

**CỘNG HOÀ 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**

Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2024, được sửa đổi 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 02 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 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 Giá ngày 19 tháng 6 năm 2023;*

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 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<sup>1</sup>.*

<sup>1</sup> 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;*

*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.”*

## **Chương I**

### **QUY ĐỊNH CHUNG**

#### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Nghị định này quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 (sau đây gọi chung là Luật Nhà ở), bao gồm:

a) Khoản 3 Điều 8 về giấy tờ chứng minh đối tượng và điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam;

b) Khoản 4 Điều 15 về trách nhiệm cơ quan quản lý nhà ở, đơn vị quản lý vận hành trong việc quản lý, sử dụng nhà ở thuộc tài sản công;

c) Khoản 3 Điều 19 yêu cầu về khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh, tiêu chí quy đổi quy mô về dân số tương đương một phường, số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu, việc gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở và việc quản lý, sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam;

d) Khoản 3 Điều 29 về nội dung, trình tự, thủ tục xây dựng, phê duyệt, điều chỉnh, kinh phí xây dựng, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh; sự phù hợp của nội dung dự án đầu tư xây dựng nhà ở với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh khi thực hiện thẩm định chủ trương đầu tư;

đ) Khoản 2 Điều 34 về các giai đoạn của dự án đầu tư xây dựng nhà ở;

e) Khoản 4 Điều 37 về hồ sơ bàn giao nhà chung cư;

g) Khoản 3 Điều 42 về quyết định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư và quyết định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ;

h) Khoản 5 Điều 43 về mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ;

i) Điểm b khoản 2 Điều 45 về đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở công vụ áp dụng đối với các trường hợp quy định tại các điểm b, c, d, đ, e và g khoản 1 Điều 45 của Luật Nhà ở;

k) Khoản 5 Điều 46 về xác định giá thuê nhà ở công vụ, trình tự, thủ tục thuê nhà ở công vụ;

l) Khoản 2 Điều 48 về đối tượng, điều kiện được bố trí nhà ở phục vụ tái định cư; trình tự, thủ tục mua, thuê mua, thuê nhà ở phục vụ tái định cư;

m) Khoản 3 Điều 52 về việc đặt hàng, mua nhà ở thương mại, bố trí nhà ở xã hội để làm nhà ở phục vụ tái định cư, trình tự, thủ tục bàn giao nhà ở và việc quản lý, sử dụng nhà ở phục vụ tái định cư;

n) Khoản 7 Điều 57 về phát triển nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân để bán, cho thuê mua, cho thuê;

o) Khoản 2 Điều 114 về điều kiện của từng hình thức huy động vốn để phát triển nhà ở;

---

p) Khoản 3 Điều 124 về chuyển đổi công năng nhà ở;

q) Khoản 4 Điều 126 về xác định thời điểm bố trí sử dụng nhà ở, đối tượng, điều kiện được thuê, mua nhà ở, việc bán, cho thuê nhà ở, việc xác định giá thuê, giá bán nhà ở đối với nhà ở quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 của Luật Nhà ở; việc xác định giá, quản lý tiền thu được từ cho thuê, bán nhà ở thuộc tài sản công; việc miễn, giảm tiền thuê, bán nhà ở quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 của Luật Nhà ở; việc quản lý, sử dụng, vận hành nhà ở thuộc tài sản công.

r) Khoản 3 Điều 127 về trình tự, thủ tục thu hồi, cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc tài sản công;

s) Khoản 3 Điều 143 về phân hạng nhà chung cư;

t) Khoản 3 Điều 150 về điều kiện của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư;

u) Khoản 4 Điều 154 về cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu;

v) Khoản 2 Điều 160 về giấy tờ chứng minh điều kiện nhà ở tham gia giao dịch quy định tại khoản 2 Điều 160 của Luật Nhà ở;

x) Khoản 2 Điều 191 về quy định chuyển tiếp;

y) Khoản 5 Điều 194 về giải quyết tranh chấp về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc tài sản công.

2. Việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều, khoản của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, thanh tra, kiểm tra, xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực nhà ở được thực hiện theo các Nghị định khác của Chính phủ.

## **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài có liên quan đến sở hữu, phát triển, quản lý vận hành, sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở tại Việt Nam quy định tại Nghị định này.

2. Cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến nhà ở quy định tại Nghị định này.

## **Điều 2a. Nguyên tắc giải quyết thủ tục hành chính<sup>2</sup>**

1. Hồ sơ đề nghị giải quyết thủ tục hành chính được gửi bằng hình thức trực tiếp, trực tuyến hoặc thông qua dịch vụ bưu chính.

2. Mẫu đơn, tờ khai, thành phần hồ sơ tại khoản 1 Điều 6, khoản 2, khoản 3 Điều 65, khoản 1 Điều 75, khoản 1 Điều 77, khoản 2 Điều 84 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

---

<sup>2</sup> Điều này được bổ sung theo quy định tại Điều 13 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.

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.

Trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài đang cư trú ở Việt Nam chưa được cấp mã số định danh cá nhân hoặc thông tin chưa có trên cơ sở dữ liệu thì được tiếp tục nộp bản sao giấy tờ, tài liệu theo yêu cầu của thủ tục hành chính.

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.

## **Chương II**

### **QUY ĐỊNH VỀ SỞ HỮU NHÀ Ở**

#### **Điều 3. Giấy tờ chứng minh đối tượng và điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam**

1. Giấy tờ chứng minh đối tượng là tổ chức được sở hữu nhà ở tại Việt Nam được quy định như sau:

a) Đối với tổ chức trong nước thì phải có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc giấy tờ chứng minh việc thành lập tổ chức do cơ quan có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật;

b) Đối với tổ chức nước ngoài thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam thì phải có Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư;

c) Đối với tổ chức nước ngoài không thuộc đối tượng quy định tại điểm b khoản 1 Điều này thì phải có Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cho phép hoạt động hoặc thành lập tại Việt Nam còn hiệu lực tại thời điểm ký kết giao dịch về nhà ở (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư).

2. Giấy tờ chứng minh đối tượng là cá nhân được sở hữu nhà ở tại Việt Nam được quy định như sau:

a) Đối với cá nhân là công dân Việt Nam thì phải có thẻ căn cước hoặc hộ chiếu hoặc các giấy tờ khác có giá trị chứng minh quốc tịch Việt Nam;

b) Đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải có hộ chiếu nước ngoài hoặc giấy tờ có giá trị đi lại quốc tế theo pháp luật về xuất nhập cảnh và giấy tờ xác nhận là người gốc Việt Nam theo quy định của pháp luật về quốc tịch;

c) Đối với cá nhân nước ngoài thì phải có hộ chiếu nước ngoài và cam kết bằng văn bản về việc không thuộc diện được quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao,

lãnh sự.

3. Giấy tờ chứng minh điều kiện được sở hữu nhà ở được quy định như sau:

a) Đối với tổ chức, cá nhân trong nước thì phải có giấy tờ chứng minh có quyền sở hữu nhà ở thông qua một trong các hình thức quy định tại khoản 2 Điều 8 của Luật Nhà ở;

b) Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam thì phải có hộ chiếu Việt Nam còn giá trị có đóng dấu nhập cảnh vào Việt Nam tại thời điểm tạo lập nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 8 của Luật Nhà ở;

c) Đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải có hộ chiếu còn giá trị có đóng dấu nhập cảnh vào Việt Nam hoặc giấy tờ có giá trị đi lại quốc tế có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh vào Việt Nam tại thời điểm ký kết giao dịch về nhà ở;

d) Đối với cá nhân nước ngoài thì phải có hộ chiếu còn giá trị có đóng dấu nhập cảnh vào Việt Nam hoặc giấy tờ pháp lý tương đương nhập cảnh vào Việt Nam tại thời điểm ký kết giao dịch về nhà ở quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 17 của Luật Nhà ở.

#### **Điều 4. Yêu cầu về khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh**

1. Khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định tại khoản 1 Điều 16 của Luật Nhà ở bao gồm:

a) Khu vực giáp ranh khu vực trọng yếu cần bảo đảm quốc phòng, an ninh;

b) Khu vực giáp ranh các doanh trại, trụ sở của lực lượng vũ trang và khu vực nằm trong quy hoạch đất quốc phòng, an ninh;

c) Khu vực giáp ranh trụ sở, nhà làm việc của các cơ quan hành chính nhà nước, cơ quan Đảng từ cấp tỉnh trở lên;

d) Khu vực thuộc các xã, phường, thị trấn thuộc biên giới đất liền, biên giới biển, hải đảo theo quy định của pháp luật về quốc phòng, an ninh;

đ) Khu vực hành lang bảo vệ công trình quan trọng liên quan an ninh quốc gia;

e) Khu vực người nước ngoài không được tạm trú theo quy định của pháp luật về nhập cảnh, xuất cảnh, quá cảnh, cư trú của người nước ngoài tại Việt Nam.

2. Căn cứ các yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều này, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm:

a) Trong thời hạn tối đa 06 tháng, kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thực hiện xác định cụ thể các khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh trên địa bàn các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương bảo đảm phù hợp với pháp luật bảo vệ bí mật Nhà nước để thông báo cho Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân

dân cấp tỉnh) làm căn cứ xác định danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu theo quy định tại khoản 3 Điều này.

Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xác định danh mục các dự án quy định tại điểm này để thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều này;

Trường hợp dự án có một phần diện tích nằm ngoài khu vực cần đảm bảo quốc phòng, an ninh thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định phần diện tích mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở trong danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu, bảo đảm phù hợp với thông báo của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an<sup>3</sup>.

b) Trường hợp có sự thay đổi về khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh do điều chỉnh quy hoạch, di dời đến nơi khác dẫn đến khu vực đã được thông báo trước đó không còn yêu cầu phải bảo đảm yêu cầu quốc phòng, an ninh thì trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày có quyết định điều chỉnh quy hoạch hoặc có quyết định di dời, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để xác định danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu nhà ở theo quy định tại khoản 3 Điều này.

3.<sup>4</sup> Trên cơ sở thông báo của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quy định tại khoản 2 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xác định danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu nhà ở và công bố công khai danh mục này trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, đồng thời gửi cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh để đăng tải danh mục các dự án này trên Cổng thông tin điện tử của cơ quan này.

Trường hợp danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu nhà ở chưa được xác định và công khai theo quy định tại khoản này mà chủ đầu tư hoặc nhà đầu tư đề xuất dự án có nhu cầu bán nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài thì được lựa chọn đề nghị lấy ý kiến Bộ Quốc phòng, Bộ Công an khi thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc khi thực hiện thủ tục thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.

---

<sup>3</sup> Đoạn “Trường hợp dự án có một phần diện tích nằm ngoài khu vực cần đảm bảo quốc phòng, an ninh thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định phần diện tích mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở trong danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu, bảo đảm phù hợp với thông báo của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an” được bổ sung theo quy định tại Khoản 1 Điều 14 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.

<sup>4</sup> Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Khoản 2 Điều 14 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.

4. Trong thời hạn tối đa 07 ngày làm việc, kể từ ngày đăng tải danh mục dự án quy định tại khoản 3 Điều này, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm công khai các thông tin quy định tại khoản 1 Điều 7 của Nghị định này trên Cổng thông tin điện tử của cơ quan này.

**Điều 5. Tiêu chí quy đổi dân số tương đương một phường và số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu**

1. Số dân được xác định tương đương một phường, không phân biệt cấp đơn vị hành chính làm cơ sở để xác định số lượng nhà ở riêng lẻ mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu theo quy định tại Điều 19 của Luật Nhà ở là 10.000 người theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt<sup>5</sup>.

2. Số lượng nhà ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu được xác định như sau:

a) Đối với một tòa nhà chung cư (kể cả nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp) thì tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tối đa 30% tổng số căn hộ có mục đích để ở của tòa nhà đó. Trường hợp tòa nhà chung cư có nhiều đơn nguyên hoặc nhiều khối nhà cùng chung khối để thì tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu tối đa 30% tổng số căn hộ có mục đích để ở của mỗi đơn nguyên, mỗi khối nhà;

b) Đối với nhà ở riêng lẻ mà trên một khu vực có số dân quy định tại khoản 1 Điều này nếu chỉ có 01 dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu số lượng nhà ở không vượt quá 250 căn nhà.

Trường hợp khu vực quy định tại điểm này có từ 02 dự án đầu tư xây dựng nhà ở trở lên thì tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại tất cả các dự án nhưng không vượt quá 250 căn nhà; trường hợp trên một khu vực có số dân quy định tại khoản 1 Điều này có nhiều dự án đầu tư xây dựng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài đã sở hữu đủ số lượng nhà ở riêng lẻ theo quy định thì tổ chức, cá nhân nước ngoài không được sở hữu thêm nhà riêng lẻ tại các dự án khác của khu vực này.

**Điều 6. Hồ sơ, trình tự, thủ tục gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài**

1. Hồ sơ đề nghị gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài bao gồm:

a) Đơn đề nghị theo Mẫu số 01 của Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này;

---

<sup>5</sup> Đoạn “Cơ quan có thẩm quyền quản lý quy hoạch cấp tỉnh khi phê duyệt quy hoạch thì có trách nhiệm công bố dân số tương đương một phường quy định tại khoản này trên Cổng thông tin điện tử của cơ quan mình” được bãi bỏ theo quy định tại Điều 15 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.

b) Bản sao có chứng thực hoặc bản sao kèm theo bản chính để đối chiếu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất hoặc giấy chứng nhận về quyền sở hữu đối với nhà ở được cấp theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận);

c) Bản sao hộ chiếu còn giá trị của chủ sở hữu nhà ở có đóng dấu nhập cảnh vào Việt Nam của cơ quan có thẩm quyền hoặc giấy tờ pháp lý tương đương nhập cảnh vào Việt Nam tại thời điểm đề nghị gia hạn (áp dụng đối với trường hợp chủ sở hữu nhà ở là cá nhân nước ngoài);

d) Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam gia hạn thời gian hoạt động tại thời điểm đề nghị gia hạn (áp dụng đối với trường hợp chủ sở hữu nhà ở là tổ chức nước ngoài).

## 2. Trình tự, thủ tục gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở được thực hiện như sau:

a) Trước khi hết hạn sở hữu nhà ở tối thiểu 03 tháng, tổ chức, cá nhân nước ngoài có nhu cầu gia hạn thêm thời hạn sở hữu nhà ở thì gửi trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính hoặc trực tuyến 01 bộ hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều này đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở để được xem xét, giải quyết;

b) Trong thời hạn tối đa 30 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ của tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại khoản 1 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu vẫn đáp ứng đúng đối tượng và điều kiện theo quy định của Luật Nhà ở thì có văn bản chấp thuận gia hạn một lần thời hạn sở hữu nhà ở theo đề nghị của chủ sở hữu nhưng tối đa là 50 năm, kể từ khi hết hạn sở hữu nhà ở lần đầu ghi trên Giấy chứng nhận; đối với trường hợp chủ sở hữu nhà ở là tổ chức thì gia hạn thời hạn sở hữu tối đa bằng thời hạn ghi trên Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam gia hạn hoạt động; trường hợp không đáp ứng quy định tại điểm này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải có văn bản thông báo rõ lý do trả lời tổ chức, cá nhân nộp hồ sơ.

Trường hợp chấp thuận việc gia hạn thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải gửi văn bản chấp thuận này cho tổ chức, cá nhân nộp hồ sơ và gửi cho cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quy định tại điểm c khoản này;

c) Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản chấp thuận gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, chủ sở hữu nhà ở phải nộp văn bản chấp thuận gia hạn của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh kèm theo hồ sơ đề nghị đăng ký biến động thay đổi về thời hạn sở hữu nhà ở trên Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của pháp luật về đất đai.

## 3. Trường hợp khi hết hạn sở hữu lần đầu mà cá nhân nước ngoài bị cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam quyết định buộc xuất cảnh hoặc trục xuất, đối với tổ chức nước ngoài mà bị buộc chấm dứt hoạt động tại Việt Nam thì không được gia hạn thêm thời hạn sở hữu nhà ở theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này. Căn cứ vào từng trường hợp cụ thể, việc xử lý nhà ở đối với trường hợp không được gia hạn sở hữu được thực hiện theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 20 của Luật Nhà ở hoặc điểm d khoản 2 Điều 21 của Luật Nhà ở.

## **Điều 7. Việc quản lý, sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam**

1. Các thông tin được đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh theo quy định tại khoản 4 Điều 4 của Nghị định này bao gồm:

a) Số lượng nhà ở (bao gồm cả căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ) tại mỗi dự án đầu tư xây dựng nhà ở nằm trong khu vực mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu; số lượng căn hộ chung cư tại mỗi tòa nhà chung cư, số lượng nhà ở riêng lẻ của dự án mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu;

b) Số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài đã mua, thuê mua, đã được cấp Giấy chứng nhận tại mỗi dự án đầu tư xây dựng nhà ở;

c) Số lượng nhà ở riêng lẻ mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu trong trường hợp trên một địa bàn có số dân theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Nghị định này có nhiều dự án đầu tư xây dựng nhà ở mà có nhà ở riêng lẻ.

2. Việc quản lý bán, cho thuê mua, tặng cho nhà ở đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài được quy định như sau:

a) Trước khi ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua, tặng cho nhà ở, chủ đầu tư xây dựng nhà ở hoặc bên tặng cho hoặc bên bán nhà ở cho cá nhân, tổ chức nước ngoài phải kiểm tra thông tin trên Cổng thông tin điện tử của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở hoặc bên bán nhà ở chỉ được bán, cho thuê mua, bên tặng cho chỉ được tặng cho nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài theo đúng số lượng quy định;

b) Trong thời hạn tối đa 03 ngày làm việc, kể từ ngày ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua, tặng cho nhà ở, chủ đầu tư, bên tặng cho hoặc bên bán nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài có trách nhiệm thông báo thông tin (bằng thư điện tử và bằng văn bản) về tên người mua, địa chỉ nhà ở đã bán, cho thuê mua, đã tặng cho đến cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà ở để đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của cơ quan này; trong thời hạn tối đa 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được thông tin do bên bán, cho thuê mua, tặng cho nhà ở gửi, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải kiểm tra và đăng tải trên Cổng thông tin điện tử các thông tin này.

c) Trước khi cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức, cá nhân nước ngoài, cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận phải kiểm tra thông tin do cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh đăng tải.

Trong thời hạn tối đa 03 ngày làm việc, kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức, cá nhân nước ngoài, cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận phải thông báo (bằng thư điện tử và bằng văn bản) thông tin về nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh để đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của cơ quan này.

3. Mọi giao dịch mua bán, cho thuê mua, tặng cho nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài vượt quá số lượng mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu theo

quy định tại Điều 19 của Luật Nhà ở hoặc giao dịch mua, thuê mua, tặng cho nhà ở tại dự án đầu tư xây dựng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài không được sở hữu thì đều không có giá trị pháp lý và không được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận; bên bán, cho thuê mua nhà ở phải bồi thường thiệt hại cho bên mua, thuê mua nhà ở.

4. Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, chủ đầu tư, bên bán, bên tặng cho nhà ở, cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận nếu không kịp thời thông báo, đăng tải các thông tin theo quy định tại khoản 2 Điều này thì phải chịu trách nhiệm trước pháp luật; nếu do chậm thông báo, đăng tải các thông tin mà gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bị thiệt hại.

5. Việc báo cáo tình hình sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam được quy định như sau:

a) Cơ quan cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm gửi báo cáo về Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc cấp Giấy chứng nhận theo Mẫu số 02 của Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này kèm theo bản sao Giấy chứng nhận đã cấp cho tổ chức, cá nhân nước ngoài để theo dõi, quản lý;

b)<sup>6</sup> Trường hợp hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản đã được kết nối, khai thác thì cơ quan cấp Giấy chứng nhận không thực hiện gửi báo cáo trực tiếp về Bộ Xây dựng, Bộ Nông nghiệp và Môi trường theo quy định tại điểm a khoản này.

## **Điều 8. Các giấy tờ chứng minh điều kiện nhà ở tham gia giao dịch khi chưa có Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở**

1. Đối với giao dịch mua bán, thuê mua nhà ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì phải có các giấy tờ chứng minh nhà ở đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định sau đây:

a) Trường hợp người được bố trí tái định cư mua, thuê mua nhà ở để phục vụ tái định cư hình thành trong tương lai thì nhà ở này phải có giấy tờ chứng minh đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, trừ yêu cầu phải có văn bản thông báo về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua của cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh.

Trường hợp mua bán, thuê mua nhà ở phục vụ tái định cư có sẵn thì nhà ở này phải có giấy tờ nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Trường hợp mua bán, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thì phải có giấy tờ chứng minh đủ điều kiện được giao dịch theo quy định của pháp luật về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

---

<sup>6</sup> Điểm này được sửa đổi theo quy định tại Điều 16 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. Đối với giao dịch mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai không thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì phải có giấy tờ chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng theo pháp luật về xây dựng; trường hợp không thuộc diện phải cấp Giấy phép xây dựng thì phải có giấy tờ chứng minh về việc đầu tư xây dựng nhà ở đó.

3. Đối với giao dịch mua bán, thuê nhà ở thuộc tài sản công quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 Luật Nhà ở thì phải có giấy tờ xác định nhà ở thuộc diện được thuê, bán theo quy định tại Điều 63, Điều 69 của Nghị định này.

4. Đối với giao dịch tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết thì tổ chức tặng cho phải có giấy tờ chứng minh về việc xây dựng nhà ở để tặng cho.

5. Đối với giao dịch thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thì phải có giấy tờ chứng minh đủ điều kiện được thế chấp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 184 của Luật Nhà ở, giấy tờ chứng minh đã xây dựng xong phần móng của nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng và giấy tờ chứng minh nhà ở thế chấp không thuộc phần dự án hoặc toàn bộ dự án mà chủ đầu tư dự án đã thế chấp hoặc giấy tờ chứng minh đã giải chấp nếu có thế chấp.

Trường hợp tổ chức, cá nhân thế chấp nhà ở mua bán hình thành trong tương lai thì phải có giấy tờ quy định tại điểm c khoản 1 Điều 184 của Luật Nhà ở.

