nước theo quy định của Nghị định này.

11. Trường hợp đã lựa chọn được chủ đầu tư dự án trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng quá thời hạn 24 tháng tính từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, không tính thời gian điều chỉnh quy hoạch (nếu có) mà chủ đầu tư và các chủ sở hữu nhà chung cư không thực hiện được việc bồi thường theo phương án bồi thường, tái định cư quy định tại khoản 9 Điều này hoặc không thỏa thuận lại được phương án bồi thường, tái định cư theo quy định của Nghị định này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chấm dứt dự án và tổ chức lựa chọn lại chủ đầu tư theo quy định của Nghị định này.

12. Đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành và chủ đầu tư đã làm thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì thực hiện việc miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với phần diện tích đất được giao trong phạm vi dự án đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn và không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

13. Trường hợp đề xuất hưởng các cơ chế ưu đãi đầu tư theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 198 của Luật Nhà ở thì thực hiện như sau:

a) Chủ đầu tư có văn bản đề nghị gửi cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh bao gồm các nội dung: tên, địa chỉ của chủ đầu tư dự án, nội dung ưu đãi đã được hưởng trước đây, đề xuất hưởng cơ chế ưu đãi đầu tư mới theo quy định kèm theo 04 bộ hồ sơ pháp lý liên quan đến dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

b) Trong thời hạn tối đa 05 ngày làm việc⁷, kể từ ngày nhận được văn bản của chủ đầu tư dự án kèm theo hồ sơ quy định tại điểm a khoản này, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm xem xét, đánh giá về đề xuất hưởng ưu đãi của chủ đầu tư bảo đảm phù hợp quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này và gửi lấy ý kiến góp ý của cơ quan chức năng cấp tỉnh gồm: tài chính, nông nghiệp và môi trường⁸, quy hoạch - kiến trúc (nếu có) và cơ quan thuế cấp tỉnh;

⁷ Cụm từ “thời hạn tối đa 15 ngày” được sửa đổi bởi cụm từ “thời hạn tối đa 05 ngày làm việc” theo quy định tại Điều 30 Nghị định số 54/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 09 tháng 02 năm 2026.

⁸ Cụm từ “kế hoạch và đầu tư, tài chính, tài nguyên và môi trường” được sửa đổi bởi cụm từ “tài chính, nông nghiệp và môi trường” theo quy định tại Điều 30 Nghị định số 54/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 09 tháng 02 năm 2026.

c) Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của cơ quan quản lý nhà ở, các cơ quan được lấy ý kiến quy định tại điểm b khoản này phải có văn bản trả lời cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh;

d) Trong thời hạn tối đa 05 ngày làm việc⁹, kể từ ngày nhận được góp ý của các cơ quan quy định tại điểm c khoản này, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh lập báo cáo kèm theo ý kiến góp ý của các cơ quan quy định tại điểm b khoản này đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận;

đ) Trong thời hạn tối đa 05 ngày làm việc¹⁰, kể từ ngày nhận được báo cáo của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh quy định tại điểm d khoản này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận việc áp dụng cơ chế ưu đãi theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 198 của Luật Nhà ở.

BỘ XÂY DỰNG

Số: /VBHN-BXD

XÁC THỰC VĂN BẢN HỢP NHẤT

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

Nơi nhận:

- Bộ trưởng (để báo cáo);
- Văn phòng Chính phủ (để đăng Công báo);
- Công TTĐT Chính phủ (để đăng tải);
- Công TTĐT Bộ Xây dựng (để đăng tải);
- Lưu: VT, PC, QLN.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Nguyễn Văn Sinh

⁹ Cụm từ “thời hạn tối đa 10 ngày” được sửa đổi bởi cụm từ “thời hạn tối đa 05 ngày làm việc” theo quy định tại Điều 30 Nghị định số 54/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 09 tháng 02 năm 2026.

¹⁰ Cụm từ “thời hạn tối đa 10 ngày” được sửa đổi bởi cụm từ “thời hạn tối đa 05 ngày làm việc” theo quy định tại Điều 30 Nghị định số 54/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 09 tháng 02 năm 2026.