6. Trường hợp cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở (trừ trường hợp cho thuê nhà ở thuộc tài sản công quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 Luật Nhà ở) thì bên cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở phải có hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở ký với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở nếu là mua, thuê mua nhà ở của chủ đầu tư; trường hợp thuộc diện chuyển nhượng hợp đồng mua bán thì phải có thêm văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở được lập theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Trường hợp tự đầu tư xây dựng nhà ở thì phải có Giấy phép xây dựng hoặc giấy tờ chứng minh quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về dân sự, pháp luật về đất đai.

7. Đối với trường hợp thừa kế nhà ở thì phải có giấy tờ theo quy định sau đây:

a) Nếu thừa kế nhà ở thuộc diện được tặng cho thì phải có giấy tờ chứng minh quyền sở hữu đối với nhà ở của bên tặng cho;

b) Nếu thừa kế nhà ở thuộc diện mua, thuê mua thì phải có hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hợp pháp kèm theo giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu nhà ở hoặc chứng minh việc đầu tư xây dựng nhà ở của bên bán, bên cho thuê mua;

c) Nếu thừa kế nhà ở thuộc diện đầu tư xây dựng mới thì phải có Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng và giấy tờ chứng minh về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai của bên để thừa kế;

d) Nếu thừa kế nhà ở theo quyết định của Tòa án nhân dân thì phải có bản án hoặc quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân;

đ) Các giấy tờ chứng minh khác theo pháp luật về thừa kế.

8. Đối với giao dịch bán nhà ở của tổ chức bị giải thể, phá sản thì phải có nghị quyết, quyết định giải thể của tổ chức đó hoặc văn bản thông báo của cơ quan có thẩm quyền về việc giải thể tổ chức đang có sở hữu nhà ở; trường hợp phá sản thì phải có quyết định của Tòa án nhân dân tuyên bố về việc phá sản đối với tổ chức đang sở hữu nhà ở đó.

### **Chương III**

## **QUY ĐỊNH CỤ THỂ VỀ CHƯƠNG TRÌNH, KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CẤP TỈNH**

### **Điều 9. Nội dung chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh**

1. Nội dung chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh bao gồm:

a) Căn cứ xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh theo quy định tại khoản 1 Điều 26 của Luật Nhà ở;

b) Đánh giá hiện trạng từng loại hình nhà ở phát triển theo dự án quy định tại khoản 1 Điều 31 của Luật Nhà ở, nhà ở của cá nhân tự xây dựng về diện tích sàn xây dựng; chất lượng nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư tại khu vực đô thị, khu vực nông thôn;

c) Đánh giá hiện trạng nhà ở đã thực hiện hỗ trợ theo các chương trình mục tiêu quốc gia về nhà ở, theo chương trình đầu tư công về nhà ở (nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà ở công vụ, nhà ở để phục vụ tái định cư, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư) và tình hình thị trường bất động sản nhà ở trên địa bàn;

d) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu đã đề ra tại kỳ chương trình trước; xác định các tồn tại, khó khăn, vướng mắc, nguyên nhân;

đ) Dự kiến tổng nhu cầu diện tích sàn xây dựng nhà ở tăng thêm, nhu cầu diện tích sàn xây dựng nhà ở của từng nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội, từng loại hình nhà ở phát triển theo dự án, dự kiến diện tích đất để phát triển nhà ở theo dự án (dự án nhà ở xã hội; nhà ở cho đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân; nhà ở để phục vụ tái định cư; nhà ở công vụ của cơ quan trung ương, nhà ở công vụ của địa phương, dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư);

e) Xác định mục tiêu tổng quát phù hợp với mục tiêu của chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; xác định các mục tiêu cụ thể theo các nội dung quy định tại điểm b khoản 2 Điều 24 của Luật Nhà ở, các mục tiêu khác căn cứ mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương;

g) Dự kiến diện tích sàn xây dựng nhà ở sẽ hoàn thành, đưa vào sử dụng theo

từng loại hình nhà ở phát triển theo dự án; xác định chỉ tiêu về diện tích sàn xây dựng nhà ở bình quân đầu người tại khu vực đô thị, khu vực nông thôn và trên địa bàn toàn tỉnh, diện tích sàn xây dựng nhà ở tối thiểu tính theo đầu người;

h) Xác định nhu cầu vốn ngân sách nhà nước để phát triển nhà ở (nếu có) phân theo từng kỳ kế hoạch, trong đó nêu rõ: vốn ngân sách trung ương, ngân sách địa phương và các nguồn vốn khác, trong đó ưu tiên bố trí vốn để phát triển các loại nhà ở thuộc chương trình mục tiêu quốc gia về nhà ở.

Trường hợp nhu cầu nhà ở trong chương trình có đề xuất sử dụng vốn đầu tư công để phát triển nhà ở, trong quá trình xây dựng chương trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đề xuất nguồn vốn này vào kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn sau theo quy định của pháp luật về đầu tư công;

i) Xác định các khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án trên địa bàn hành chính cấp huyện trên cơ sở khu vực được định hướng phát triển khu dân cư hoặc đơn vị ở trong đồ án quy hoạch chung đô thị và khu vực được định hướng tổ chức không gian khu dân cư trong đồ án quy hoạch chung xây dựng xã đã được phê duyệt;

k) Các nội dung khác theo quy định tại khoản 1 Điều 27 của Luật Nhà ở.

2. Nội dung kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh bao gồm:

a) Căn cứ xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Luật Nhà ở;

b) Đánh giá hiện trạng từng loại hình nhà ở phát triển theo dự án, kết quả thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở kỳ trước; xác định các tồn tại, khó khăn, vướng mắc, nguyên nhân;

c) Dự kiến diện tích sàn xây dựng các loại nhà ở hoàn thành và đưa vào sử dụng đối với các loại hình nhà ở (bao gồm nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ, nhà ở theo chương trình mục tiêu quốc gia, nhà ở được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn đầu tư công), số lượng các loại nhà ở của các dự án đầu tư xây dựng nhà ở dự kiến hoàn thành trong kỳ kế hoạch;

d) Dự kiến thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án, tiến độ thực hiện dự án trên cơ sở đánh giá hiện trạng nhà ở, khả năng cân đối cung - cầu về nhà ở, tốc độ đô thị hóa, khả năng đáp ứng yêu cầu hạ tầng giao thông, hạ tầng xã hội tại khu vực dự kiến thực hiện dự án, tại thời điểm xây dựng kế hoạch;

đ) Xác định chỉ tiêu diện tích sàn xây dựng nhà ở bình quân đầu người;

e) Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (nếu có) bao gồm các nội dung quy định tại Điều 66 của Luật Nhà ở;

g) Nhu cầu nguồn vốn xác định trong kế hoạch bao gồm vốn ngân sách và các nguồn vốn khác để phát triển nhà ở;

Trường hợp trong chương trình có sử dụng vốn đầu tư công để phát triển nhà

ở, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải xác định rõ nguồn vốn đầu tư công trong kỳ kế hoạch, bảo đảm phù hợp với kế hoạch đầu tư công trung hạn của địa phương đã phê duyệt (nếu có);

h) Các nội dung khác theo quy định tại khoản 2 Điều 27 của Luật Nhà ở.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện lập và phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở theo đề cương quy định tại Mẫu số 01, Mẫu số 02 của Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định này.

### **Điều 10. Trình tự, thủ tục xây dựng, phê duyệt, điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh**

1. Trình tự, thủ tục xây dựng, phê duyệt chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh được thực hiện như sau:

a) Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh lập tờ trình đề xuất xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét phê duyệt bao gồm đề cương chi tiết, dự toán kinh phí xây dựng chương trình phát triển nhà ở, tiến độ và phương thức tự thực hiện hoặc thuê đơn vị tư vấn có kinh nghiệm về việc xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở để thực hiện;

b) Trong thời hạn tối đa 45 ngày, kể từ ngày nhận được tờ trình của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xem xét, phê duyệt đề xuất xây dựng chương trình phát triển nhà ở;

c) Căn cứ nội dung phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, trường hợp cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh trực tiếp thực hiện thì phải tổ chức triển khai xây dựng chương trình phát triển nhà ở theo tiến độ đã được phê duyệt; trường hợp thuê đơn vị tư vấn thực hiện thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh tổ chức đấu thầu lựa chọn đơn vị tư vấn theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

Trong quá trình xây dựng chương trình phát triển nhà ở, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) và các cơ quan có liên quan của địa phương có trách nhiệm phối hợp với cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, đơn vị tư vấn để tổ chức khảo sát; tổng hợp, cung cấp số liệu; xây dựng chương trình phát triển nhà ở;

d) Sau khi hoàn thành xây dựng dự thảo chương trình phát triển nhà ở, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải gửi văn bản lấy ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp huyện, các cơ quan chức năng và tổ chức có liên quan của địa phương.

Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, các cơ quan, tổ chức được lấy ý kiến phải gửi văn bản trả lời cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh;

đ) Trong thời hạn tối đa 45 ngày, kể từ ngày gửi văn bản góp ý, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm hoàn thiện, chỉnh sửa nội dung dự thảo chương trình phát triển nhà ở; lập tờ trình gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét cho ý kiến để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua.

Thành phần hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh bao gồm: tờ trình của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, dự thảo chương trình phát triển nhà ở, báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến của các cơ quan, tổ chức, dự thảo tờ trình của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua và dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh về việc phê duyệt chương trình phát triển nhà ở.

Nội dung trình Hội đồng nhân dân thông qua bao gồm: mục tiêu, chỉ tiêu phát triển nhà ở; nhu cầu về nguồn vốn để phát triển nhà ở; dự kiến diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (nếu có) và các giải pháp để thực hiện chương trình phát triển nhà ở;

e) Sau khi Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua chương trình phát triển nhà ở, trong thời gian tối đa 15 ngày, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải ban hành quyết định phê duyệt chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh và đăng tải chương trình này trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, đồng thời gửi cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh để đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của cơ quan này và gửi chương trình về Bộ Xây dựng để theo dõi việc thực hiện.

2. Trình tự, thủ tục điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh được thực hiện như sau:

a) Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 28 của Luật Nhà ở, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh lập tờ trình đề xuất điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, phê duyệt bao gồm các nội dung: đề cương chi tiết, dự toán kinh phí điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở, tiến độ và dự kiến đơn vị, cơ quan xây dựng chương trình điều chỉnh;

b) Trình tự điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này;

c) Thời gian xây dựng, phê duyệt điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở tối đa là 12 tháng, kể từ khi có một trong các căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 28 của Luật Nhà ở.

Trường hợp các địa phương đã phê duyệt chương trình phát triển nhà ở mà trong chương trình chưa có chỉ tiêu về phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân hoặc đã có chỉ tiêu cho các đối tượng này nhưng Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đề nghị điều chỉnh chỉ tiêu thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định bổ sung hoặc điều chỉnh các chỉ tiêu này trong chương trình phát triển nhà ở; việc bổ sung, điều chỉnh các chỉ tiêu này chỉ thực hiện một lần trong cả giai đoạn chương trình đã phê duyệt.

3. Trước ngày 30 tháng 6 của năm cuối kỳ chương trình, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải tổ chức xây dựng, phê duyệt chương trình phát triển nhà ở kỳ tiếp theo.

4. Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải đánh giá việc thực hiện chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh để có các giải pháp triển khai đạt hiệu quả và báo cáo về Bộ Xây dựng kết quả đánh giá này.

## **Điều 11. Trình tự, thủ tục xây dựng, phê duyệt, điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh**

1. Trình tự, thủ tục xây dựng, phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh được thực hiện như sau:

a) Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh lập tờ trình gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét phê duyệt bao gồm các nội dung: đề cương chi tiết, dự toán kinh phí xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở, tiến độ và phương thức tự thực hiện hoặc thuê đơn vị tư vấn có kinh nghiệm về việc xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở để thực hiện.

Đối với việc xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở cho 05 năm của đầu kỳ chương trình phát triển nhà ở thì trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt chương trình phát triển nhà ở, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải lập báo cáo đề xuất quy định tại điểm này gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, phê duyệt.

Đối với việc xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm tiếp theo của kỳ chương trình phát triển nhà ở thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải lập đề xuất gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, phê duyệt trước ngày 30 tháng 6 của năm cuối kỳ kế hoạch trước đó;

b) Trong thời hạn tối đa 30 ngày, kể từ ngày nhận được tờ trình của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, phê duyệt đề xuất xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh;

c) Căn cứ phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, trường hợp cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh trực tiếp thực hiện thì phải tổ chức triển khai xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở theo tiến độ đã được phê duyệt; trường hợp thuê đơn vị tư vấn thực hiện thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh tổ chức đấu thầu lựa chọn đơn vị tư vấn theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

Trong quá trình xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở, Ủy ban nhân dân cấp huyện và các cơ quan có liên quan của địa phương có trách nhiệm phối hợp với cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, đơn vị tư vấn để tổ chức khảo sát; tổng hợp, cung cấp số liệu; xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở; trường hợp trong kế hoạch có sử dụng vốn đầu tư công để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì trong nội dung phải nêu cụ thể danh mục dự án có sử dụng vốn, số vốn cần bố trí, giai đoạn giải ngân trong kỳ kế hoạch để lấy ý kiến của cơ quan kế hoạch và đầu tư cấp tỉnh.

d) Sau khi hoàn thành xây dựng dự thảo kế hoạch phát triển nhà ở, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải gửi văn bản lấy ý kiến của các cơ quan, tổ chức quy định tại điểm c khoản này.

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

đ) Trong thời hạn tối đa 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản góp ý, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phối hợp cùng đơn vị tư vấn (nếu có) hoàn thiện nội

dung dự thảo kế hoạch phát triển nhà ở, lập tờ trình gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét phê duyệt;

e) Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được tờ trình của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở.

Trong thời hạn tối đa 05 ngày làm việc, kể từ ngày ban hành quyết định phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải đăng tải công khai kế hoạch phát triển nhà ở trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, đồng thời gửi cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh để đăng tải công khai trên Cổng thông tin điện tử của cơ quan này và gửi về Bộ Xây dựng để theo dõi việc thực hiện;

g) Trước ngày 31 tháng 12 của năm cuối kỳ kế hoạch, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải tổ chức xây dựng, phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở cho kỳ tiếp theo.

2. Trình tự, thủ tục điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh được thực hiện như sau:

a) Sau khi có một trong các căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 28 của Luật Nhà ở, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh lập đề xuất gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, phê duyệt bao gồm các nội dung: kế hoạch thực hiện, đề cương chi tiết, dự toán kinh phí điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở; trong đó nêu rõ sự cần thiết phải điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở;

b) Sau khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt đề xuất thì trình tự, thủ tục điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này;

c) Thời gian xây dựng, phê duyệt điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh tối đa là 06 tháng, kể từ khi có một trong các căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 28 của Luật Nhà ở.

Trường hợp trong nội dung kế hoạch phát triển nhà ở điều chỉnh có điều chỉnh tăng vốn đầu tư công để phát triển nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp xem xét, quyết định điều chỉnh vốn theo quy định của pháp luật về đầu tư công trước khi điều chỉnh kế hoạch.

Trường hợp sau khi địa phương đã bổ sung các chỉ tiêu phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang vào chương trình phát triển nhà ở nhưng chưa có các chỉ tiêu này trong kế hoạch thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định bổ sung chỉ tiêu này vào kế hoạch phát triển nhà ở; việc điều chỉnh, bổ sung các chỉ tiêu này chỉ thực hiện một lần trong cả kỳ kế hoạch phát triển nhà ở đã phê duyệt.

## **Điều 12. Kinh phí xây dựng, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh**

1. Kinh phí để xây dựng, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh được quy định như sau:

a) Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với cơ

quan tài chính cùng cấp lập đề xuất kinh phí xây dựng, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở và nêu rõ trong tờ trình đề xuất xây dựng, điều chỉnh chương trình, kế hoạch đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;

b) Kinh phí xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở được cấp từ nguồn ngân sách chi thường xuyên cấp tỉnh, bao gồm các khoản chi quy định tại khoản 2 Điều này; kinh phí điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều này;

c) Trên cơ sở đề xuất của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, phê duyệt kinh phí xây dựng, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cùng với việc phê duyệt đề xuất xây dựng, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh.

2. Kinh phí xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở bao gồm các khoản chi cho các công việc sau đây:

a) Chi phí cho chuyên gia của đơn vị, tổ chức được giao xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở;

b) Chi phí đi lại, lưu trú cho chuyên gia của đơn vị, tổ chức được giao xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở;

c) Chi phí tổ chức đấu thầu lựa chọn đơn vị tư vấn (nếu có); chi phí quản lý việc thực hiện xây dựng chương trình của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh trong trường hợp thuê đơn vị tư vấn thực hiện; chi phí quản lý của đơn vị tư vấn nếu thuê đơn vị tư vấn thực hiện;

d) Các khoản thuế phải nộp theo quy định của pháp luật, thu nhập chịu thuế trong trường hợp thuê đơn vị tư vấn thực hiện;

đ) Chi phí tổ chức họp, hội nghị, lấy ý kiến góp ý, công bố chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở theo quy định của Bộ Tài chính về chế độ chi hội nghị; chi phí văn phòng phẩm, mua sắm, thuê trang thiết bị phục vụ cho việc xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở (nếu có).

3. Kinh phí điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở được căn cứ vào nội dung điều chỉnh và các công việc cần thực hiện khi điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở theo các biểu mẫu quy định tại khoản 4 Điều này.

4. Dự toán kinh phí xây dựng, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở được quy định như sau:

a) Dự toán kinh phí xây dựng, điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở được lập theo biểu Mẫu số 03 của Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Dự toán kinh phí xây dựng, điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở được lập theo biểu Mẫu số 04 của Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định này;

5. Việc thanh toán, quyết toán kinh phí xây dựng, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở quy định tại Điều này được thực hiện theo quy định của pháp luật về ngân sách.

**Chương IV**  
**CÁC GIAI ĐOẠN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**  
**CỦA DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở**

**Mục 1**

**GIAI ĐOẠN CHUẨN BỊ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở**

**Điều 13. Đề xuất dự án đầu tư xây dựng nhà ở khi làm thủ tục đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quyết định chủ trương đầu tư**

1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở bằng nguồn vốn đầu tư công quy định tại điểm a khoản 1 Điều 113 của Luật Nhà ở thì cơ quan, đơn vị được giao chuẩn bị dự án lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi hoặc báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án theo quy định của pháp luật đầu tư công.

2. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở bằng nguồn vốn quy định tại điểm b khoản 1 Điều 113 của Luật Nhà ở thì cơ quan, tổ chức được người quyết định đầu tư giao lập đề xuất dự án đầu tư.

3. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở bằng nguồn vốn không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì nhà đầu tư hoặc cơ quan, đơn vị được giao lập đề xuất dự án đầu tư trong hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư.

4. Trường hợp pháp luật xây dựng quy định lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng dự án nhà ở thì nhà đầu tư được nộp báo cáo nghiên cứu tiền khả thi thay cho đề xuất dự án đầu tư.

**Điều 14. Quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở**

1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở được triển khai thực hiện sau khi có quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy trình rút gọn (sau đây gọi chung là quy hoạch chi tiết) đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

2. Yêu cầu về quy hoạch để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở được quy định như sau:

a) Đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì phải đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước khi thực hiện đấu giá;

b) Đối với trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất thì phải có quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước khi thực hiện đấu thầu;

c) Trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư thì sau khi được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án, chủ đầu tư thực hiện lập và

trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án, trừ trường hợp khu vực dự án đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

3. Việc lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch<sup>7</sup>.

**Điều 15. Quyết định, chấp thuận, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở**

1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở sử dụng vốn đầu tư công thì việc quyết định, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Trường hợp quyết định, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ hoặc dự án mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ thì thực hiện theo quy định tại Điều 42, Điều 43 của Luật Nhà ở và pháp luật về xây dựng, pháp luật chuyên ngành khác có liên quan; trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại Điều 26, Điều 28 của Nghị định này.

3. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì việc chấp thuận, điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

4. Hồ sơ, trình tự thủ tục, thẩm quyền chấp thuận, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở quy định tại khoản 3 Điều này được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

5. Cơ quan chủ trì thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án thuộc diện quy định tại khoản 3 Điều này gửi lấy ý kiến thẩm định của cơ quan quản lý nhà ở cùng cấp về các nội dung theo quy định của pháp luật về đầu tư và các nội dung sau đây:

a) Tên dự án; tên khu vực trong dự án (nếu có) theo quy định của pháp luật về nhà ở; tên chủ đầu tư trong trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư dự án;

b) Mục tiêu đầu tư của dự án, địa điểm, quy mô dự án, diện tích đất dành để xây dựng nhà ở của dự án;

c) Sự phù hợp của các nội dung đề xuất về nhà ở với nội dung chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt bao gồm: sự phù hợp của địa điểm thực hiện dự án với khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án trên địa bàn hành chính cấp huyện nơi có dự án; sơ bộ diện tích sàn xây dựng các loại nhà ở của dự án (nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở để phục vụ

---

<sup>7</sup> Đoạn “Trong quá trình lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị cơ quan thẩm định quy hoạch lấy ý kiến Bộ Quốc phòng, Bộ Công an về khu vực cần bảo đảm quốc phòng an ninh theo quy định tại Điều 4 của Nghị định này trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được đề nghị của cơ quan thẩm định quy hoạch” được bãi bỏ theo quy định tại Điều 17 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.

tái định cư, nhà ở công vụ) với các dự án nhà ở khác được thực hiện tại cùng khu vực và trong cùng giai đoạn của chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, bảo đảm không vượt quá các chỉ tiêu nêu trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; đối với các loại dự án quy định tại điểm c khoản 1 Điều 27 của Luật Nhà ở thì có đánh giá sự phù hợp với chỉ tiêu về dự kiến diện tích đất để phát triển nhà ở theo dự án của chương trình phát triển nhà ở;

Trường hợp dự án được đầu tư xây dựng giữa 2 kỳ kế hoạch phát triển nhà ở nhưng trong cùng kỳ của chương trình phát triển nhà ở thì phải nêu sơ bộ diện tích nhà ở dự kiến hoàn thành theo các giai đoạn của 2 kỳ kế hoạch;

d) Đánh giá sơ bộ phương án kinh doanh sản phẩm của dự án, bao gồm cả việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở (nếu có);

đ) Việc phân chia dự án thành phần (nếu có), trách nhiệm và tiến độ đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của dự án.

6.<sup>8</sup> Trường hợp nhà đầu tư lựa chọn đề nghị lấy ý kiến Bộ Quốc phòng, Bộ Công an xác định dự án thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh hoặc không thuộc khu vực này khi thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư thì trong hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư phải nêu rõ nội dung này làm cơ sở để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lấy ý kiến Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trong quá trình thẩm định chủ trương đầu tư dự án.

7. Trường hợp điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở thuộc diện quy định tại khoản 3 Điều này mà có điều chỉnh nội dung về nhà ở quy định tại khoản 5 Điều này thì cơ quan chủ trì thẩm định phải gửi lấy ý kiến thẩm định điều chỉnh của cơ quan quản lý nhà ở cùng cấp về nội dung này.

## **Điều 16. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở**

1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở bằng nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều 113 của Luật Nhà ở được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về đầu tư công.

2. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không bằng nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều này được lựa chọn thông qua một trong các hình thức sau đây:

a) Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu;

c) Chấp thuận nhà đầu tư đối với trường hợp đấu giá không thành theo quy định của Luật Đất đai hoặc chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng điều kiện mời quan tâm trong trường hợp pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực quy định xác định số lượng

---

<sup>8</sup> Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Điều 18 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.

nhà đầu tư quan tâm khi thực hiện thủ tục lựa chọn nhà đầu tư;

d) Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án khi nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Việc xác định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại khoản 2 Điều này được quy định như sau:

a) Đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều này thì quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền là văn bản xác định chủ đầu tư dự án;

b) Đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều này thì quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền là văn bản xác định chủ đầu tư dự án;

c) Đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều này thì văn bản chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư là văn bản xác định chủ đầu tư dự án;

d) Đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này thì văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư là văn bản xác định chủ đầu tư dự án.

4. Trường hợp có nhiều nhà đầu tư xây dựng nhà ở thương mại được chấp thuận chủ trương đầu tư theo pháp luật về đầu tư thì các nhà đầu tư này có thể ủy quyền cho một nhà đầu tư có đủ điều kiện hoặc thành lập doanh nghiệp, hợp tác xã có đủ điều kiện làm chủ đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về đất đai. Việc ủy quyền làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở quy định tại khoản này được thực hiện thông qua hợp đồng ủy quyền, trong đó quy định rõ quyền và trách nhiệm các bên.

### **Điều 17. Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở**

1. Việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về đất đai sau khi được lựa chọn chủ đầu tư theo quy định tại điểm a, b và điểm c khoản 2 Điều 16 của Nghị định này.

2. Đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 16 của Nghị định này mà có diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng thì chủ đầu tư đề nghị cơ quan có thẩm quyền chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; việc xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với phần đất chuyển mục đích sử dụng được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Hồ sơ, trình tự, thủ tục, thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, việc xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

## **Điều 18. Thực hiện các thủ tục liên quan khác trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư dự án**

1. Sau khi lựa chọn chủ đầu tư theo quy định tại Điều 16 của Nghị định này, chủ đầu tư dự án phải thực hiện các thủ tục liên quan như thỏa thuận đấu nối hạ tầng, cam kết bảo vệ môi trường trong trường hợp phải có cam kết, thực hiện giải pháp phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và thực hiện các thủ tục khác có liên quan theo quy định của pháp luật.

Trường hợp dự án chưa có quy hoạch chi tiết được phê duyệt thì chủ đầu tư lập, trình thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết của dự án theo quy định của pháp luật về quy hoạch, pháp luật về xây dựng.

2. Tùy theo tính chất của dự án và điều kiện cụ thể, chủ đầu tư có thể thực hiện theo từng bước khác nhau hoặc thực hiện đồng thời các thủ tục quy định tại Điều này, bảo đảm phù hợp với trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan.

## **Điều 19. Lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng**

1. Chủ đầu tư phải lập báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng nhà ở 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 xây dựng.

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

3. Trường hợp sau khi dự án được phê duyệt mà có đề xuất điều chỉnh dự án và có nội dung thuộc diện phải điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư thì phải làm thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư trước khi điều chỉnh nội dung dự án.

## **Mục 2**

## **GIAI ĐOẠN THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở**

### **Điều 20. Lập, thẩm định và phê duyệt thiết kế xây dựng**

1. Trên cơ sở dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt theo quy định tại Điều 19 của Nghị định này, chủ đầu tư lập, phê duyệt nhiệm vụ khảo sát, chuẩn bị mặt bằng, rà phá bom mìn (nếu có), khảo sát xây dựng để thiết kế xây dựng dự án theo quy định của pháp luật xây dựng.

2. Các bước thiết kế xây dựng và việc tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về 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.

### **Điều 21. Cấp phép xây dựng**

1. Sau khi phê duyệt thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở, chủ đầu tư làm thủ tục đề nghị cấp Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng.

2. Hồ sơ, trình tự thủ tục, thời gian, thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

**Điều 22. Thi công xây dựng và kinh doanh mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai**

1. Sau khi được cấp Giấy phép xây dựng, chủ đầu tư phải gửi thông báo khởi công xây dựng đến cơ quan quản lý về xây dựng tại địa phương theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Việc thi công đầu tư xây dựng dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

3. Việc kinh doanh mua bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai của dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản.

4. Chủ đầu tư căn cứ vào tiến độ thực hiện dự án và yêu cầu của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại điểm m khoản 1 Điều 93 của Nghị định này để xác định rõ thời hạn cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền tại dự án được phép phân lô bán nền phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; nếu quá thời hạn này mà cá nhân chưa xây dựng nhà ở thì bị xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản; có trách nhiệm giám sát việc xây dựng nhà ở của cá nhân theo nội dung dự án đã được phê duyệt và nội dung hợp đồng đã ký kết.

**Điều 23. Nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng**

1. Chủ đầu tư phối hợp với nhà thầu và các đơn vị có liên quan tổ chức nghiệm thu công trình xây dựng theo từng giai đoạn và toàn bộ công trình trong dự án, thực hiện lập hồ sơ hoàn thành công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Hồ sơ, trình tự, thủ tục, thời điểm nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng, trách nhiệm, tổ chức thực hiện nghiệm thu nhà ở, các công trình trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

**Mục 3**

**GIAI ĐOẠN KẾT THÚC DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở**

**Điều 24. Giai đoạn kết thúc dự án đầu tư xây dựng nhà ở**

1. Công trình nhà ở và các công trình xây dựng khác trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở chỉ được bàn giao đưa vào sử dụng sau khi được nghiệm thu hoàn thành theo quy định của pháp luật về xây dựng. Đối với việc bàn giao nhà chung

cur thì còn phải thực hiện các quy định tại Điều 25 của Nghị định này.

Đối với trường hợp là khu đô thị thì việc bàn giao phân hạ tầng đô thị phải tuân thủ quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quản lý phát triển đô thị.

2. Chủ đầu tư thực hiện quyết toán hợp đồng xây dựng, quyết toán dự án hoàn thành, xác nhận hoàn thành công trình, bảo hành công trình xây dựng, bàn giao các hồ sơ liên quan và các công việc cần thiết khác theo quy định của pháp luật về xây dựng.

3. Tùy từng loại dự án, việc kiểm toán, thẩm tra, phê duyệt quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình, đánh giá đầu tư xây dựng công trình được thực hiện theo quy định của pháp luật.

4. Chủ đầu tư có trách nhiệm làm thủ tục đề cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai, trừ trường hợp chủ sở hữu tự làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận.

5. Hồ sơ, trình tự, thủ tục, thẩm quyền thực hiện các bước trong giai đoạn kết thúc dự án được thực hiện theo pháp luật về xây dựng, pháp luật về giám sát đánh giá đầu tư, đất đai, thuế và pháp luật có liên quan.

6. Việc chuyển đổi công năng nhà ở sau khi đã hoàn thành việc nghiệm thu đưa vào sử dụng được thực hiện theo quy định tại Chương IX của Nghị định này.

## **Điều 25. Bàn giao nhà ở**

1. Việc bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và bàn giao nhà ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật xây dựng, pháp luật nhà ở, pháp luật về quản lý, phát triển đô thị.

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

3. Trước khi bàn giao căn hộ chung cư cho người mua, thuê mua, chủ đầu tư phải chuẩn bị 01 bộ hồ sơ theo quy định sau đây:

a) Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình nhà chung cư và nghiệm thu công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy, chữa cháy đối với công trình nhà chung cư theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy;

c) Thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu của cơ quan chuyên môn về xây

dựng đối với công trình nhà chung cư theo quy định của pháp luật về xây dựng;

d) Bản vẽ mặt bằng khu vực để xe do chủ đầu tư lập trên cơ sở hồ sơ dự án và thiết kế xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, trong đó phân định rõ khu vực để xe cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư (bao gồm chỗ để xe thuộc sở hữu chung, chỗ để xe ô tô) và khu vực để xe công cộng.

4. Chủ đầu tư có trách nhiệm công khai hồ sơ quy định tại khoản 3 Điều này cho người mua, thuê mua căn hộ trước khi bàn giao nhà ở. Việc bàn giao nhà ở phải được lập thành biên bản kèm theo các giấy tờ pháp lý có liên quan đến nhà ở mua bán, thuê mua.

## **Chương V**

### **PHÁT TRIỂN, QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở CÔNG VỤ**

#### **Mục 1**

#### **TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở CÔNG VỤ**

**Điều 26. Hồ sơ, trình tự thủ tục quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ**

1. Hồ sơ đề nghị quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ bao gồm:

a) Tờ trình đề nghị quyết định chủ trương đầu tư xây dựng dự án được lập theo Mẫu số 01 của Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi dự án (đối với dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư);

c) Các tài liệu khác có liên quan (nếu có).

2. Trình tự, thủ tục quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ được thực hiện như sau:

a) Đối với dự án thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ thì Bộ Xây dựng giao cho cơ quan quản lý nhà ở trực thuộc chuẩn bị tờ trình, hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều này, gửi lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư công ở trung ương theo quy định của pháp luật về đầu tư công để đầu tư xây dựng dự án; sau khi có ý kiến của cơ quan này, Bộ Xây dựng hoàn thiện hồ sơ và báo cáo Thủ tướng Chính phủ thành lập Hội đồng thẩm định liên ngành hoặc giao Bộ Xây dựng chủ trì thẩm định quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở công vụ.

Trên cơ sở ý kiến thẩm định của Hội đồng thẩm định, Bộ Xây dựng hoàn thiện hồ sơ và báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ.

Thời gian cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư công ở trung ương theo quy định của pháp luật về đầu tư công có ý kiến trả lời Bộ Xây dựng tối đa là 30 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ của Bộ Xây dựng; thời gian thẩm định, báo cáo Thủ

tướng Chính phủ xem xét, quyết định chủ trương đầu tư dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công;

b) Đối với dự án thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giao cơ quan trực thuộc chuẩn bị tờ trình, hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều này, gửi lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư công ở trung ương theo quy định của pháp luật về đầu tư công để đầu tư xây dựng dự án; sau khi có ý kiến của cơ quan này, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thành lập Hội đồng thẩm định chủ trương đầu tư dự án và lấy ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng.

Trên cơ sở ý kiến của Hội đồng thẩm định và ý kiến của Bộ Xây dựng, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an xem xét, quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ.

Thời gian cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư công ở trung ương theo quy định của pháp luật về đầu tư công, Bộ Xây dựng có ý kiến trả lời tối đa là 30 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an; thời gian Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an thẩm định, xem xét, quyết định chủ trương đầu tư dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công;

c) Đối với dự án thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh hoặc giao Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định chủ trương đầu tư thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh chuẩn bị tờ trình, hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều này, gửi lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư công ở địa phương theo quy định của pháp luật về đầu tư công để đầu tư xây dựng dự án; sau khi có ý kiến của cơ quan này, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh hoàn thiện hồ sơ và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập Hội đồng thẩm định liên ngành.

Trên cơ sở ý kiến của Hội đồng thẩm định, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh hoàn thiện hồ sơ và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp xem xét, quyết định chủ trương đầu tư dự án hoặc giao Ủy ban nhân dân cùng cấp xem xét, quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở công vụ.

Thời gian cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư công ở địa phương theo quy định của pháp luật về đầu tư công có ý kiến trả lời tối đa là 30 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh; thời gian thẩm định, báo cáo Hội đồng nhân dân cấp tỉnh hoặc giao Ủy ban nhân dân cùng cấp xem xét, quyết định chủ trương đầu tư dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công.

3. Nội dung quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ bao gồm:

a) Sự cần thiết đầu tư, các điều kiện để thực hiện đầu tư, đánh giá về sự phù hợp với quy hoạch theo quy định pháp luật;

b) Tên dự án;

- c) Mục tiêu, quy mô, địa điểm đầu tư;
- d) Dự kiến tổng mức đầu tư;
- đ) Dự kiến tiến độ, phân kỳ thực hiện đầu tư (nếu có);
- e) Các yếu tố liên quan đến an ninh và môi trường;
- g) Phân chia các dự án thành phần (nếu có);
- h) Giải pháp tổ chức thực hiện.

4. Trường hợp điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ thì hồ sơ bao gồm tờ trình đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án, trong đó nêu rõ lý do điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án, các nội dung đề nghị điều chỉnh và các tài liệu khác có liên quan (nếu có);

Trình tự, thủ tục điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư dự án và cơ quan có thẩm quyền quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ được thực hiện như sau:

a) Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ do Bộ Xây dựng trình Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư thì thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều này;

b) Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quyết định chủ trương đầu tư thì thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều này;

c) Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh hoặc giao Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định chủ trương đầu tư thì thực hiện theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều này.

**Điều 27. Hồ sơ, trình tự thủ tục quyết định đầu tư và quyết định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ**

1. Hồ sơ đề nghị quyết định đầu tư và quyết định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ bao gồm:

a) Tờ trình đề nghị quyết định đầu tư và quyết định chủ đầu tư bao gồm các nội dung: sự cần thiết phải đầu tư dự án; mục tiêu và những nội dung chủ yếu của báo cáo nghiên cứu khả thi dự án; kiến nghị nội dung quyết định đầu tư, chủ đầu tư dự án;

b) Quyết định chủ trương đầu tư dự án của cơ quan có thẩm quyền;

c) Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án;

d) Các tài liệu khác có liên quan (nếu có);

2. Trình tự, thủ tục quyết định đầu tư và quyết định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ được thực hiện như sau:

a) Đối với dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư thì Bộ Xây dựng giao cơ quan quản lý nhà ở trực thuộc lập hồ sơ quy định tại khoản

1 Điều này, tổ chức thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án theo quy định của pháp luật xây dựng và hoàn thiện hồ sơ để trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định đầu tư và quyết định chủ đầu tư.

Thời gian Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định đầu tư, quyết định chủ đầu tư dự án tối đa là 15 ngày, kể từ ngày Thủ tướng Chính phủ nhận đủ hồ sơ hợp lệ;

b) Đối với dự án do Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quyết định chủ trương đầu tư thì cơ quan chuyên môn trực thuộc được Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giao chuẩn bị hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều này, tổ chức thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án theo quy định của pháp luật xây dựng và hoàn thiện hồ sơ báo cáo Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an xem xét quyết định đầu tư và quyết định chủ đầu tư.

Thời gian Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an xem xét, quyết định đầu tư, quyết định chủ đầu tư dự án tối đa là 15 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ;

c) Đối với dự án thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh hoặc giao Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định chủ trương đầu tư thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh chuẩn bị tờ trình, hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều này và tổ chức thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng và báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định đầu tư dự án.

Thời gian Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định đầu tư, quyết định chủ đầu tư dự án tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

3. Nội dung quyết định đầu tư và quyết định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ bao gồm:

- a) Tên dự án;
- b) Tên chủ đầu tư dự án;
- c) Mục tiêu, phạm vi, quy mô, địa điểm thực hiện dự án;
- d) Tổng mức đầu tư, cơ cấu nguồn vốn, kế hoạch bố trí vốn để thực hiện dự án;
- đ) Chi phí liên quan trong quá trình thực hiện và vận hành sau khi kết thúc đầu tư;
- e) Các dự án thành phần hoặc phân kỳ đầu tư dự án (nếu có);
- g) Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan trong việc thực hiện dự án.

4. Sau khi có quyết định đầu tư, quyết định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về đầu tư công, pháp luật nhà ở và pháp luật có liên quan.

**Mục 2****TRÌNH TỰ, THỦ TỤC MUA NHÀ Ở THƯƠNG MẠI  
ĐỂ LÀM NHÀ Ở CÔNG VỤ****Điều 28. Hồ sơ, trình tự thủ tục đề nghị quyết định chủ trương đầu tư dự án mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ**

1. Hồ sơ đề nghị quyết định chủ trương đầu tư dự án mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ bao gồm:

a) Tờ trình đề nghị quyết định chủ trương đầu tư dự án mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ có các nội dung quy định tại điểm d khoản 3 Điều 43 của Luật Nhà ở và được lập theo Mẫu số 01 của Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Hồ sơ dự án nhà ở thương mại dự kiến mua để làm nhà ở công vụ;

c) Các tài liệu khác có liên quan (nếu có).

2. Trình tự, thủ tục quyết định chủ trương đầu tư dự án mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ được thực hiện như sau:

a) Đối với dự án thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này thì Bộ Xây dựng giao cho cơ quan quản lý nhà ở trực thuộc chuẩn bị tờ trình, hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều này, gửi lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư công ở trung ương theo quy định của pháp luật về đầu tư công để mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ; sau khi có ý kiến của cơ quan này, Bộ Xây dựng hoàn thiện hồ sơ và báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định chủ trương đầu tư dự án mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ.

Thời gian cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư công ở trung ương theo quy định của pháp luật về đầu tư công có ý kiến trả lời Bộ Xây dựng tối đa là 30 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ của Bộ Xây dựng; thời gian Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định chủ trương đầu tư dự án tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ;

b) Đối với dự án thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ để bố trí cho các đối tượng thuộc lực lượng vũ trang thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giao đơn vị trực thuộc lập tờ trình, chuẩn bị hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều này, gửi lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư công ở trung ương theo quy định của pháp luật về đầu tư công để mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ; sau khi ý kiến của cơ quan này, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an hoàn thiện hồ sơ và báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định chủ trương đầu tư dự án mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ.

Thời gian cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư công ở trung ương theo quy định của pháp luật về đầu tư công có ý kiến trả lời Bộ Quốc phòng, Bộ Công an tối đa là 30 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an; thời gian Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định chủ trương đầu tư dự án tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

c) Đối với dự án thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh hoặc giao Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định chủ trương đầu tư thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh chuẩn bị tờ trình, hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều này, lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư công ở địa phương theo quy định của pháp luật về đầu tư công để mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ; sau khi có ý kiến của cơ quan này, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh hoàn thiện hồ sơ, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp xem xét, quyết định chủ trương đầu tư dự án hoặc giao Ủy ban nhân dân cùng cấp xem xét, quyết định chủ trương đầu tư dự án mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ.

Thời gian cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư công ở địa phương theo quy định của pháp luật về đầu tư công có ý kiến trả lời tối đa là 30 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh; thời gian thẩm định, báo cáo Hội đồng nhân dân cấp tỉnh hoặc giao Ủy ban nhân dân cùng cấp xem xét, quyết định chủ trương đầu tư dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công.

3. Nội dung quyết định chủ trương đầu tư dự án mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ bao gồm:

- a) Địa điểm mua nhà ở;
- b) Số lượng nhà ở, loại nhà ở, diện tích đối với từng loại nhà mua;
- c) Tổng mức đầu tư dự án (tổng kinh phí mua nhà ở, nguồn vốn, cơ cấu nguồn vốn mua nhà ở);
- d) Trách nhiệm của các cơ quan có liên quan;
- đ) Các giải pháp để triển khai thực hiện dự án.

4. Trường hợp điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư dự án mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ thì hồ sơ bao gồm tờ trình đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án, trong đó nêu rõ lý do điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư dự án, các nội dung đề nghị điều chỉnh và các tài liệu khác có liên quan (nếu có).

Trình tự, thủ tục điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư dự án và cơ quan có thẩm quyền quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ được thực hiện như sau:

- a) Đối với dự án mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ do Bộ Xây dựng trình Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư thì thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều này;
- b) Đối với dự án mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trình Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư thì thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều này;
- c) Đối với dự án mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh hoặc giao Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định chủ trương đầu tư thì thực hiện theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều này.

5. Ngân sách trung ương cấp vốn để mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ phục vụ cho các đối tượng của cơ quan trung ương thuê; ngân sách địa phương cấp vốn để mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ phục vụ cho các đối tượng của địa phương.

**Điều 29. Hồ sơ, trình tự thủ tục quyết định đầu tư dự án mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ**

1. Hồ sơ đề nghị quyết định đầu tư dự án mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ bao gồm: tờ trình cấp có thẩm quyền đề nghị quyết định đầu tư dự án, trong đó có các nội dung quy định tại điểm d và điểm đ khoản 3 Điều 43 của Luật Nhà ở, kèm theo hồ sơ dự án nhà ở thương mại dự kiến mua để làm nhà ở công vụ và các tài liệu khác có liên quan (nếu có);

2. Trình tự, thủ tục quyết định đầu tư dự án mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ được thực hiện như sau:

a) Đối với dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư quy định tại điểm a khoản 2 Điều 28 của Nghị định này, Bộ Xây dựng lập hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều này, trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định việc thẩm định giá mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ; trên cơ sở giá mua nhà ở thương mại đã được thẩm định và hồ sơ do Bộ Xây dựng trình, Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định hoặc ủy quyền cho Bộ trưởng Bộ Xây dựng quyết định đầu tư dự án mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ;

Thời gian Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định đầu tư dự án tối đa là 30 ngày, kể từ ngày Thủ tướng Chính phủ nhận đủ hồ sơ hợp lệ (không tính thời gian tổ chức thẩm định giá);

b) Đối với dự án mua nhà ở thương mại do Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư để bố trí cho các đối tượng thuộc điểm d khoản 1 Điều 45 của Luật Nhà ở thuê theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 28 của Nghị định này thì cơ quan chuyên môn trực thuộc được Bộ Quốc phòng, Bộ Công an lập hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều này, lấy ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng; Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an tổ chức thẩm định giá mua trước khi xem xét, quyết định đầu tư dự án mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ theo quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 43 của Luật Nhà ở.

Thời gian Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an xem xét, quyết định đầu tư dự án tối đa là 30 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ (không tính thời gian tổ chức thẩm định giá);

c) Đối với dự án do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh hoặc giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 28 của Nghị định này thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh lập hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều này, báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thẩm định giá theo quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 43 của Luật Nhà ở; trên cơ sở hồ sơ đề nghị của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh và giá mua đã được thẩm định, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định đầu tư dự án mua nhà ở thương mại đầu tư xây dựng nhà ở công vụ.

Thời gian Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định đầu tư dự án tối đa là 30 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ (không tính thời gian tổ chức thẩm định giá).

3. Nội dung quyết định đầu tư dự án mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ bao gồm:

- a) Chủ đầu tư dự án mua nhà ở thương mại;
- b) Địa điểm mua nhà ở; số lượng nhà ở, loại nhà ở, diện tích đối với từng loại nhà ở mua;
- c) Tổng mức kinh phí mua nhà ở, bao gồm cả kinh phí bảo trì;
- d) Trách nhiệm của các cơ quan có liên quan trong việc thực hiện dự án;
- đ) Các giải pháp để triển khai thực hiện dự án.

4. Sau khi có quyết định đầu tư dự án, cơ quan được giao mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ có trách nhiệm thực hiện dự án mua nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về đầu tư công và pháp luật có liên quan. Việc ký kết hợp đồng mua bán nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ được quy định như sau:

- a) Trường hợp sử dụng nhà ở để bố trí cho các đối tượng của các cơ quan trung ương thuê thì Bộ Xây dựng trực tiếp ký hợp đồng mua bán với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại;
- b) Trường hợp sử dụng nhà ở để cho các đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân thuê thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trực tiếp ký hợp đồng mua bán với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại;
- c) Trường hợp sử dụng nhà ở cho các đối tượng của các cơ quan ở địa phương thuê thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh trực tiếp ký hợp đồng mua bán với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại;
- d) Việc ký kết hợp đồng mua bán nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

5. Sau khi ký kết hợp đồng mua bán nhà ở quy định tại điểm a, điểm b khoản 4 Điều này, Bộ Xây dựng hoặc Bộ Công an, Bộ Quốc phòng xem xét, ban hành quyết định cho thuê nhà công vụ theo quy định tại Điều 15 của Luật Nhà ở. Đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 4 Điều này thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, ban hành quyết định cho thuê nhà công vụ.

Sau khi có quyết định cho thuê nhà công vụ quy định tại khoản này, cơ quan, đơn vị được đại diện chủ sở hữu giao thực hiện ký kết hợp đồng thuê nhà ở công vụ với đối tượng được thuê theo Mẫu số 02 của Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định này.

6. Việc lập dự toán, cấp phát và quyết toán kinh phí mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công.

7. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại được quy định như sau:

a) Căn cứ vào hợp đồng mua bán nhà ở đã ký kết theo quy định tại khoản 4 Điều này, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có trách nhiệm bàn giao nhà ở và cung cấp các hồ sơ pháp lý liên quan đến nhà ở mua bán cho bên mua theo quy định của Nghị định này;

b) Làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho bên mua nhà ở; trường hợp thuộc diện quy định tại điểm a khoản 4 Điều này thì Bộ Xây dựng đại diện đứng tên trong Giấy chứng nhận; trường hợp thuộc diện quy định điểm b khoản 4 Điều này thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đại diện đứng tên trong Giấy chứng nhận; trường hợp thuộc diện quy định tại điểm c khoản 4 Điều này thì đại diện đứng tên trong Giấy chứng nhận là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh (nếu được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền).

Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho các cơ quan quy định tại điểm này được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

### **Mục 3**

## **QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở CÔNG VỤ**

### **Điều 30. Điều kiện được thuê nhà ở công vụ**

1. Đối với đối tượng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 45 của Luật Nhà ở thì phải đang trong thời gian đảm nhận chức vụ.

2. Đối với đối tượng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 45 của Luật Nhà ở thì phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Có quyết định điều động, luân chuyển, biệt phái công tác và giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng thuê nhà ở công vụ;

b) Thuộc diện chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình và chưa được thuê, thuê mua hoặc mua nhà ở xã hội tại nơi đến công tác hoặc đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình tại nơi đến công tác nhưng có diện tích nhà ở bình quân trong hộ gia đình dưới 20 m<sup>2</sup> sàn/người.

3. Đối với đối tượng quy định tại điểm d khoản 1 Điều 45 của Luật Nhà ở thì phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Có quyết định điều động, luân chuyển, biệt phái công tác và giấy tờ chứng minh đối tượng là sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan, công nhân công an, công chức, công nhân và viên chức quốc phòng; người làm công tác cơ yếu và người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước thuộc lực lượng vũ trang nhân dân;

b) Đáp ứng điều kiện về nhà ở theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều này;

c) Không thuộc diện phải ở trong doanh trại của lực lượng vũ trang nhân dân theo quy định của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

4. Đối với đối tượng quy định tại điểm c và điểm đ khoản 1 Điều 45 của Luật

Nhà ở thì phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Có quyết định điều động, luân chuyển, biệt phái hoặc cử đến công tác tại các khu vực theo quy định tại điểm c hoặc điểm d khoản 1 Điều 45 của Luật Nhà ở;

b) Đáp ứng điều kiện khó khăn về nhà ở theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều này; trường hợp cử đến công tác tại khu vực nông thôn vùng đồng bằng, trung du thì phải ngoài địa bàn cấp huyện và cách nơi ở của mình đến nơi công tác từ 30 km trở lên.

Trường hợp đến công tác tại khu vực nông thôn vùng sâu, vùng xa có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định khoảng cách cho phù hợp với tình hình thực tế của từng khu vực nhưng phải cách xa từ nơi ở của mình đến nơi công tác tối thiểu là 10 km.

5. Đối với đối tượng quy định tại điểm e khoản 1 Điều 45 của Luật Nhà ở thì phải tuân thủ các điều kiện sau đây:

a) Có quyết định giao làm chủ trì nhiệm vụ khoa học và công nghệ cấp quốc gia đặc biệt quan trọng theo quy định của pháp luật khoa học công nghệ;

b) Có quyết định công nhận là nhân tài có đóng góp quan trọng cho quốc gia theo quy định của pháp luật;

c) Đáp ứng điều kiện khó khăn về nhà ở theo quy định tại điểm khoản 2 Điều này.

### **Điều 31. Phương pháp xác định giá thuê nhà ở công vụ**

1. Giá thuê nhà ở công vụ bao gồm chi phí quản lý vận hành, chi phí bảo trì, chi phí quản lý cho thuê nhà ở công vụ.

2. Đối với trường hợp đầu tư xây dựng dự án nhà ở công vụ hoặc mua toàn bộ dự án nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ thì giá thuê nhà ở công vụ được xác định như sau:

a) Chi phí quản lý vận hành bao gồm: chi phí tiền lương và các khoản chi phí khác của đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ; chi phí cho các dịch vụ trong khu nhà ở công vụ theo quy định; chi phí điện, nước sinh hoạt cho bộ máy văn phòng làm việc của đơn vị quản lý vận hành; chi phí điện chiếu sáng công cộng, các phụ tải tiêu thụ điện khác trong khu nhà ở và các chi phí khác theo quy định; giá dịch vụ quản lý vận hành nhà ở công vụ được thực hiện theo khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành áp dụng trên địa bàn nơi có nhà ở công vụ;

b) Chi phí bảo trì nhà ở bao gồm: toàn bộ chi phí duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa thường xuyên, sửa chữa định kỳ và sửa chữa đột xuất công trình nhà ở, sửa chữa, thay thế các trang thiết bị, nội thất kèm theo nhà ở công vụ; các chi phí này do chủ đầu tư, cơ quan quản lý nhà ở công vụ xác định trên cơ sở quy trình bảo trì công trình xây dựng theo quy định của pháp luật xây dựng và pháp luật nhà ở;

c) Chi phí quản lý cho thuê nhà ở bao gồm: chi phí quản lý gián tiếp của cơ quan quản lý nhà ở công vụ và chi phí quản lý trực tiếp của đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ, chi phí này được xác định trên tỷ lệ phần trăm (%) của tổng chi phí quản lý vận hành và bảo trì do cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở quyết

định.

3. Đối với trường hợp mua một số căn hộ chung cư thương mại trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ thì giá thuê nhà ở công vụ được xác định như sau:

a) Kinh phí quản lý vận hành được thực hiện theo quy định về quản lý vận hành nhà chung cư;

b) Chi phí bảo trì nhà ở và chi phí quản lý cho thuê nhà ở được xác định theo quy định tại điểm b và điểm c khoản 2 Điều này.

4. Công thức xác định giá thuê nhà ở công vụ áp dụng đối với trường hợp đầu tư xây dựng dự án nhà ở công vụ, mua toàn bộ dự án nhà ở thương mại để cho thuê hoặc mua một số căn hộ chung cư thương mại trong dự án nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ:

$$GT = \frac{Q + B_t - T_{dv}}{12 \times S} \times (1 + T)$$

Trong đó:

$G_T$  là giá cho thuê 1 m<sup>2</sup> sử dụng căn hộ trong 1 tháng (đồng/m<sup>2</sup>/tháng).

$Q$  là tổng chi phí quản lý vận hành, quản lý cho thuê hàng năm của khu nhà ở công vụ (đồng/năm).

$B_t$  là chi phí bảo trì bên trong nhà chung cư và các trang thiết bị nội thất kèm theo nhà chung cư bình quân năm (đồng/năm).

$T_{dv}$  là các khoản thu từ kinh doanh các dịch vụ khu nhà ở công vụ theo quy định của pháp luật (đồng/năm).

$S$  là tổng diện tích sử dụng các căn hộ của khu nhà ở công vụ (m<sup>2</sup>).

$T$  là thuế suất thuế giá trị gia tăng theo quy định của pháp luật về thuế giá trị gia tăng.

5. Tiền thu được từ việc cho thuê nhà ở công vụ được dùng để bảo trì nhà ở công vụ, các trang thiết bị nội thất và chi phí cho hoạt động quản lý vận hành, quản lý cho thuê nhà ở đó; trường hợp số tiền thu được từ việc cho thuê nhà ở công vụ không đủ để bảo trì, quản lý vận hành toàn bộ nhà ở công vụ đó thì ngân sách nhà nước hỗ trợ thêm để chi trả phần còn thiếu theo nguyên tắc ngân sách trung ương chi trả cho nhà ở công vụ thuộc diện cơ quan trung ương quản lý, ngân sách địa phương chi trả cho nhà ở công vụ thuộc diện cơ quan địa phương quản lý.

6. Căn cứ phương pháp xác định giá thuê nhà ở công vụ quy định tại Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành khung giá cho thuê nhà ở công vụ do địa phương quản lý trên địa bàn.

### **Điều 32. Trình tự, thủ tục thuê nhà ở công vụ**

1. Trường hợp thuộc đối tượng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 45 của Luật Nhà ở thì được bố trí thuê nhà ở công vụ theo quyết định của cơ quan có thẩm

quyền.

2. Trường hợp thuộc các đối tượng quy định tại các điểm b, c, d, đ và e khoản 1 Điều 45 của Luật Nhà ở thì thực hiện như sau:

a) Đối tượng quy định tại khoản này phải có đơn đề nghị thuê nhà ở công vụ được lập theo Mẫu số 03 của Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định này gửi cơ quan, tổ chức nơi đang công tác; trong thời hạn tối đa 10 ngày, kể từ ngày nhận được đơn đề nghị thuê nhà ở công vụ, cơ quan, tổ chức nơi đối tượng quy định tại khoản này đang công tác kiểm tra, xác nhận vào nội dung đơn và có văn bản gửi kèm theo đơn đề nghị đến cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định cho thuê nhà ở công vụ;

b) Trong thời hạn tối đa 20 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản của cơ quan, tổ chức quy định tại điểm a khoản này, cơ quan có thẩm quyền quyết định cho thuê nhà ở công vụ có trách nhiệm kiểm tra, nếu đủ điều kiện cho thuê nhà ở công vụ thì ban hành quyết định cho thuê nhà ở công vụ theo Mẫu số 04 của Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định này; trường hợp không đủ điều kiện thì phải có văn bản trả lời nêu rõ lý do;

c) Trong thời hạn tối đa 10 ngày, kể từ ngày nhận được quyết định cho thuê nhà ở công vụ của cơ quan có thẩm quyền, đơn vị được giao quản lý vận hành nhà ở công vụ quy định tại Điều 34 của Nghị định này thực hiện ký hợp đồng thuê nhà ở với người thuê hoặc ký hợp đồng thuê nhà ở với cơ quan đang trực tiếp quản lý người thuê nhà ở theo Mẫu số 02 của Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định này;

d) Bộ Xây dựng là cơ quan tiếp nhận đơn đề nghị thuê nhà ở công vụ đối với các đối tượng thuộc diện cơ quan trung ương quản lý và đối tượng quy định tại điểm e khoản 1 Điều 45 của Luật Nhà ở; Bộ Quốc phòng, Bộ Công an hoặc đơn vị được Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giao quyết định việc cho thuê nhà ở công vụ của các đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân là cơ quan tiếp nhận đơn đề nghị thuê nhà ở; cơ quan quản lý nhà cấp tỉnh tiếp nhận đơn đề nghị thuê nhà ở công vụ của các đối tượng thuộc địa phương quản lý và đối tượng quy định tại điểm c hoặc điểm đ khoản 1 Điều 45 của Luật Nhà ở thuộc cơ quan trung ương quản lý nhưng đang công tác tại địa phương.

3. Trường hợp cán bộ thuộc diện quản lý theo ngành dọc của các cơ quan trung ương được điều động, luân chuyển, biệt phái về địa phương công tác mà tại địa phương nơi đến công tác, cơ quan quản lý cán bộ không có quỹ nhà ở công vụ thì phải có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh bố trí nhà ở công vụ để cho thuê.

Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của cơ quan quản lý cán bộ kèm theo đơn của người đề nghị thuê nhà ở công vụ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra và bố trí cho thuê nhà ở công vụ.

4. Trường hợp thuộc đối tượng quy định tại điểm g khoản 1 Điều 45 của Luật Nhà ở thì thực hiện như sau:

a) Cơ quan quản lý người đề nghị thuê nhà ở công vụ có văn bản gửi Bộ Xây dựng đề nghị xem xét, bố trí cho thuê nhà ở công vụ;

b) Sau khi nhận được văn bản đề nghị của cơ quan, tổ chức quy định tại điểm a khoản này, trong thời hạn tối đa 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị, Bộ Xây dựng có trách nhiệm kiểm tra, báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định cho thuê nhà ở công vụ;

c) Sau khi nhận được ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, trường hợp không đủ điều kiện thì cơ quan có thẩm quyền phải có văn bản trả lời nêu rõ lý do; trường hợp đủ điều kiện thì cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định bố trí cho thuê nhà ở công vụ; thời hạn thực hiện quy định tại điểm này tối đa là 30 ngày, kể từ ngày có ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ.

### **Điều 33. Trình tự, thủ tục thuê nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ**

1. Trường hợp trên địa bàn chưa có nhà ở công vụ hoặc không có đủ quỹ nhà ở công vụ để cho thuê mà có nhà ở thương mại bảo đảm chất lượng, phù hợp với tiêu chuẩn diện tích và định mức trang thiết bị nội thất nhà ở công vụ thì cơ quan có thẩm quyền quy định tại các điểm a, b và c khoản 4 Điều 43 của Luật Nhà ở có thể thuê nhà ở thương mại này để làm nhà ở công vụ.

2. Việc thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ phục vụ cho các đối tượng thuộc cơ quan trung ương, trừ các đối tượng quy định tại khoản 3 Điều này được quy định như sau:

a) Bộ Xây dựng có trách nhiệm lập tờ trình có các nội dung quy định tại điểm d khoản 4 Điều 43 của Luật Nhà ở và gửi lấy ý kiến của cơ quan có liên quan, trong đó lấy ý kiến của cơ quan tài chính về dự toán kinh phí thuê nhà ở trong nguồn ngân sách chi thường xuyên theo quy định của pháp luật về ngân sách trước khi báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định;

b) Trên cơ sở ý kiến của cơ quan tài chính, Bộ Xây dựng hoàn thiện lại tờ trình và báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận;

c) Sau khi có ý kiến chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng có trách nhiệm ký hợp đồng thuê với chủ sở hữu nhà ở thương mại; việc cấp kinh phí để thanh toán tiền thuê nhà được thực hiện theo ý kiến chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ và pháp luật về ngân sách;

d) Sau khi ký hợp đồng thuê nhà ở thương mại, Bộ Xây dựng tiếp nhận nhà ở, ký hợp đồng cho thuê nhà ở công vụ và thu tiền thuê nhà ở công vụ theo quy định của pháp luật về nhà ở.

3. Việc thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ phục vụ cho các đối tượng lực lượng vũ trang nhân dân được quy định như sau:

a) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an lập tờ trình có các nội dung quy định tại điểm d khoản 4 Điều 43 của Luật Nhà ở và gửi lấy ý kiến của cơ quan tài chính về dự toán kinh phí thuê nhà ở trong nguồn chi thường xuyên theo quy định của pháp luật về ngân sách trước khi báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định;

b) Sau khi có ý kiến chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm ký hợp đồng thuê với chủ sở hữu nhà ở thương mại; việc cấp kinh phí để thanh toán tiền thuê nhà được thực hiện theo ý kiến chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ và pháp luật về ngân sách;

c) Sau khi ký hợp đồng thuê nhà ở thương mại, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an tiếp nhận nhà ở, ký hợp đồng cho thuê nhà ở công vụ và thu tiền thuê nhà ở công vụ theo quy định của pháp luật về nhà ở.

4. Việc thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ phục vụ cho các đối tượng của địa phương thuê được quy định như sau:

a) Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh lập tờ trình có các nội dung quy định tại điểm d khoản 4 Điều 43 của Luật Nhà ở và gửi lấy ý kiến của cơ quan tài chính về dự toán kinh phí thuê nhà ở trong nguồn chi thường xuyên theo quy định của pháp luật về ngân sách trước khi báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định;

b) Sau khi có ý kiến chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm ký hợp đồng thuê với chủ sở hữu nhà ở thương mại; việc cấp kinh phí để thanh toán tiền thuê nhà được thực hiện theo ý kiến chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ và pháp luật về ngân sách;

c) Sau khi ký hợp đồng thuê nhà ở thương mại, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh tiếp nhận nhà ở, ký hợp đồng cho thuê nhà ở công vụ và thu tiền thuê nhà ở công vụ theo quy định của pháp luật về nhà ở.

5. Trường hợp thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ mà tiền thuê nhà ở thương mại cao hơn số tiền thuê do người thuê nhà ở công vụ phải trả theo quy định tại khoản 4 Điều 31 của Nghị định này thì người thuê nhà ở công vụ chỉ phải thanh toán tiền thuê nhà ở không vượt quá 10% tiền lương đang được hưởng tại thời điểm thuê nhà ở công vụ (bao gồm cả phụ cấp nếu có) cho cơ quan ký hợp đồng thuê nhà ở công vụ; ngân sách trung ương chỉ trả phần chênh lệch tiền thuê nhà ở còn thiếu (nếu có) cho cán bộ thuộc diện cơ quan trung ương quản lý, ngân sách địa phương chỉ trả phần chênh lệch tiền thuê nhà ở còn thiếu (nếu có) cho cán bộ thuộc diện cơ quan địa phương quản lý.

#### **Điều 34. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ**

1. Đối với nhà ở công vụ do Bộ Xây dựng quản lý thì Bộ Xây dựng giao đơn vị có chức năng quản lý nhà ở thực hiện quản lý vận hành.

2. Đối với nhà ở công vụ của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giao hoặc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở theo quy định tại khoản 5 Điều 125 của Luật Nhà ở; trường hợp nhà ở công vụ không phải là nhà chung cư tại vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo thì giao cho đơn vị quản lý vận hành khu nhà ở đó thực hiện quản lý vận hành nhà ở công vụ.

3. Đối với nhà ở công vụ do các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan trung ương khác đang quản lý (nếu có) thì cơ quan này giao đơn vị

có chức năng quản lý nhà ở thực hiện quản lý vận hành.

4. Đối với nhà ở công vụ của địa phương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đơn vị có chức năng quản lý nhà ở thực hiện quản lý vận hành; trường hợp nhà ở công vụ không phải là nhà chung cư tại vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo thì giao cho đơn vị quản lý vận hành khu nhà ở đó thực hiện quản lý vận hành nhà ở công vụ.

5. Trường hợp nhà ở quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này không có đơn vị đang quản lý vận hành nhà ở thì đại diện chủ sở hữu nhà ở tổ chức đấu thầu để lựa chọn nhà thầu đơn vị quản lý vận hành nhà ở theo quy định của pháp luật về đấu thầu. Đối với nhà ở công vụ là nhà chung cư mà đơn vị đang quản lý vận hành không có đủ điều kiện, năng lực quản lý vận hành theo quy định của pháp luật nhà ở thì đại diện chủ sở hữu nhà ở tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu để lựa chọn nhà thầu đơn vị có đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà ở đó.

6. Đối với nhà ở công vụ dành cho đối tượng là giáo viên, bác sĩ, nhân viên y tế nằm trong khuôn viên hoặc nằm kề khuôn viên trường học hoặc cơ sở y tế thì giao cho trường học hoặc cơ sở y tế đó thực hiện việc quản lý vận hành nhà ở công vụ.

7. Trường hợp mua căn hộ chung cư thương mại để làm nhà ở công vụ thì thực hiện việc quản lý vận hành nhà ở công vụ này theo Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành.

## **Chương VI**

### **PHÁT TRIỂN, QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở ĐỂ PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ**

#### **Điều 35. Đối tượng, điều kiện được bố trí nhà ở để phục vụ tái định cư**

1. Đối tượng thuộc diện được bố trí nhà ở để phục vụ tái định cư bao gồm:

a) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhà ở hợp pháp thuộc diện bị giải tỏa khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án vì mục đích quốc phòng, an ninh, để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng theo quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

b) Hộ gia đình, cá nhân bị Nhà nước thu hồi đất ở gắn với nhà ở và phải di chuyển chỗ ở nhưng không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai và không có chỗ ở nào khác;

c) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân là chủ sở hữu nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại theo quy định tại khoản 2 Điều 59 của Luật Nhà ở;

d) Hộ gia đình, cá nhân là người đang thuê nhà ở thuộc tài sản công thuộc diện bị Nhà nước thu hồi theo quy định, trừ trường hợp bị thu hồi do chiếm dụng nhà ở.

2. Điều kiện được bố trí nhà ở để phục vụ tái định cư được quy định như sau:

a) Trường hợp đối tượng quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này có nhu cầu mua nhà ở thương mại để làm nhà ở phục vụ tái định cư hoặc thuê, thuê mua, mua nhà ở phục vụ tái định cư do Nhà nước đầu tư xây dựng thì phải có tên trong danh sách được bố trí tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và có đơn đề nghị bố trí nhà ở tái định cư lập theo Mẫu số 01 của Phụ lục V ban hành kèm theo Nghị định này.

Trường hợp đối tượng được tái định cư có nhu cầu thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội thì được bố trí mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 4 Điều 39 của Nghị định này và pháp luật về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Đối tượng quy định tại điểm này phải không thuộc diện đã được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở;

b) Trường hợp thuộc đối tượng quy định tại điểm c khoản 1 Điều này thì thực hiện bố trí nhà ở tái định cư theo quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

c) Trường hợp thuộc đối tượng quy định tại điểm d khoản 1 Điều này thì phải thuộc diện đang sử dụng nhà ở theo quy định tại Điều 62 của Nghị định này.

### **Điều 36. Đặt hàng mua nhà ở thương mại để làm nhà ở phục vụ tái định cư**

1. Việc đặt hàng mua nhà ở thương mại để làm nhà ở phục vụ tái định cư được thực hiện tại khu vực không đầu tư xây dựng dự án nhà ở phục vụ tái định cư theo quy định tại khoản 2 Điều 49 của Luật Nhà ở.

Việc đặt hàng mua nhà ở thương mại để phục vụ tái định cư được thực hiện sau khi đã lựa chọn chủ đầu tư dự án và đã có báo cáo nghiên cứu khả thi dự án hoặc báo cáo kinh tế kỹ thuật được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Trình tự, thủ tục đặt hàng mua nhà ở thương mại làm nhà ở phục vụ tái định cư được thực hiện như sau:

a) Đơn vị được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao bố trí nhà ở phục vụ tái định cư có trách nhiệm xác định danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đang triển khai trên địa bàn đủ điều kiện đặt hàng và lập phương án đặt hàng mua nhà ở, trong đó nêu rõ hồ sơ pháp lý của dự án, vị trí, số lượng, diện tích từng loại nhà ở, dự kiến số lượng nhà ở cần đặt hàng, dự kiến giá mua, tiến độ bàn giao và báo cáo cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà ở đó;

b) Trong thời hạn tối đa 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của đơn vị được giao bố trí nhà ở tái định cư kèm theo phương án mua nhà ở và hồ sơ pháp lý của dự án quy định tại điểm a khoản này, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với cơ quan tài chính, tài nguyên và môi trường cấp tỉnh thẩm định để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt phương án đặt hàng mua nhà ở;

c) Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ trình của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, phê duyệt phương án đặt hàng mua nhà ở;

d) Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt phương án đặt hàng mua nhà ở, đơn vị được giao bố trí tái định cư có trách nhiệm ký kết hợp đồng đặt hàng mua nhà ở với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại;

đ) Khi nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở gửi thông báo cho đơn vị đã ký hợp đồng đặt hàng;

e) Sau khi nhận được thông báo của chủ đầu tư, căn cứ vào tiến độ, thời gian phải bố trí nhà ở cho người được tái định cư theo phương án bồi thường đã được phê duyệt, đơn vị được giao bố trí nhà ở tái định cư có trách nhiệm thông báo cho cá nhân thuộc diện được mua nhà ở biết để ký hợp đồng mua bán nhà ở trực tiếp với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại; thời gian ký hợp đồng được nêu rõ trong thông báo của đơn vị được giao bố trí nhà ở tái định cư.

Trường hợp quá thời hạn nhận bàn giao nhà ở mà người tái định cư không đến nhận bàn giao thì phải có văn bản nêu rõ lý do gửi đơn vị được giao bố trí tái định cư để được xem xét, giải quyết.

3. Hợp đồng đặt hàng mua nhà ở phải thể hiện các nội dung: vị trí của dự án, số lượng, loại nhà ở cần đặt hàng, diện tích từng loại nhà ở, giá mua, tiến độ bàn giao nhà ở, trách nhiệm của các bên và việc chấm dứt hợp đồng đặt hàng khi chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại ký hợp đồng mua bán với người mua; đơn vị được giao bố trí nhà ở tái định cư phải có trách nhiệm thực hiện các nội dung trong hợp đồng đặt hàng đã ký kết. Việc ký kết hợp đồng mua bán nhà ở giữa chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại với người được bố trí tái định cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Trường hợp sau khi ký kết hợp đồng đặt hàng mà bên đặt hàng không thực hiện việc nhận nhà ở theo hợp đồng thì phải có trách nhiệm bồi thường cho chủ đầu tư dự án theo nội dung hợp đồng đã ký kết và quy định của pháp luật về bồi thường thiệt hại.

4. Giá mua bán nhà ở thương mại trong hợp đồng đặt hàng mua nhà ở để bố trí tái định cư được xác định trên cơ sở tham khảo giá thị trường tại thời điểm đặt hàng, bao gồm cả chi phí đầu tư xây dựng nhà, tiền sử dụng đất, kinh phí bảo trì nhà chung cư nếu là mua nhà chung cư, các chi phí hợp lý khác theo quy định; trường hợp cơ quan chủ trì và cơ quan phối hợp không thống nhất được phương án giá mua nhà ở thì có thể thuê doanh nghiệp thẩm định giá để tư vấn xác định giá trị tài sản làm một trong những cơ sở để xem xét, quyết định giá mua bán nhà ở thương mại quy định tại khoản này; chi phí thuê doanh nghiệp thẩm định giá được tính vào kinh phí mua nhà ở thương mại.

Giá bán nhà ở cho người được tái định cư trong hợp đồng mua bán ký kết giữa chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại với người được tái định cư được xác định

bằng giá mua bán theo hợp đồng đặt hàng; trường hợp tiền bồi thường tái định cư thấp hơn tiền mua nhà ở tái định cư này thì người được tái định cư phải nộp khoản tiền chênh lệch còn thiếu cho đơn vị được giao bố trí nhà ở tái định cư.

### **Điều 37. Mua nhà ở thương mại để làm nhà ở phục vụ tái định cư**

1. Việc mua nhà ở thương mại để làm nhà ở phục vụ tái định cư được thực hiện tại khu vực không đầu tư xây dựng dự án nhà ở phục vụ tái định cư theo quy định tại khoản 2 Điều 49 Luật Nhà ở và áp dụng trong trường hợp mua nhà ở hình thành trong tương lai đã đủ điều kiện được bán theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản hoặc mua nhà ở có sẵn.

2. Trình tự, thủ tục mua nhà ở thương mại để làm nhà ở phục vụ tái định cư được thực hiện như sau:

a) Đơn vị được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao bố trí nhà ở phục vụ tái định cư có trách nhiệm xác định dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trên địa bàn để mua nhà ở thương mại làm nhà ở phục vụ tái định cư và lập phương án mua nhà ở có các nội dung theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 36 của Nghị định này để báo cáo cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà ở đó thẩm định;

b) Trong thời hạn tối đa 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của đơn vị được giao bố trí tái định cư kèm theo phương án mua nhà ở, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với cơ quan tài chính, tài nguyên và môi trường cấp tỉnh thẩm định để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt phương án;

c) Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt phương án mua nhà ở, đơn vị được giao bố trí nhà ở tái định cư có trách nhiệm ký kết hợp đồng mua bán nhà ở với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại; trường hợp ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thì phải đủ điều kiện được mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Việc ký kết hợp đồng mua bán nhà ở với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại được thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;

d) Khi đủ điều kiện bàn giao nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở, đơn vị được giao bố trí nhà ở tái định cư có trách nhiệm nhận bàn giao nhà ở từ chủ đầu tư để quản lý;

đ) Sau khi nhận bàn giao nhà ở, căn cứ vào tiến độ, thời gian phải bố trí nhà ở cho người được tái định cư theo phương án bồi thường đã được phê duyệt, đơn vị được giao bố trí nhà ở tái định cư có văn bản thông báo cho các cá nhân, hộ gia đình thuộc diện được tái định cư biết để ký hợp đồng mua bán, thuê hoặc thuê mua nhà ở với đơn vị được giao bố trí tái định cư theo mẫu do Bộ Xây dựng quy định.

Trên cơ sở hợp đồng đã ký theo quy định tại điểm này, đơn vị được giao bố trí nhà ở tái định cư thực hiện bàn giao nhà ở cho người mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở. Trường hợp quá thời hạn nhận bàn giao nhà ở mà người tái định cư không

đền nhận bàn giao thì phải có văn bản nêu rõ lý do gửi đơn vị được giao bố trí tái định cư để được xem xét, giải quyết.

3. Giá mua nhà ở thương mại để bố trí tái định cư được xác định trên cơ sở tham khảo giá thị trường tại thời điểm mua bán, bao gồm cả chi phí đầu tư xây dựng nhà, tiền sử dụng đất, kinh phí bảo trì nhà chung cư nếu là mua nhà chung cư, các chi phí hợp lý khác theo quy định; trường hợp cơ quan chủ trì và cơ quan phối hợp không thống nhất được phương án giá mua nhà ở thì có thể thuê doanh nghiệp thẩm định giá để tư vấn xác định giá trị tài sản làm một trong những cơ sở để xem xét, quyết định giá mua bán nhà ở thương mại quy định tại khoản này; chi phí thuê doanh nghiệp thẩm định giá được tính vào kinh phí mua nhà ở thương mại.

Giá bán, giá thuê mua nhà ở cho người được tái định cư bằng giá đã mua với chủ đầu tư; trường hợp tiền bồi thường tái định cư thấp hơn tiền mua, thuê mua nhà ở thì người được tái định cư phải nộp phần chênh lệch còn thiếu cho đơn vị được giao bố trí nhà ở tái định cư. Giá thuê nhà ở cho người được tái định cư được thực hiện theo phương án bồi thường đã được phê duyệt.

**Điều 37a. Giá bán, thuê mua, cho thuê nhà ở phục vụ tái định cư do nhà nước đầu tư xây dựng<sup>9</sup>**

1. Giá bán nhà ở phục vụ tái định cư do nhà nước đầu tư xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã khi được ủy quyền, phân cấp được xác định trong phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư và xác định theo nguyên tắc bảo đảm tính đúng, tính đủ chi phí theo quy định của pháp luật, trong đó chi phí cấu thành giá bán gồm: chi phí đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng; tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai và thuế giá trị gia tăng.

2. Giá thuê mua nhà ở phục vụ tái định cư do nhà nước đầu tư xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã khi được ủy quyền, phân cấp theo nguyên tắc quy định tại khoản 1 Điều này và xác định theo công thức quy định tại khoản 6 Điều này.

3. Giá thuê nhà ở phục vụ tái định cư do nhà nước đầu tư xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã khi được ủy quyền, phân cấp được xác định theo nguyên tắc bảo đảm tính đúng, tính đủ chi phí theo quy định của pháp luật, trong đó chi phí cấu thành giá thuê gồm: các chi phí quy định tại khoản 1 Điều này, chi phí bảo trì được phân bổ theo thời hạn thu hồi vốn. Thời hạn thu hồi vốn đối với nhà ở để cho thuê do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã khi được ủy quyền, phân cấp và tối đa không vượt quá thời hạn sử dụng công trình theo quy định của pháp luật và xác định theo công thức quy định tại khoản 6 Điều này.

4. Trường hợp mua, thuê mua căn hộ chung cư thì việc đóng kinh phí bảo trì

<sup>9</sup> Điều này được bổ sung theo quy định tại Điều 19 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.

phần sở hữu chung được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

5. Chi phí quản lý vận hành nhà ở (nếu có) do người mua, thuê, thuê mua nhà ở chi trả trực tiếp cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở theo quy định.

6. Công thức xác định giá thuê, giá thuê mua nhà ở phục vụ tái định cư như sau:

$$G_t = \frac{V_d + V_{sdd} + B_t}{12} \times K \times (1 + GTGT)$$

Trong đó:

a)  $G_t$ : là giá thuê, thuê mua 01 m<sup>2</sup> sử dụng nhà ở trong 01 tháng (đồng/m<sup>2</sup>/tháng);

b)  $V_d$ : là toàn bộ chi phí hợp lý trước thuế để thực hiện đầu tư xây dựng công trình nhà ở (bao gồm cả các chi phí được phân bổ cho công trình) theo quy định của pháp luật về quản lý đầu tư xây dựng công trình, được phân bổ hàng năm cho 01 m<sup>2</sup> sử dụng theo nguyên tắc bảo toàn vốn. Khi xác định  $V_d$  đối với trường hợp thuê mua thì phải giảm trừ chi phí đã thanh toán lần đầu theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Tùy theo hình thức đầu tư, căn cứ xác định  $V_d$  như sau:

Trường hợp Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư bằng nguồn vốn nhà nước quy định tại khoản 2 Điều 113 của Luật Nhà ở hoặc sử dụng nhà ở xã hội để làm nhà ở phục vụ tái định cư:  $V_d$  xác định căn cứ theo giá trị quyết toán vốn đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; trường hợp chưa phê duyệt quyết toán thì  $V_d$  xác định căn cứ theo chi phí đầu tư xây dựng công trình do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc chi phí đầu tư xây dựng thực tế tại thời điểm xác định giá hoặc theo giá trị đề nghị quyết toán hoặc theo biên bản nghiệm thu A-B.

Trường hợp Nhà nước mua nhà ở thương mại để làm nhà ở phục vụ tái định cư:  $V_d$  xác định căn cứ theo giá mua nhà thương mại trong hợp đồng mua bán đã ký với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại;

c)  $V_{sdd}$ : là tiền sử dụng đất phân bổ hàng năm cho 01 m<sup>2</sup> sử dụng nhà ở theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trường hợp Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư bằng nguồn vốn nhà nước quy định tại khoản 2 Điều 113 của Luật Nhà ở hoặc sử dụng nhà ở xã hội làm nhà ở phục vụ tái định cư thì  $V_{sdd}$  xác định theo bảng giá đất do địa phương ban hành theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trường hợp Nhà nước mua nhà ở thương mại để làm nhà ở phục vụ tái định cư đã bao gồm tiền sử dụng đất thì  $V_{sdd}$  bằng 0;

d)  $B_t$ : là chi phí bảo trì bình quân hàng năm phân bổ trên 01 m<sup>2</sup> sử dụng nhà ở. Đối với thuê mua nhà ở thì không tính chi phí bảo trì ( $B_t = 0$  đồng); người thuê

mua nộp kinh phí bảo trì theo quy định của Luật Nhà ở;

đ) K: là hệ số tăng điều chỉnh giá thuê, giá thuê mua đối với căn hộ được xác định theo nguyên tắc bình quân gia quyền và bảo đảm tổng hệ số các tăng của một khối nhà bằng 1;

e) GTGT: thuế giá trị gia tăng xác định theo quy định của pháp luật về thuế giá trị gia tăng;

g) Số 12: là số tháng tính trong 01 năm.

**Điều 38. Trình tự, thủ tục thuê, thuê mua, mua nhà ở tại dự án đầu tư xây dựng để phục vụ tái định cư**

1. Khi đủ điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, trừ yêu cầu phải có thông báo đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai của cơ quan quản lý nhà ở và thị trường bất động sản cấp tỉnh, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư có văn bản thông báo cho người được tái định cư có trong danh sách được bố trí tái định cư, trong đó nêu rõ thời gian và các yêu cầu để ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở. Trường hợp thuê nhà ở thì phải là nhà ở có sẵn.

2. Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của chủ đầu tư, người được tái định cư có trách nhiệm ký hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở với chủ đầu tư theo mẫu do Bộ Xây dựng quy định; trường hợp vì lý do bất khả kháng thì phải có văn bản báo cáo để được xem xét, giải quyết.

3. Việc nhận bàn giao và quản lý sử dụng nhà ở sau khi nhận bàn giao được thực hiện theo hợp đồng và pháp luật về nhà ở.

4. Chủ đầu tư phải làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người được tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai, trừ trường hợp người mua, thuê mua tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

**Điều 39. Bố trí nhà ở xã hội để phục vụ tái định cư**

1. Người được tái định cư có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội có đơn đăng ký mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở gửi Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi cư trú theo mẫu đơn đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

2. Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được đơn đăng ký, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra, xác nhận về việc đối tượng chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở vào đơn đăng ký và tổng hợp danh sách gửi cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh để rà soát, kiểm tra.

3. Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được danh sách của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh kiểm tra và lập danh sách các cá nhân, hộ gia đình đủ điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội và có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt danh sách.

4. Sau khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt danh sách, trong thời hạn tối đa 15 ngày, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải có thông báo cho người có trong

danh sách được tái định cư biết để ký hợp đồng, đồng thời có văn bản gửi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội để ký hợp đồng mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở với người được tái định cư khi nhà ở đủ điều kiện được bán, thuê, thuê mua theo quy định.

Hộ gia đình, cá nhân có tên trong danh sách quy định tại khoản này được ưu tiên bố trí mua, thuê mua hoặc thuê nhà ở xã hội mà không phải thực hiện các thủ tục về xét duyệt đối tượng theo quy định của pháp luật về phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Trường hợp người có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội vượt quá số lượng nhà ở được bố trí tái định cư trong dự án nhà ở xã hội thì các đối tượng này phải bốc thăm trước khi ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua hoặc thuê nhà ở.

5. Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ khi nhà ở xã hội đủ điều kiện được bán, cho thuê, cho thuê mua, chủ đầu tư có trách nhiệm ký hợp đồng mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội theo mẫu do Bộ Xây dựng ban hành với hộ gia đình, cá nhân có trong danh sách đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt hoặc đã trúng bốc thăm nếu thuộc trường hợp phải bốc thăm.

Việc nhận bàn giao và việc quản lý, sử dụng nhà ở sau khi nhận bàn giao được thực hiện theo hợp đồng và quy định tại Điều 40 của Nghị định này.

**Điều 40. Trình tự, thủ tục bàn giao và việc quản lý, sử dụng nhà ở để phục vụ tái định cư**

1. Trình tự, thủ tục bàn giao nhà ở để phục vụ tái định cư đối với trường hợp quy định tại Điều 36, Điều 37 của Nghị định này được thực hiện như sau:

a) Khi đủ điều kiện bàn giao nhà ở theo quy định tại khoản 4 Điều 37 của Luật Nhà ở, bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở phải bàn giao nhà ở cho người mua, thuê, thuê mua; trường hợp bàn giao căn hộ chung cư thì còn phải tuân thủ quy định tại Điều 25 của Nghị định này;

b) Trước thời điểm bàn giao nhà ở tối thiểu 15 ngày, chủ đầu tư hoặc đơn vị được giao bố trí nhà ở tái định cư phải gửi văn bản thông báo đến người mua, thuê, thuê mua nhà ở nhận bàn giao, trong đó ghi rõ địa điểm, thời gian nhận bàn giao. Người mua, thuê, thuê mua có trách nhiệm kiểm tra các điều kiện bàn giao nhà ở và tiếp nhận nhà ở khi đủ điều kiện bàn giao;

c) Việc bàn giao nhà ở quy định tại khoản này phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên.

2. Việc quản lý, sử dụng nhà ở phục vụ tái định cư được quy định như sau:

a) Trường hợp mua, thuê mua nhà ở riêng lẻ thì chủ sở hữu nhà ở tái định cư có trách nhiệm thực hiện việc quản lý, vận hành và bảo trì nhà ở này;

b) Trường hợp mua, thuê mua, thuê căn hộ chung cư thì việc quản lý vận hành, sử dụng nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành;

c) Trường hợp thuê nhà ở thì thực hiện quản lý nhà ở theo hợp đồng thuê;

d) Trường hợp trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư có dành một phần diện tích để khai thác kinh doanh, dịch vụ thì ưu tiên cho hộ gia đình, cá nhân tái định cư được khai thác phần diện tích này thông qua hình thức đấu giá nếu các đối tượng này có giá bỏ thầu thuê bằng với giá bỏ thầu của các đối tượng khác trong nhà chung cư đó.

Trường hợp xây dựng nhà chung cư để bố trí tái định cư thì chủ đầu tư phải dành tối thiểu 1/3 diện tích kinh doanh, dịch vụ của nhà chung cư đó cho các hộ gia đình, cá nhân được tái định cư thuê (nếu có nhu cầu) thông qua đấu giá theo nguyên tắc công khai, minh bạch nhằm tạo công ăn, việc làm cho các hộ gia đình, cá nhân này.

Toàn bộ kinh phí thu được từ hoạt động cho thuê diện tích kinh doanh trong nhà chung cư quy định tại điểm này sau khi trừ chi phí bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư đó nếu còn thừa kinh phí thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được dùng kinh phí này để hỗ trợ thêm việc thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư phục vụ tái định cư thuộc tài sản công trên địa bàn.

## **Chương VII**

### **PHÁT TRIỂN, QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ Ở NHIỀU TẦNG NHIỀU CĂN HỘ**

#### **Điều 41. Việc xây dựng nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ**

1. Nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ là nhà ở có từ 02 tầng trở lên được thiết kế, xây dựng với mục đích để bán, cho thuê mua hoặc kết hợp bán, cho thuê mua, cho thuê hoặc chỉ để cho thuê đối với từng căn hộ.

2. Việc xây dựng nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện như sau:

a) Trường hợp xây dựng nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ để cho thuê, để bán hoặc kết hợp bán, cho thuê, cho thuê mua hoặc có quy mô từ 20 căn hộ trở lên để cho thuê thì phải thực hiện thủ tục đầu tư xây dựng dự án nhà ở theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan;

b) Trường hợp xây dựng nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ mà có quy mô dưới 20 căn hộ để cho thuê thì việc xây dựng nhà ở này phải thực hiện theo quy định về xây dựng nhà ở riêng lẻ của cá nhân, bao gồm yêu cầu về thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng, cấp Giấy phép xây dựng, quản lý, giám sát thi công xây dựng và các yêu cầu về an toàn phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật.

3. Việc quản lý vận hành nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ được thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành.

#### **Điều 42. Việc bán, cho thuê, cho thuê mua, bàn giao nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ**

1. Trường hợp xây dựng nhà ở theo quy định tại khoản 1 Điều 57 của Luật Nhà ở hoặc theo khoản 3 Điều 57 của Luật Nhà ở mà có căn hộ để bán, cho thuê

mua thì việc bán, cho thuê mua nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

2. Trường hợp xây dựng nhà ở theo quy định tại khoản 3 Điều 57 của Luật Nhà ở mà có căn hộ chỉ để cho thuê thì việc cho thuê nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và pháp luật về nhà ở.

3. Việc cấp Giấy chứng nhận đối với từng căn hộ cho người mua, thuê mua quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Việc bàn giao các căn hộ mua bán, thuê, thuê mua được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì việc bàn giao nhà ở được thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 37 của Luật Nhà ở và Điều 25 của Nghị định này;

b) Đối với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này thì việc bàn giao nhà ở được thực hiện theo hợp đồng thuê nhà ở đã ký kết.

## **Chương VIII**

### **HUY ĐỘNG VỐN ĐỂ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở**

**Điều 43. Điều kiện huy động vốn để phát triển nhà ở<sup>10</sup> thông qua việc góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, cá nhân**

1. Thuộc một trong các hình thức phát triển nhà ở theo dự án quy định tại khoản 1 Điều 30 của Luật Nhà ở, trừ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu nhà ở để chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.

2. Dự án quy định tại khoản 1 Điều này đã có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền hoặc có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án thì phải có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan có thẩm quyền và đã được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần đất phải chuyển mục đích sử dụng (nếu có).

3. Chủ đầu tư dự án quy định tại khoản 1 Điều này đã có văn bản thông báo đủ điều kiện huy động vốn của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có dự án. Chủ đầu tư phải chuẩn bị 01 bộ hồ sơ, bao gồm văn bản đề nghị (nêu rõ các thông tin về tên chủ đầu tư, vị trí dự án, tiến độ thực hiện dự án, hình thức và mức vốn huy

---

<sup>10</sup> Cụm từ “Điều kiện huy động vốn” được thay thế bằng cụm từ “Điều kiện huy động vốn để phát triển nhà ở” theo quy định tại Điều 26 của 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.

động, thời hạn huy động vốn) kèm theo giấy tờ chứng minh quy định tại khoản 2 Điều này gửi trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính hoặc trực tuyến đến cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có dự án để được thông báo đủ điều kiện huy động vốn.

Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị của chủ đầu tư, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải kiểm tra hồ sơ; nếu đủ giấy tờ chứng minh quy định tại khoản này thì phải có văn bản thông báo đủ điều kiện được huy động vốn gửi chủ đầu tư và đăng tải văn bản này trên Cổng thông tin điện tử của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh. Nội dung văn bản thông báo đủ điều kiện huy động vốn bao gồm: tên chủ đầu tư, vị trí dự án, tiến độ thực hiện dự án, hình thức và mức vốn huy động, thời hạn huy động vốn. Trường hợp hồ sơ chưa đủ giấy tờ theo quy định thì trong thời hạn tối đa 10 ngày, kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải có văn bản gửi chủ đầu tư yêu cầu bổ sung giấy tờ còn thiếu theo quy định, không được trả lại hồ sơ để yêu cầu nộp lại từ đầu.

Trường hợp đã đủ điều kiện huy động vốn theo quy định và đã nhận đủ hồ sơ do chủ đầu tư gửi nhưng quá thời hạn quy định tại khoản này mà cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh không có văn bản thông báo đủ điều kiện được huy động vốn thì chủ đầu tư được ký hợp đồng huy động vốn nhưng phải chịu trách nhiệm về việc huy động vốn này; cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải chịu trách nhiệm về việc không có văn bản thông báo theo quy định tại khoản này.

4. Trường hợp chủ đầu tư dự án đã thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc đã thế chấp nhà ở trong dự án và đã đăng ký thế chấp theo quy định mà huy động vốn để thực hiện đầu tư xây dựng phần dự án hoặc nhà ở đã thế chấp thì phải thực hiện thủ tục xóa đăng ký thế chấp hoặc rút bớt tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm trước khi ký kết hợp đồng huy động vốn.

Tổng vốn được huy động theo các hình thức quy định tại Điều này và các Điều 44, 45, 46, 47 và 48 của Nghị định này và vốn chủ sở hữu phải có không vượt quá tổng vốn đầu tư dự án, bao gồm cả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà chủ đầu tư phải nộp theo quy định của pháp luật về đất đai. Việc phân chia lợi nhuận bằng cổ phiếu cho các trường hợp huy động vốn phải đáp ứng quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về chứng khoán.

#### **Điều 44. Điều kiện huy động vốn để phát triển nhà ở<sup>11</sup> thông qua phát hành trái phiếu, cổ phiếu, chứng chỉ quỹ**

1. Việc huy động vốn thông qua phát hành trái phiếu để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Chủ đầu tư dự án cần huy động vốn phải đáp ứng điều kiện phát hành trái phiếu và tuân thủ trình tự, thủ tục phát hành trái phiếu theo quy định của pháp luật về chứng khoán, pháp luật về doanh nghiệp; trường hợp huy động vốn từ nhà đầu

<sup>11</sup> Cụm từ “Điều kiện huy động vốn” được thay thế bằng cụm từ “Điều kiện huy động vốn để phát triển nhà ở” theo quy định tại Điều 26 của 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.

tư nước ngoài còn phải đáp ứng quy định nhà đầu tư nước ngoài góp vốn, mua cổ phần, phần vốn góp của tổ chức kinh tế theo quy định của pháp luật về đầu tư;

b) Đã lựa chọn được chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở;

c) Trường hợp chủ đầu tư đã thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc đã thế chấp nhà ở trong dự án và đã đăng ký thế chấp theo quy định mà phát hành trái phiếu để huy động vốn cho việc đầu tư xây dựng phần dự án hoặc nhà ở đã thế chấp thì phải thực hiện thủ tục xóa đăng ký thế chấp hoặc rút bớt tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm trước khi phát hành trái phiếu quy định tại khoản này.

2. Việc huy động vốn thông qua phát hành cổ phiếu để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải đáp ứng điều kiện phát hành cổ phiếu và tuân thủ trình tự, thủ tục phát hành cổ phiếu theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

3. Việc huy động vốn để phát triển nhà ở thông qua phát hành chứng chỉ quỹ được thực hiện theo quy định của pháp luật về quỹ đầu tư chứng khoán, quỹ đầu tư bất động sản và các pháp luật khác có liên quan.

4. Tổng vốn được huy động theo các hình thức quy định tại Điều này và các Điều 43, 45, 46, 47 và 48 của Nghị định này và vốn chủ sở hữu phải có không vượt quá tổng vốn đầu tư dự án, bao gồm cả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà chủ đầu tư phải nộp theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày kết thúc việc huy động vốn theo quy định của pháp luật, chủ đầu tư đã huy động vốn để phát triển nhà ở theo quy định tại Điều này phải có văn bản báo cáo kết quả về số vốn đã huy động được gửi cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở huy động vốn để theo dõi, phục vụ công tác quản lý nhà nước về nhà ở và thị trường bất động sản.

**Điều 45. Điều kiện huy động vốn để phát triển nhà ở<sup>12</sup> thông qua cấp vốn từ nguồn vốn của Nhà nước**

1. Trường hợp thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở bằng nguồn vốn đầu tư công quy định tại điểm a khoản 1 Điều 113 của Luật Nhà ở thì phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công.

2. Trường hợp thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở bằng nguồn vốn Nhà nước không phải đầu tư công quy định tại điểm b khoản 1 Điều 113 của Luật Nhà ở thì dự án phải đáp ứng điều kiện có quyết định chủ trương đầu tư, có quyết định chủ đầu tư của cơ quan có thẩm quyền và tuân thủ các điều kiện về cấp vốn nhà nước ngoài đầu tư công theo quy định.

<sup>12</sup> Cụm từ “Điều kiện huy động vốn” được thay thế bằng cụm từ “Điều kiện huy động vốn để phát triển nhà ở” theo quy định tại Điều 26 của 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.

**Điều 46. Điều kiện huy động vốn để phát triển nhà ở<sup>13</sup> thông qua vay vốn từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam**

1. Trường hợp huy động vốn thông qua vay vốn từ tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì chủ đầu tư dự án phải có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền hoặc có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án thì phải có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan có thẩm quyền.

2. Trường hợp vay vốn theo cơ chế cho vay do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ quy định thì thực hiện theo các quy định của cơ chế cho vay vốn này.

3. Trường hợp huy động vốn thông qua vay vốn từ tổ chức tài chính nhà nước và tổ chức tài chính ngoài Nhà nước đang hoạt động tại Việt Nam thì dự án cần vay vốn phải có báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc báo cáo kinh tế - kỹ thuật được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng và đáp ứng các điều kiện cho vay vốn khác theo quy định của tổ chức tài chính cho vay vốn.

4. Trường hợp huy động vốn thông qua vay vốn từ Ngân hàng chính sách xã hội thì thực hiện theo quy định của pháp luật về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

**Điều 47. Điều kiện huy động vốn để phát triển nhà ở<sup>14</sup> từ vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam**

1. Trường hợp lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở mới tại Việt Nam thì phải đáp ứng điều kiện hoạt động đầu tư của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan.

2. Trường hợp đã có dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại Việt Nam mà thành lập pháp nhân mới để đầu tư xây dựng dự án nhà ở khác tại Việt Nam thì phải đáp ứng các điều kiện sau đây để được huy động vốn cho phát triển nhà ở:

a) Dự án cần huy động vốn đã xác định được chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về nhà ở;

b) Đã có báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc báo cáo kinh tế - kỹ thuật của dự án được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng.

3. Trường hợp nhận chuyển nhượng dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về kinh doanh bất

<sup>13</sup> Cụm từ “Điều kiện huy động vốn” được thay thế bằng cụm từ “Điều kiện huy động vốn để phát triển nhà ở” theo quy định tại Điều 26 của 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.

<sup>14</sup> Cụm từ “Điều kiện huy động vốn” được thay thế bằng cụm từ “Điều kiện huy động vốn để phát triển nhà ở” theo quy định tại Điều 26 của 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.

động sản.

**Điều 48. Điều kiện huy động vốn để phát triển nhà ở<sup>15</sup> từ các nguồn vốn hợp pháp khác**

1. Việc huy động vốn từ các nguồn vốn hợp pháp khác ngoài các hình thức huy động vốn quy định tại các Điều 43, 44, 45, 46 và 47 của Nghị định này để đầu tư xây dựng nhà ở chỉ áp dụng đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở để phục vụ tái định cư, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, nhà ở công vụ và phát triển nhà ở của cá nhân.

2. Điều kiện huy động vốn từ các nguồn vốn hợp pháp khác quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện tương ứng theo từng nguồn vốn huy động và quy định của pháp luật có liên quan.

**Chương IX**

**CHUYỂN ĐỔI CÔNG NĂNG NHÀ Ở**

**Mục 1**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 49. Yêu cầu đối với việc chuyển đổi công năng nhà ở**

1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở chưa hoàn thành nghiệm thu đưa vào sử dụng mà chủ đầu tư có nhu cầu điều chỉnh mục tiêu đầu tư thì thực hiện điều chỉnh mục tiêu dự án trong chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về nhà ở; đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công thì việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công.

2. Đối với nhà ở đã hoàn thành việc nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng nhưng chưa bố trí sử dụng thì thực hiện chuyển đổi công năng nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này.

3. Nhà ở chuyển đổi công năng phải đáp ứng quy định tại khoản 2 Điều 124 của Luật Nhà ở và quy định tại Điều này.

4. Chỉ thực hiện chuyển đổi công năng đối với nhà ở thuộc diện quy định tại khoản 1 Điều 124 của Luật Nhà ở; đối với nhà chung cư thì có thể chuyển đổi một phần hoặc toàn bộ nhà chung cư.

5. Việc chuyển đổi công năng nhà ở không được làm thay đổi hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực có nhà ở chuyển đổi, phải bảo đảm quy chuẩn, tiêu chuẩn theo pháp luật về xây dựng và tuân thủ nghĩa vụ tài chính, thuế đối với nhà ở được chuyển đổi theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về thuế và pháp luật có liên quan.

---

<sup>15</sup> Cụm từ “Điều kiện huy động vốn” thay thế bằng cụm từ “Điều kiện huy động vốn để phát triển nhà ở” theo quy định tại Điều 26 của 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.

6. Nhà ở chuyển đổi công năng phải có cùng nguồn vốn đầu tư xây dựng với nhà ở sau chuyển đổi.

7. Đối với dự án được đầu tư bằng vốn đầu tư công sau khi chuyển đổi công năng thì việc quản lý tiền thu được từ việc thuê, thuê mua, bán nhà ở được thực hiện theo quy định tại Điều 60 của Nghị định này.

**Điều 50. Thẩm quyền chấp thuận chuyển đổi công năng nhà ở**

1. Đối với nhà ở được đầu tư xây dựng theo dự án thì thẩm quyền chấp thuận chuyển đổi công năng nhà ở được quy định như sau:

a) Bộ Xây dựng chấp thuận chuyển đổi công năng nhà ở được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách trung ương hoặc nhà ở trong dự án do Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận chuyển đổi công năng nhà ở trong dự án còn lại không thuộc diện quy định tại điểm a khoản 1 Điều này.

2. Đối với nhà ở không được đầu tư xây dựng theo dự án thì thẩm quyền chấp thuận chuyển đổi công năng được quy định như sau:

a) Bộ Xây dựng chấp thuận chuyển đổi công năng nhà ở công vụ được bố trí cho các đối tượng thuộc Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan trung ương khác (sau đây gọi chung là cơ quan trung ương) quản lý và nhà ở thuộc tài sản công quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 của Luật Nhà ở (sau đây gọi là nhà ở cũ thuộc tài sản công) do các cơ quan trung ương đang quản lý;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận chuyển đổi công năng đối với nhà ở công vụ và nhà ở cũ thuộc tài sản công do địa phương đang quản lý.

**Điều 51. Hồ sơ, trình tự, thủ tục đề nghị chuyển đổi công năng đối với nhà ở đã hoàn thành nghiệm thu đưa vào sử dụng**

1. Hồ sơ đề nghị chuyển đổi công năng nhà ở bao gồm:

a) Văn bản đề nghị chuyển đổi công năng nhà ở được lập theo Phụ lục IV ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Đề án chuyển đổi công năng nhà ở bao gồm các nội dung: địa chỉ, số lượng nhà ở cần chuyển đổi; nguyên nhân, sự cần thiết phải chuyển đổi công năng nhà ở, thời gian thực hiện việc chuyển đổi, loại nhà ở sau khi chuyển đổi, phương án quản lý sử dụng nhà ở sau khi chuyển đổi (cho thuê, cho thuê mua hoặc bán theo quy định pháp luật về nhà ở), trách nhiệm thực hiện của các cá nhân, cơ quan, tổ chức liên quan, việc thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có) và các nội dung khác có liên quan;

c) Trường hợp chuyển đổi nhà ở trong dự án thì phải có quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án của cơ quan có thẩm quyền, giấy tờ nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp chuyển đổi nhà ở không được đầu tư xây dựng theo dự án thì phải có hồ sơ quản lý, sử dụng nhà ở đó.

2.<sup>16</sup> *(được bãi bỏ)*.

3. Trình tự, thủ tục chuyển đổi công năng nhà ở xây dựng trong dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được thực hiện như sau:

a) Chủ đầu tư lập 01 bộ hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều này gửi đến cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà ở;

b) Trong thời hạn tối đa 10 ngày<sup>17</sup>, kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải kiểm tra hồ sơ; nếu tuân thủ quy định tại khoản 1 Điều này và đáp ứng quy định tại Điều 49 của Nghị định này thì báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở chấp thuận chuyển đổi công năng; trường hợp không đủ điều kiện chuyển đổi công năng nhà ở thì phải có văn bản trả lời chủ đầu tư nêu rõ lý do;

c) Trong thời hạn tối đa 20 ngày<sup>18</sup>, kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận việc chuyển đổi công năng nhà ở; trường hợp không đủ điều kiện chuyển đổi công năng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải có văn bản gửi cơ quan quản lý nhà ở nêu rõ lý do để trả lời cho chủ đầu tư biết;

d) Sau khi có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý, sử dụng nhà ở theo văn bản và đề án đã được chấp thuận.

4. Trình tự, thủ tục chuyển đổi công năng đối với nhà ở công vụ không xây dựng theo dự án và nhà ở cũ thuộc tài sản công được thực hiện như sau:

a) Trường hợp nhà ở đang do địa phương quản lý thì đơn vị đang được giao quản lý nhà ở lập 01 bộ hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều này gửi cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh;

b) Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ và gửi lấy ý kiến của các cơ quan có liên quan cấp tỉnh; trong thời hạn tối đa 15 ngày, các cơ quan được gửi lấy ý kiến phải có văn bản trả lời cơ quan quản lý nhà ở để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận chuyển đổi công năng nhà ở; trường hợp phải bổ sung, làm rõ các nội dung của đề án thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có văn bản yêu cầu làm rõ. Thời gian bổ sung, làm rõ các nội dung không tính vào thời gian giải quyết thủ tục quy định tại điểm này.

<sup>16</sup> Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 1 Điều 20 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.

<sup>17</sup> Cụm từ “15 ngày” được thay thế bằng cụm từ “10 ngày” theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 20 của 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.

<sup>18</sup> Cụm từ “30 ngày” được thay thế bằng cụm từ “20 ngày” theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 20 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.

Trường hợp không đáp ứng điều kiện chuyển đổi công năng thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải có văn bản trả lời nêu rõ lý do cho đơn vị lập hồ sơ đề nghị biết;

c) <sup>19</sup> **(được bãi bỏ)**;

d) Sau khi có văn bản chấp thuận chuyển đổi công năng của cơ quan có thẩm quyền quy định tại điểm b<sup>20</sup> khoản này, cơ quan được giao quản lý nhà ở chuyển đổi công năng có trách nhiệm thực hiện việc quản lý, sử dụng nhà ở này theo nội dung văn bản chấp thuận quy định tại khoản 5 Điều này và quy định tại Điều 52 của Nghị định này.

5. Nội dung văn bản chấp thuận chuyển đổi công năng nhà ở bao gồm:

a) Địa chỉ nhà ở được chuyển đổi công năng;

b) Tên chủ đầu tư hoặc cơ quan, đơn vị được giao quản lý nhà ở;

c) Số lượng nhà ở được chuyển đổi công năng;

d) Công năng của nhà ở sau khi được chuyển đổi;

đ) Thời hạn thực hiện chuyển đổi công năng nhà ở hoặc việc bán đấu giá nhà ở sau chuyển đổi công năng;

e) Trách nhiệm của các cơ quan liên quan trong việc quản lý, sử dụng nhà ở sau khi chuyển đổi công năng theo quy định;

g) Việc thực hiện các nghĩa vụ tài chính khi chuyển đổi công năng, bán đấu giá nhà ở (nếu có);

h) Các nội dung khác có liên quan (nếu có).

## **Điều 52. Quản lý, sử dụng nhà ở sau khi chuyển đổi công năng đối với nhà ở đã hoàn thành nghiệm thu đưa vào sử dụng**

1. Nhà ở sau khi chuyển đổi công năng phải được sử dụng đúng mục đích theo văn bản chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

2. Việc bố trí sử dụng nhà ở sau khi được chuyển đổi công năng phải đáp ứng yêu cầu về đối tượng, điều kiện, trình tự, thủ tục bố trí nhà ở, giá bán, giá thuê, giá thuê mua tương ứng với từng loại nhà ở được chuyển đổi công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.

3. Chủ đầu tư hoặc đại diện chủ sở hữu phải tổ chức quản lý vận hành nhà ở đáp ứng yêu cầu tương ứng với từng loại nhà ở được chuyển đổi công năng theo

<sup>19</sup> Điểm này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 3 Điều 20 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.

<sup>20</sup> Cụm từ “, điểm c” được bãi bỏ theo quy định tại khoản 4 Điều 20 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 của pháp luật về nhà ở.

4. Đối với trường hợp được bán đấu giá thì phải thực hiện bán theo đúng quy định, tránh thất thu cho ngân sách nhà nước.

5. Đối với trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận việc chuyển đổi công năng thì trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày có văn bản chấp thuận chuyển đổi, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải gửi văn bản chấp thuận này về Bộ Xây dựng để theo dõi, quản lý.

## Mục 2

### CÁC TRƯỜNG HỢP CHUYỂN ĐỔI

#### CÔNG NĂNG NHÀ Ở CỤ THỂ

#### **Điều 53. Chuyển đổi công năng từ nhà ở phục vụ tái định cư sang nhà ở xã hội**

Việc chuyển đổi công năng từ nhà ở phục vụ tái định cư sang nhà ở xã hội chỉ được thực hiện khi tại khu vực có nhà ở cần chuyển đổi không còn nhu cầu về nhà ở phục vụ tái định cư và nhà ở chuyển đổi có diện tích phù hợp với tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

#### **Điều 54. Chuyển đổi công năng từ nhà ở xã hội sang nhà ở phục vụ tái định cư**

Việc chuyển đổi công năng từ nhà ở xã hội sang nhà ở để phục vụ tái định cư chỉ được thực hiện khi tại khu vực có nhà ở cần chuyển đổi không còn nhu cầu về nhà ở xã hội và có nhu cầu về nhà ở để phục vụ tái định cư.

#### **Điều 55. Chuyển đổi công năng từ nhà ở công vụ sang nhà ở phục vụ tái định cư**

Việc chuyển đổi công năng từ nhà ở công vụ sang nhà ở để phục vụ tái định cư chỉ được thực hiện khi tại khu vực có nhà ở cần chuyển đổi không còn nhu cầu về nhà ở công vụ và có nhu cầu về nhà ở để phục vụ tái định cư.

#### **Điều 56. Chuyển đổi công năng từ nhà ở cũ thuộc tài sản công sang nhà ở công vụ hoặc sang nhà ở xã hội**

1. Việc chuyển đổi công năng từ nhà ở cũ thuộc tài sản công sang nhà ở công vụ chỉ được thực hiện khi nhà ở chuyển đổi có diện tích phù hợp với tiêu chuẩn diện tích nhà ở công vụ theo quy định của Thủ tướng Chính phủ.

2. Việc chuyển đổi công năng từ nhà ở cũ thuộc tài sản công sang nhà ở xã hội được thực hiện khi nhà ở chuyển đổi có diện tích phù hợp với tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

3. Trường hợp Nhà nước không còn nhu cầu sử dụng nhà ở cũ thuộc tài sản công và nhà ở này không đủ điều kiện chuyển đổi theo quy định tại khoản 1 và khoản

2 Điều này thì đại diện chủ sở hữu được quyết định bán đấu giá theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản để thu hồi tiền cho ngân sách.

**Điều 57. Các trường hợp Thủ tướng Chính phủ quyết định chuyển đổi công năng nhà ở hoặc chuyển đổi công năng nhà ở để bán đấu giá**

1. Các trường hợp Thủ tướng Chính phủ quyết định cho phép chuyển đổi công năng nhà ở theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 124 của Luật Nhà ở, bao gồm:

a) Chuyển đổi công năng từ nhà ở xã hội thuộc tài sản công sang nhà ở công vụ hoặc từ nhà ở công vụ sang nhà ở xã hội thuộc tài sản công;

b) Chuyển đổi công năng từ nhà ở phục vụ tái định cư thuộc tài sản công sang nhà ở công vụ;

c) Chuyển đổi công năng từ nhà ở sinh viên hoặc nhà ở công nhân sang nhà ở xã hội để thực hiện cho thuê, thuê mua, bán nhà ở theo quy định của pháp luật về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

d) Trường hợp nhà ở sinh viên quy định tại điểm c khoản này hoặc nhà ở phục vụ tái định cư quy định tại Điều 53 của Nghị định này không đủ điều kiện chuyển đổi công năng sang nhà ở xã hội thì chủ đầu tư dự án trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận cho phép bán đấu giá nhà ở này.

2. Trình tự, thủ tục trình Thủ tướng Chính phủ quyết định cho phép chuyển đổi công năng đối với nhà ở quy định tại các điểm a, b và c khoản 1 Điều này được thực hiện như sau:

a) Chủ đầu tư dự án hoặc đại diện chủ sở hữu nhà ở lập 01 bộ hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều 51 của Nghị định này gửi đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở; trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là đại diện chủ sở hữu nhà ở thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà ở lập hồ sơ đề nghị;

b) Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ quy định tại điểm a khoản này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh kiểm tra hồ sơ và gửi lấy ý kiến các cơ quan có liên quan của địa phương; nếu đủ điều kiện thì có văn bản kèm theo hồ sơ gửi Bộ Xây dựng; trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản gửi cơ quan quản lý nhà ở nêu rõ lý do để trả lời đơn vị nộp hồ sơ đề nghị biết;

c) Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được đề nghị của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ Xây dựng có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ. Trường hợp phải bổ sung, làm rõ các nội dung của đề án thì Bộ Xây dựng có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm rõ các nội dung theo yêu cầu; trường hợp cần lấy ý kiến các cơ quan liên quan thì Bộ Xây dựng gửi lấy ý kiến góp ý và các cơ quan được gửi lấy ý kiến phải có văn bản trả lời trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản của Bộ Xây dựng. Thời gian bổ sung, làm rõ các nội dung không tính vào thời gian giải quyết thủ tục quy định tại điểm này. Trên cơ sở tổng hợp ý kiến, Bộ Xây dựng có tờ trình kèm theo hồ sơ báo cáo Thủ tướng

Chính phủ xem xét cho phép chuyển đổi công năng nhà ở.

Trường hợp không đủ điều kiện chuyển đổi công năng thì Bộ Xây dựng phải có văn bản gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nêu rõ lý do để trả lời đơn vị nộp hồ sơ biết;

d) Sau khi Thủ tướng Chính phủ cho phép chuyển đổi công năng nhà ở, trường hợp nhà ở thuộc diện quy định tại điểm a khoản 1 Điều 50 của Nghị định này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở có văn bản kèm theo văn bản của Thủ tướng Chính phủ gửi Bộ Xây dựng đề nghị chấp thuận việc chuyển đổi công năng nhà ở; trên cơ sở đề nghị của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ Xây dựng có văn bản chấp thuận chuyển đổi công năng nhà ở theo nội dung quy định tại khoản 5 Điều 51 của Nghị định này. Thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi văn bản và Bộ Xây dựng chấp thuận tối đa là 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản của Thủ tướng Chính phủ.

Trường hợp nhà ở thuộc diện quy định tại điểm b khoản 1 Điều 50 của Nghị định này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ văn bản cho phép của Thủ tướng Chính phủ để có văn bản chấp thuận chuyển đổi công năng nhà ở theo nội dung quy định tại khoản 5 Điều 51 của Nghị định này; thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận tối đa là 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản của Thủ tướng Chính phủ.

3. Trình tự, thủ tục trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định chuyển đổi công năng và cho phép bán đấu giá nhà ở sinh viên hoặc nhà ở phục vụ tái định cư quy định tại điểm d khoản 1 Điều này được thực hiện như sau:

a) Chủ đầu tư dự án hoặc đại diện chủ sở hữu nhà ở lập 01 bộ hồ sơ đề nghị bao gồm: văn bản đề nghị chuyển đổi công năng để bán đấu giá nhà ở; đề án bán đấu giá nhà ở có các nội dung: địa chỉ nhà ở, số lượng nhà ở bán đấu giá, trách nhiệm các cơ quan liên quan và các nội dung khác theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản;

b) Chủ đầu tư hoặc đại diện chủ sở hữu nhà ở gửi hồ sơ quy định tại điểm a khoản này đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở; sau khi nhận được hồ sơ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra, trường hợp đủ điều kiện chuyển đổi và bán đấu giá thì có văn bản gửi kèm hồ sơ báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định. Thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh kiểm tra hồ sơ và trình Thủ tướng Chính phủ không quá 30 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị;

c) Trên cơ sở đề nghị của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và hồ sơ kèm theo, Thủ tướng Chính phủ xem xét, cho phép hoặc không cho phép chuyển đổi công năng để bán đấu giá nhà ở;

d) Sau khi được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận cho phép bán đấu giá nhà ở, chủ đầu tư hoặc đại diện chủ sở hữu nhà ở thực hiện việc bán đấu giá nhà ở theo văn bản chấp thuận và theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm giám sát việc bán đấu giá nhà ở này theo quy định, tránh thất thoát tài sản.

**Chương X**  
**QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở THUỘC TÀI SẢN CÔNG**  
**Mục 1**  
**QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 58. Cơ quan quản lý nhà ở thuộc tài sản công và trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà ở thuộc tài sản công**

1. Cơ quan quản lý nhà ở thuộc tài sản công được đại diện chủ sở hữu nhà ở quy định tại Điều 14 của Luật Nhà ở giao thực hiện việc quản lý, sử dụng nhà ở được quy định như sau:

a) Đối với cơ quan trung ương là cơ quan được giao chức năng quản lý nhà ở trực thuộc cơ quan trung ương đó;

b) Đối với địa phương là cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh;

c) Đối với cơ sở giáo dục được giao quản lý ký túc xá sinh viên xây dựng trước ngày Luật Nhà ở năm 2005 có hiệu lực thi hành thì cơ sở giáo dục đó thực hiện việc quản lý nhà ở.

1a.<sup>21</sup> Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân cấp, ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp xã làm đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công thì Ủy ban nhân dân cấp xã đồng thời là cơ quan quản lý nhà ở thuộc tài sản công.

2. Cơ quan quản lý nhà ở thuộc tài sản công quy định tại khoản 1 Điều này có các trách nhiệm sau đây:

a) Rà soát, thống kê, phân loại nhà ở được giao quản lý; tiếp nhận nhà ở tự quản do các cơ quan đang quản lý chuyển giao để quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật về nhà ở;

b) Lập kế hoạch bảo trì, cải tạo hoặc xây dựng lại nhà ở để trình cơ quan đại diện chủ sở hữu xem xét, quyết định hoặc quyết định việc bảo trì nhà ở nếu được cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở giao thực hiện;

c) Lập, lưu trữ hồ sơ nhà ở và giao 01 bộ hồ sơ hoàn công (đối với trường hợp xây dựng mới) hoặc hồ sơ đo đạc lại (đối với nhà ở cũ thuộc tài sản công) cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở;

d) Đối với trường hợp nhà ở cũ thuộc tài sản công mà đã được bố trí sử dụng theo quy định của pháp luật về nhà ở thì cơ quan quản lý nhà ở có trách nhiệm thành lập Hội đồng xác định giá bán nhà ở, bao gồm đại diện cơ quan chuyên môn cấp tỉnh: xây dựng, tài nguyên và môi trường, tài chính, quy hoạch và kiến trúc (nếu có); trường hợp bán nhà ở cũ thuộc tài sản công do Bộ Quốc phòng quản lý thì có thêm đại diện của Bộ Quốc phòng;

đ) Báo cáo cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở quyết định các nội dung quy

---

<sup>21</sup> Khoản này được bổ sung theo quy định tại Điều 21 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.

định tại khoản 1 Điều 15 của Luật Nhà ở, trừ trường hợp được cơ quan đại diện chủ sở hữu giao thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 15 của Luật Nhà ở;

e) Thực hiện việc mua bán, cho thuê mua nhà ở được giao quản lý;

g) Thực hiện quản lý, kiểm tra, đôn đốc việc bán, cho thuê, cho thuê mua, bảo hành, bảo trì, quản lý vận hành nhà ở; phối hợp cơ quan tài chính cùng cấp hướng dẫn hoạt động thu, chi tài chính của đơn vị quản lý vận hành nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan; tổng hợp, báo cáo cơ quan có thẩm quyền về tình hình quản lý, sử dụng nhà ở theo quy định;

h) Kiểm tra và xử lý các hành vi vi phạm theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà ở thuộc tài sản công;

i) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật và do cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở giao.

**Điều 59. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc tài sản công, giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư**

1. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc tài sản công là đơn vị được cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công giao thực hiện quản lý vận hành nhà ở theo quy định tại khoản 5 Điều 125 của Luật Nhà ở.

Trường hợp thuộc diện phải đấu thầu để lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trực tiếp hoặc ủy quyền cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà thầu để thực hiện quản lý vận hành theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

2. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc tài sản công có quyền và trách nhiệm sau đây:

a) Tiếp nhận quỹ nhà ở do cơ quan có thẩm quyền quy định tại Điều 14 của Luật Nhà ở và Điều 58 của Nghị định này giao để thực hiện quản lý vận hành theo quy định;

b) Thực hiện cho thuê và quản lý việc sử dụng nhà ở theo nhiệm vụ được giao hoặc theo hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành ký kết với cơ quan quản lý nhà ở;

c) Quản lý phần diện tích nhà chưa bán trong khuôn viên nhà ở thuộc tài sản công;

d) Được trích một phần tỷ lệ từ tiền thuê nhà ở theo quy định tại Điều 60 của Nghị định này để có kinh phí phục vụ cho công tác quản lý vận hành nhà ở theo quy định;

đ) Tập hợp, lưu trữ hồ sơ có liên quan đến quá trình xây dựng, vận hành, bảo hành, bảo trì, cải tạo nhà ở; trường hợp không đủ hồ sơ thì bổ sung, khôi phục, đo vẽ lại và có trách nhiệm giao các hồ sơ phát sinh, bổ sung để cơ quan quản lý nhà ở lưu trữ theo quy định;

e) Thực hiện bảo trì, cải tạo nhà ở trong trường hợp được cơ quan có thẩm

quyền giao;

g) Kiểm tra, theo dõi phát hiện kịp thời và đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng nhà ở; thực hiện thu hồi nhà ở theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền;

h) Phối hợp với cơ quan chức năng của địa phương trong việc bảo đảm an ninh, trật tự cho người thuê, thuê mua, người sử dụng nhà ở;

i) Tổng hợp, báo cáo định kỳ hoặc theo yêu cầu đột xuất về tình hình quản lý, sử dụng nhà ở theo quy định tại Điều 61 của Nghị định này;

k) Thực hiện hạch toán, báo cáo thu, chi tài chính công tác quản lý vận hành nhà ở theo quy định và thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

3. Nội dung các chi phí cấu thành giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư và phương pháp xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Phụ lục VII ban hành kèm theo Nghị định này.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn theo quy định tại khoản 7 Điều 151 của Luật Nhà ở; khi có sự thay đổi về các quy định của pháp luật, điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương dẫn đến làm tăng hoặc giảm từ 10% trở lên chi phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư so với khung giá mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã ban hành quy định tại khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành mới để áp dụng trên địa bàn cho phù hợp.

## **Điều 60. Quản lý tiền thu được từ việc cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở thuộc tài sản công**

1. Tiền thu được từ việc cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở thuộc tài sản công được sử dụng theo quy định sau đây:

a) Đối với số tiền thu được từ việc cho thuê nhà ở thì phải sử dụng vào mục đích bảo trì và quản lý vận hành nhà ở, quản lý cho thuê nhà ở thuộc tài sản công đang cho thuê;

b) Đối với số tiền thu được từ việc cho thuê mua, bán nhà ở thì sau khi khấu trừ các chi phí thực hiện bán nhà ở, bên bán nhà ở phải nộp vào ngân sách nhà nước theo phân cấp ngân sách hiện hành, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Trường hợp nhà ở thuộc tài sản công của địa phương là nhà chung cư nhưng chưa bố trí cho thuê thì cơ quan được giao quản lý vận hành nhà ở này báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp kinh phí từ nguồn ngân sách chi thường xuyên của địa phương theo pháp luật về ngân sách nhà nước để thực hiện quản lý vận hành đến khi bố trí cho thuê.

3. Đối với nhà ở thuộc tài sản công quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 của Luật Nhà ở do Bộ Quốc phòng đang quản lý và trực tiếp thực hiện bán cho người

đang thuê hoặc xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua thì tiền bán, tiền thuê mua nhà ở được nộp vào tài khoản do Bộ Quốc phòng quản lý để tái đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho các đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật Nhà ở thuê hoặc thuê mua; Bộ Quốc phòng có trách nhiệm lấy ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng về việc sử dụng số kinh phí này và việc tái đầu tư xây dựng nhà ở trước khi thực hiện xây dựng nhà ở; sau khi hoàn thành việc xây dựng nhà ở, Bộ Quốc phòng có trách nhiệm báo cáo Bộ Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

4. Việc quản lý, sử dụng tiền thu được từ hoạt động cho thuê, thuê mua, bán nhà ở thuộc tài sản công được thực hiện như sau:

a) Đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm thu và nộp số tiền thu được từ cho thuê, thuê mua và bán nhà ở thuộc tài sản công hoặc hướng dẫn người thuê, thuê mua, mua nhà ở nộp trực tiếp vào tài khoản tạm giữ mở tại Kho bạc Nhà nước do cơ quan quản lý nhà ở làm chủ tài khoản trước ngày 30 hàng tháng;

b) Các nội dung về chi phí và mức chi đối với trường hợp đơn vị quản lý vận hành nhà ở là đơn vị sự nghiệp công lập bao gồm:

Chi phí quản lý: chi thường xuyên: chi hoạt động thường xuyên theo chức năng, nhiệm vụ được cấp có thẩm quyền giao, gồm: tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp lương; các khoản trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các khoản trích nộp khác theo quy định hiện hành; chi thanh toán dịch vụ công cộng: tiền điện, nước, vệ sinh môi trường và các dịch vụ khác; chi mua vật tư văn phòng: công cụ, dụng cụ văn phòng, tủ tài liệu, bàn ghế, văn phòng phẩm phục vụ cho hoạt động của đơn vị; chi sửa chữa thường xuyên tài sản cố định; chi khấu hao tài sản cố định (nếu có); các khoản chi khác theo quy định của pháp luật (nếu có). Chi không thường xuyên (nếu có), gồm: chi mua sắm trang thiết bị; các khoản chi khác theo quy định của pháp luật (nếu có);

Chi phí hợp lệ (nếu có); gồm: các khoản thuế phải nộp theo quy định của pháp luật; các khoản phí, lệ phí; chi phí hợp lệ khác theo quy định của pháp luật (nếu có).

c) Trường hợp đơn vị quản lý vận hành là doanh nghiệp thì chi phí quản lý, vận hành bao gồm: chi phí nhân viên quản lý; chi phí vật liệu quản lý; chi phí đồ dùng văn phòng; chi phí khấu hao tài sản cố định; thuế, phí và lệ phí; chi phí dự phòng; chi phí dịch vụ mua ngoài; chi thẩm tra quyết toán chi phí; chi phí bằng tiền khác;

d) Trường hợp Hội đồng xác định giá bán nhà ở cũ thuộc tài sản công thì chi phí hoạt động bao gồm: chi tổ chức các cuộc họp; chi làm việc ngoài giờ có liên quan đến công việc của Hội đồng xác định giá bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước; chi cho công tác khảo sát giá (nếu có); chi văn phòng phẩm, in tài liệu, chi phí lưu trữ; các khoản chi khác có liên quan trực tiếp đến việc xác định giá bán nhà ở cũ thuộc tài sản công;

đ) Mức chi đối với các khoản chi đã có định mức, tiêu chuẩn, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định thì thực hiện theo quy định hiện hành. Đ

ối với các khoản chi thanh toán dịch vụ công cộng được thanh toán theo hóa đơn thực tế hoặc xác định trên cơ sở khối lượng công việc cần thực hiện và mức giao khoán thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ. Đối với những khoản chi không thuộc các trường hợp nêu trên thì thủ trưởng cơ quan xem xét, quyết định nhưng phải đảm bảo phù hợp với chế độ quản lý tài chính hiện hành của Nhà nước và chịu trách nhiệm về quyết định của mình;

e) Các nội dung khác liên quan đến lập dự toán thu, chi, quyết toán thu, chi đối với hoạt động cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở và quản lý vận hành nhà ở thuộc tài sản công quy định tại Điều này được thực hiện theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

### **Điều 61. Báo cáo tình hình quản lý nhà ở thuộc tài sản công**

1. Việc báo cáo tình hình quản lý nhà ở thuộc tài sản công được quy định như sau:

a) Đơn vị quản lý vận hành nhà ở thực hiện báo cáo cơ quan quản lý nhà ở;

b) Cơ quan quản lý nhà ở thực hiện báo cáo cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở đối với nhà ở đang được giao quản lý;

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan trung ương đang quản lý nhà ở thuộc tài sản công báo cáo Bộ Xây dựng về tình hình quản lý, sử dụng nhà ở thuộc phạm vi quản lý;

d) Bộ Xây dựng tổng hợp, báo cáo theo yêu cầu của Thủ tướng Chính phủ về tình hình thực hiện quản lý, sử dụng nhà ở thuộc tài sản công trên phạm vi cả nước.

2. Nội dung và chế độ báo cáo được quy định như sau:

a) Nội dung báo cáo bao gồm: tổng số nhà ở và diện tích sử dụng của từng loại nhà ở thuộc tài sản công (căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ); tổng số nhà ở đang cho thuê, thuê mua, số nhà ở đã bán; tổng số tiền thu được từ cho thuê, thuê mua, bán nhà ở tính đến thời điểm báo cáo; các trường hợp đã thu hồi nhà ở, trường hợp đã chuyển đổi công năng nhà ở và tình hình quản lý, sử dụng sau khi thu hồi hoặc sau khi chuyển đổi công năng nhà ở;

b) Các cơ quan quy định tại điểm a, b và c khoản 1 Điều này có trách nhiệm báo cáo tình hình quản lý, sử dụng nhà ở định kỳ vào tháng 12 hàng năm hoặc theo yêu cầu đột xuất của Thủ tướng Chính phủ và Bộ Xây dựng.

## **Mục 2**

### **CHO THUÊ NHÀ Ở CŨ THUỘC TÀI SẢN CÔNG**

#### **Điều 62. Đối tượng được thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công**

1. Đối tượng là người đang thực tế sử dụng nhà ở do được Nhà nước bố trí sử dụng trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 (ngày ban hành Quyết định số

09/2007/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về sắp xếp, xử lý lại nhà đất) bao gồm các trường hợp sau đây:

a) Hộ gia đình, cá nhân đang thực tế sử dụng nhà ở và đã có hợp đồng thuê nhà ở ký với cơ quan có thẩm quyền;

b) Hộ gia đình, cá nhân đang thực tế sử dụng nhà ở và chưa có hợp đồng thuê nhà ở nhưng có quyết định hoặc văn bản phân phối, bố trí sử dụng nhà ở (sau đây gọi chung là văn bản bố trí sử dụng nhà ở) và có tên trong văn bản bố trí sử dụng này, bao gồm cả trường hợp nhà ở mà Nhà nước cho phép đầu tư xây dựng bằng vốn ngân sách nhà nước trước ngày 27 tháng 11 năm 1992 (ngày ban hành Quyết định số 118/TTg của Thủ tướng Chính phủ về giá cho thuê nhà ở và đưa tiền nhà ở vào tiền lương, sau đây gọi tắt là Quyết định số 118/TTg) nhưng từ ngày 27 tháng 11 năm 1992 mới hoàn thành xây dựng và đưa vào sử dụng để phân phối bố trí cho thuê theo Quyết định số 118/TTg và trường hợp người đang thuê nhà ở từ trước ngày 27 tháng 11 năm 1992 nhưng thuộc diện phải điều chuyển công tác và Nhà nước yêu cầu phải trả lại nhà ở đang thuê, sau đó được cơ quan nhà nước bố trí cho thuê nhà ở khác sau ngày 27 tháng 11 năm 1992;

c) Hộ gia đình, cá nhân đang thực tế sử dụng nhà ở không thuộc diện quy định tại điểm a và điểm b khoản này nhưng thuộc diện quy định tại khoản 3 Điều 63 của Nghị định này.

2. Đối tượng đang thực tế sử dụng nhà ở do nhận chuyển quyền thuê nhà ở thuộc diện quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều này, bao gồm cả trường hợp nhận chuyển nhượng quyền thuê nhà ở sau ngày 19 tháng 01 năm 2007.

### **Điều 63. Điều kiện được thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công**

1. Trường hợp đang có hợp đồng thuê nhà ở ký với cơ quan có thẩm quyền thì tiếp tục thuê theo hợp đồng đã ký kết, trừ trường hợp không còn nhu cầu thuê.

2. Trường hợp không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này nhưng có văn bản bố trí sử dụng nhà ở theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 62 của Nghị định này và không thuộc diện có tranh chấp về quyền sử dụng nhà ở.

3. Trường hợp thuộc diện quy định tại điểm c khoản 1 Điều 62 của Nghị định này thì phải không thuộc diện có tranh chấp về quyền sử dụng nhà ở, không thuộc diện chiếm dụng nhà ở và phải có một trong các giấy tờ chứng minh sử dụng nhà ở được cơ quan có thẩm quyền cấp trước ngày 19 tháng 01 năm 2007, bao gồm:

a) Giấy tờ về đăng ký thường trú hoặc đăng ký tạm trú theo quy định của pháp luật về cư trú tại thời điểm sử dụng nhà ở;

b) Giấy tờ về đăng ký kê khai nhà ở;

c) Biên lai nộp tiền sử dụng đất hàng năm.

4. Trường hợp thuộc diện quy định tại khoản 2 Điều 62 của Nghị định này thì phải có văn bản chấp thuận của cơ quan quản lý nhà ở về việc cho phép nhận chuyển quyền thuê nhà ở khi làm thủ tục ký kết hợp đồng thuê nhà ở theo quy

định tại Điều 65 của Nghị định này và không thuộc diện đang có tranh chấp về quyền sử dụng nhà ở đó.

#### **Điều 64. Xác định thời điểm bố trí sử dụng nhà ở cũ thuộc tài sản công**

1. Đối với trường hợp đang thực tế sử dụng nhà ở cũ thuộc tài sản công và đã có hợp đồng thuê nhà ở thì thời điểm bố trí sử dụng nhà ở được xác định như sau:

a) Trường hợp có hợp đồng thuê nhà ở nhưng không thuộc diện quy định tại điểm b hoặc điểm c khoản này thì thời điểm bố trí sử dụng nhà ở được xác định theo thời điểm ghi trong hợp đồng; trường hợp trong hợp đồng không ghi thời điểm bố trí sử dụng nhà ở thì xác định theo thời điểm ký kết hợp đồng đó;

b) Trường hợp có hợp đồng thuê nhà ở nhưng người đang sử dụng nhà ở có văn bản bố trí sử dụng nhà ở và có tên trong văn bản đó trước thời điểm ký kết hợp đồng thuê nhà ở thì thời điểm bố trí sử dụng nhà ở được xác định theo thời điểm ghi trong văn bản bố trí sử dụng; nếu trong văn bản bố trí sử dụng không ghi thời điểm thì xác định theo thời điểm ban hành văn bản đó;

c) Trường hợp có hợp đồng thuê nhà ở nhưng không thuộc diện quy định tại điểm b khoản này và người đang sử dụng nhà ở có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền thuê nhà ở trước khi ký kết hợp đồng thuê nhà ở thì thời điểm bố trí sử dụng nhà ở được xác định theo thời điểm nộp tiền thuê nhà ở; trường hợp khi ký kết hợp đồng thuê nhà ở mà cơ quan có thẩm quyền đã truy thu tiền thuê nhà ở (có giấy tờ chứng minh việc truy thu tiền thuê nhà ở) thì thời điểm bố trí sử dụng nhà ở được xác định theo thời điểm tính truy thu tiền thuê nhà ở;

d) Nếu thuộc diện ký lại hợp đồng thuê nhà ở thì căn cứ vào từng trường hợp sử dụng nhà ở, việc xác định thời điểm bố trí sử dụng nhà ở được thực hiện theo quy định tại điểm a hoặc điểm b hoặc điểm c khoản này và được ghi rõ trong hợp đồng thuê nhà ở ký lại.

2. Đối với trường hợp đang thực tế sử dụng nhà ở mà không có hợp đồng thuê nhà ở nhưng có tên trong văn bản bố trí sử dụng nhà ở thì thời điểm bố trí sử dụng nhà ở được xác định theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.

3. Đối với trường hợp đang thực tế sử dụng nhà ở thuộc diện có giấy tờ chứng minh quy định tại khoản 3 Điều 63 của Nghị định này thì thời điểm bố trí sử dụng nhà ở được xác định theo thời điểm cơ quan có thẩm quyền đã cấp giấy tờ chứng minh về việc sử dụng nhà ở đó.

4. Đối với trường hợp đang thực tế sử dụng nhà ở nhưng thuộc diện nhận chuyển quyền thuê nhà ở theo quy định tại khoản 2 Điều 62 của Nghị định này và không có tên trong hợp đồng thuê nhà ở hoặc không có tên trong văn bản bố trí sử dụng nhà ở thì việc xác định thời điểm bố trí sử dụng được quy định như sau:

a) Trường hợp nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà ở theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều này thì xác định thời điểm bố trí tính theo thời điểm của hợp đồng thuê nhà ở ký lần đầu tiên;

b) Trường hợp nhận chuyển nhượng văn bản bố trí sử dụng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều này thì xác định thời điểm bố trí sử dụng theo văn bản bố trí sử dụng; nếu trong văn bản bố trí sử dụng không ghi thời điểm thì xác định theo thời điểm ban hành văn bản đó;

c) Trường hợp nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà ở theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều này thì xác định thời điểm bố trí sử dụng theo giấy tờ chứng minh đã nộp tiền thuê nhà ở.

5. Trường hợp nhà ở cũ thuộc tài sản công được Nhà nước xác lập sở hữu toàn dân sau ngày 19 tháng 01 năm 2007 nhưng người đang thực tế sử dụng nhà ở này thuộc đối tượng quy định tại Điều 62 Nghị định này thì xác định thời điểm bố trí sử dụng nhà ở tương ứng với từng trường hợp quy định tại Điều này.

### **Điều 65. Hồ sơ, trình tự, thủ tục thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công**

1. Việc thực hiện thủ tục đề nghị cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công được áp dụng đối với trường hợp đang sử dụng nhà ở quy định tại Điều 62 của Nghị định này nhưng chưa ký hợp đồng thuê nhà ở với cơ quan có thẩm quyền hoặc trường hợp ký lại hợp đồng thuê nhà ở.

2. Hồ sơ đề nghị ký hợp đồng thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công bao gồm:

a) Đơn đề nghị thuê nhà ở được lập theo Mẫu số 02 của Phụ lục V ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Bản sao có chứng thực hoặc bản sao kèm bản chính để đối chiếu giấy tờ chứng minh việc bố trí, sử dụng nhà ở theo một trong các trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều 62 hoặc khoản 3 Điều 63 của Nghị định này, trường hợp nhận chuyển quyền thuê thì phải kèm theo một trong các giấy tờ quy định tại điểm a hoặc điểm b khoản 1 Điều 62 hoặc điểm c khoản 1 Điều 64 của Nghị định này; trường hợp là vợ chồng thì phải có bản sao có chứng thực hoặc bản sao kèm bản chính để đối chiếu giấy chứng nhận kết hôn;

c) Bản sao có chứng thực hoặc bản sao kèm bản chính để đối chiếu giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê nhà ở (nếu có) theo quy định tại khoản 3 Điều 67 của Nghị định này.

3. Hồ sơ đề nghị ký lại hợp đồng thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công bao gồm:

a) Đơn đề nghị thuê nhà ở được lập theo Mẫu số 02 của Phụ lục V ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Bản chính hợp đồng thuê nhà ở đã ký kết với cơ quan có thẩm quyền.

4. Trình tự, thủ tục thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công đối với trường hợp chưa có hợp đồng thuê nhà ở được thực hiện như sau:

a) Người đề nghị thuê nhà ở nộp trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính hoặc trực tuyến 01 bộ hồ sơ quy định tại khoản 2 Điều này cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở hoặc nộp cho cơ quan quản lý nhà ở (do cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở quy định);

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra, có giấy biên nhận hồ sơ; trường hợp người nộp đơn không thuộc đối tượng được thuê nhà ở thì phải có văn bản thông báo cho người nộp hồ sơ biết rõ lý do.

Trường hợp hồ sơ còn thiếu giấy tờ thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải hướng dẫn ngay nêu người nộp hồ sơ trực tiếp hoặc trong thời hạn tối đa 05 ngày làm việc, cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải có văn bản thông báo để người nộp đơn bổ sung giấy tờ còn thiếu theo quy định, không được trả lại hồ sơ để nộp lại từ đầu. Trường hợp đơn vị quản lý vận hành nhà ở tiếp nhận hồ sơ thì phải báo cáo cơ quan quản lý nhà ở xem xét, trình cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở quyết định việc cho thuê nhà ở;

c) Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan quản lý nhà ở có trách nhiệm kiểm tra, lập tờ trình kèm theo dự thảo quyết định phê duyệt đối tượng được thuê nhà ở cũ gửi cơ quan đại diện chủ sở hữu xem xét, quyết định;

d) Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được tờ trình của cơ quan quản lý nhà ở, cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở xem xét, ban hành quyết định phê duyệt đối tượng được thuê nhà ở. Quyết định này được gửi cho cơ quan quản lý nhà ở để thông báo cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở thực hiện ký kết hợp đồng thuê nhà ở. Trường hợp nhà ở cũ do Bộ Quốc phòng đang quản lý mà giao thẩm quyền quyết định đối tượng được thuê nhà ở cho cơ quan quản lý nhà ở thì cơ quan này ban hành quyết định phê duyệt đối tượng được thuê nhà ở.

Sau khi có quyết định phê duyệt đối tượng được thuê nhà ở cũ, đơn vị quản lý vận hành nhà ở thực hiện ký kết hợp đồng với người thuê nhà ở.

5. Trình tự, thủ tục ký hợp đồng thuê nhà ở đối với trường hợp nhận chuyển quyền thuê nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 62 của Nghị định này được thực hiện như sau:

a) Trường hợp người đang sử dụng nhà ở nhận chuyển quyền thuê nhà ở trước ngày 06 tháng 6 năm 2013 (ngày Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có hiệu lực thi hành, sau đây gọi tắt là Nghị định số 34/2013/NĐ-CP) thì người đề nghị thuê nhà ở nộp trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính hoặc trực tuyến 01 bộ hồ sơ quy định tại khoản 2 Điều này đến đơn vị quản lý vận hành nhà ở hoặc cơ quan quản lý nhà ở.

Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận hồ sơ hợp lệ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện đăng tải 03 lần liên tục thông tin về nhà ở cho thuê trên báo của địa phương và trên Công thông tin điện tử của đơn vị mình; trường hợp cơ quan quản lý nhà ở tiếp nhận hồ sơ thì chuyển cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở thực hiện việc đăng tin.

Sau 30 ngày, kể từ ngày đăng tin lần cuối, nếu không có tranh chấp, khiếu kiện về nhà ở cho thuê thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở ký hợp đồng với người thuê và báo cáo cơ quan quản lý nhà ở biết để theo dõi, quản lý; nếu có tranh chấp,

khiếu kiện về nhà ở này thì chỉ thực hiện ký hợp đồng thuê sau khi đã giải quyết xong tranh chấp, khiếu kiện;

b) Trường hợp người đang thực tế sử dụng nhà ở là người nhận chuyển quyền thuê nhà ở từ ngày 06 tháng 6 năm 2013 thì người đề nghị thuê nhà ở gửi trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính hoặc trực tuyến 01 bộ hồ sơ quy định tại khoản 2 Điều này đến đơn vị quản lý vận hành nhà ở hoặc cơ quan quản lý nhà ở.

Trường hợp cơ quan quản lý nhà ở tiếp nhận hồ sơ thì sau khi kiểm tra, nếu nhà ở không có tranh chấp, khiếu kiện thì trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan quản lý nhà ở có văn bản đồng ý về việc chuyển quyền thuê nhà ở và gửi văn bản này kèm theo bản sao hồ sơ đề nghị thuê nhà cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở để ký hợp đồng với người thuê.

Trường hợp đơn vị quản lý vận hành tiếp nhận hồ sơ thì trong thời hạn tối đa 10 ngày, kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ, đơn vị quản lý vận hành có trách nhiệm kiểm tra và báo cáo cơ quan quản lý nhà ở xem xét, để có văn bản đồng ý về việc chuyển quyền thuê nhà ở trước khi thực hiện ký kết hợp đồng; trường hợp cơ quan quản lý nhà ở không đồng ý thì phải có văn bản trả lời nêu rõ lý do cho người đề nghị thuê nhà ở biết.

6. Trình tự, thủ tục ký lại hợp đồng thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công được thực hiện như sau:

a) Trước ngày hết hạn hợp đồng thuê nhà ở tối thiểu 30 ngày, người đang thuê nhà ở gửi trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính hoặc trực tuyến 01 bộ hồ sơ quy định tại khoản 3 Điều này đến đơn vị quản lý vận hành nhà ở hoặc cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh;

b) Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị ký lại hợp đồng, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, trường hợp người thuê nhà ở vẫn thuộc đối tượng và đủ điều kiện thuê nhà ở theo quy định tại Điều 62, Điều 63 của Nghị định này thì có văn bản thông báo rõ thời gian, địa điểm để người thuê thực hiện ký lại hợp đồng thuê nhà ở; trường hợp không còn đủ điều kiện thuê nhà ở thì phải có thông báo cho người thuê biết rõ lý do.

Người đề nghị ký lại hợp đồng thuê nhà ở thực hiện ký lại hợp đồng thuê trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản thông báo của cơ quan tiếp nhận hồ sơ.

7. Các trường hợp ký kết hợp đồng thuê nhà ở mới hoặc ký lại hợp đồng thuê nhà ở mà diện tích nhà ở thực tế đang sử dụng không đúng với diện tích ghi trong giấy tờ phân phối, bố trí hoặc hợp đồng thuê nhà ở thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm kiểm tra và xác định lại diện tích nhà ở sử dụng hợp pháp trước khi thực hiện ký kết hợp đồng cho thuê nhà ở.

8. Thời hạn của hợp đồng thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công là 05 năm, tính từ ngày ký kết hợp đồng thuê nhà ở, trừ trường hợp người thuê có nhu cầu thuê với thời hạn ngắn hơn.

## **Điều 66. Giá thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công**

1. Đối với nhà ở được bố trí sử dụng trước ngày 05 tháng 7 năm 1994 (ngày ban hành Nghị định số 61/CP của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở, sau đây gọi tắt là Nghị định số 61/CP) mà chưa được cải tạo, xây dựng lại thì giá thuê nhà ở được xác định theo giá cho thuê nhà ở do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Đối với nhà ở được bố trí sử dụng từ trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 mà đã được Nhà nước cải tạo, xây dựng lại hoặc nhà ở không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng từ ngày 05 tháng 7 năm 1994 đến trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 thì giá thuê nhà ở được áp dụng như giá thuê nhà ở xã hội thuộc tài sản công.

3. Trên cơ sở bảng giá chuẩn quy định tại Phụ lục VI ban hành kèm theo Nghị định này và giá thuê nhà ở đang được địa phương áp dụng trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm quy định giá cho thuê cụ thể đối với nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn, bảo đảm phù hợp với cấp đô thị, vị trí, tầng cao và điều kiện hạ tầng kỹ thuật của nhà ở cho thuê và phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương tại thời điểm xác định giá thuê theo quy định của Nghị định này.

Căn cứ vào thời gian đã sử dụng, mức độ hư hỏng, xuống cấp của nhà ở cho thuê, mức độ mà người thuê nhà đã đầu tư sửa chữa các hư hỏng của nhà ở, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh giảm giá cho thuê nhà ở nhưng mức giảm tối đa không được vượt quá 30% số tiền phải trả theo giá chuẩn quy định tại Phụ lục VI ban hành kèm theo Nghị định này.

Trong trường hợp Nhà nước có điều chỉnh tiền lương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm điều chỉnh lại giá thuê nhà ở tương ứng với tỷ lệ điều chỉnh của tiền lương.

## **Điều 67. Miễn, giảm tiền thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công**

1. Việc miễn, giảm tiền thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công được thực hiện theo nguyên tắc sau đây:

a) Người được miễn, giảm tiền thuê nhà ở phải là người có tên trong hợp đồng thuê nhà ở (bao gồm người đại diện đứng tên trong hợp đồng và các thành viên khác có tên trong hợp đồng thuê nhà);

b) Việc miễn, giảm tiền thuê nhà ở chỉ xét một lần cho người thuê; trường hợp thuê nhiều nhà ở thuộc tài sản công thì chỉ được hưởng miễn, giảm tiền thuê đối với một nhà ở;

c) Trường hợp một người thuộc đối tượng được hưởng nhiều chế độ miễn, giảm tiền thuê nhà ở thì chỉ được hưởng mức cao nhất;

d) Trường hợp trong một hộ gia đình có từ hai người trở lên đang thuê nhà ở thuộc diện được giảm tiền thuê thì được miễn tiền thuê nhà ở.

2. Đối tượng và mức miễn, giảm tiền thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công bao gồm:

a) Người có công với cách mạng được miễn, giảm tiền thuê nhà ở theo mức quy định của pháp luật;

b) Hộ nghèo, cận nghèo theo quy định của pháp luật tại thời điểm thực hiện miễn, giảm, người khuyết tật, người cao tuổi thuộc diện được hưởng bảo trợ xã hội và các đối tượng đặc biệt có khó khăn về nhà ở tại khu vực đô thị được giảm 60% tiền thuê nhà ở phải nộp; đối với hộ nghèo, cận nghèo thì mức giảm này được tính cho cả hộ gia đình (không tính cho từng thành viên trong hộ gia đình).

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

a) Trường hợp là người có công với cách mạng thì phải có giấy tờ chứng minh do cơ quan có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng;

b) Trường hợp là người khuyết tật hoặc người cao tuổi thì phải có giấy xác nhận của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về người khuyết tật hoặc chính sách trợ giúp cho các đối tượng bảo trợ xã hội;

c) Trường hợp là hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị thì phải có giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) nơi người đó đang thường trú hoặc đang tạm trú từ 01 năm trở lên.

### **Mục 3**

## **BÁN NHÀ Ở CŨ THUỘC TÀI SẢN CÔNG**

### **Điều 68. Loại nhà ở cũ thuộc tài sản công không thuộc diện được bán**

1. Nhà ở cũ thuộc tài sản công không thuộc diện được bán bao gồm:

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

b) Nhà ở đã có quyết định thu hồi đất, thu hồi nhà ở của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

c) Nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng đang bố trí làm nhà ở và thuộc diện đang thực hiện xử lý, sắp xếp lại nhà, đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công;

d) Nhà ở gắn liền với di tích lịch sử, văn hóa đã được xếp hạng theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; nhà ở nằm trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng làm nhà ở công vụ, công sở, trụ sở làm việc, trường học, bệnh viện, công viên, công trình phục vụ mục đích công cộng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

đ) Nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ theo quy định tại khoản 2 Điều 59 của Luật Nhà ở;

e) Căn hộ chung cư không khép kín chưa được Nhà nước cải tạo lại, trừ trường hợp người thuê đã tự cải tạo trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành và việc sử dụng độc lập, tự nguyện, có sự đồng thuận thông qua cam kết bằng văn bản đề nghị được mua;

g) Nhà biệt thự nằm trong danh mục không thuộc diện được bán mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã báo cáo và đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành và các nhà biệt thự khác mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định.

2. Đối với nhà ở thuộc diện không được bán quy định tại khoản 1 Điều này, khi Nhà nước thực hiện xử lý nhà ở này thì người đang thuê được giải quyết bố trí tái định cư theo từng trường hợp tương ứng với chính sách xử lý về nhà ở, đất ở quy định tại khoản 1 Điều này.

**Điều 69. Đối tượng, điều kiện được mua và điều kiện bán nhà ở cũ thuộc tài sản công**

1. Đối tượng được mua nhà ở cũ thuộc tài sản công phải là người đang thực tế sử dụng nhà ở đó theo quy định tại Điều 62 của Nghị định này.

2. Điều kiện để được mua nhà ở cũ thuộc tài sản công bao gồm:

a) Người mua phải có đơn đề nghị mua nhà ở lập theo Mẫu số 03 của Phụ lục V ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Có hợp đồng thuê nhà ở ký với đơn vị quản lý vận hành nhà ở và có tên trong hợp đồng thuê nhà ở này (bao gồm người đại diện đứng tên hợp đồng thuê nhà ở và các thành viên có tên trong hợp đồng thuê nhà từ đủ 18 tuổi trở lên); trường hợp có nhiều thành viên cùng đứng tên trong hợp đồng thuê nhà ở thì các thành viên này phải thỏa thuận cử người đại diện đứng tên ký hợp đồng mua bán nhà ở với cơ quan quản lý nhà ở;

c) Đã đóng đầy đủ tiền thuê nhà ở theo quy định trong hợp đồng thuê nhà ở và đóng đầy đủ các chi phí quản lý vận hành nhà ở tính đến thời điểm ký hợp đồng mua bán nhà ở (nếu có).

Trường hợp đã sử dụng nhà ở trước thời điểm ký kết hợp đồng thuê nhà ở hoặc có hợp đồng thuê nhà ở mà Nhà nước chưa thu tiền thuê nhà ở thì người thuê phải nộp truy thu tiền thuê nhà ở theo thời gian thực tế đã sử dụng nhà ở với giá thuê như sau: đối với thời gian sử dụng nhà ở trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 thì thu tiền thuê nhà ở theo quy định tại Quyết định số 118/TTg ngày 27 tháng 11 năm 1992 của Thủ tướng Chính phủ về giá thuê nhà ở và đưa tiền nhà ở vào tiền lương; đối với thời gian sử dụng nhà ở từ sau ngày 19 tháng 01 năm 2007 thì thu tiền thuê nhà ở theo Quyết định số 17/2008/QĐ-TT ngày 28 tháng 01 năm 2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành giá chuẩn cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại, theo quy định của Nghị định này.

3. Điều kiện nhà ở được bán được quy định như sau:

a) Nhà ở phải không thuộc diện quy định tại Điều 68 của Nghị định này;

b) Nhà ở đang thuê phải thuộc diện được bố trí sử dụng từ trước ngày 19 tháng 01 năm 2007;

c) Đối với nhà ở thuộc diện phải xác lập sở hữu toàn dân theo Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003 của Quốc hội về nhà đất do Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 và Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02 tháng 4 năm 2005 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định việc giải quyết đối với một số trường hợp cụ thể về nhà đất trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải hoàn tất thủ tục xác lập sở hữu toàn dân và thực hiện ký hợp đồng thuê nhà ở theo quy định trước khi bán nhà ở này;

d) Đối với loại nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng để ở từ trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 thì nhà ở này phải đảm bảo các điều kiện: khu đất đã bố trí làm nhà ở đó có khuôn viên độc lập hoặc có thể tách biệt khỏi khuôn viên trụ sở, cơ quan; nhà ở có lối đi riêng, không che chắn mặt tiền trụ sở, cơ quan, không ảnh hưởng đến không gian, cảnh quan xung quanh; cơ quan, đơn vị không có nhu cầu sử dụng và nhà ở này phù hợp với quy hoạch sử dụng đất ở tại địa phương đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Cơ quan, đơn vị không còn nhu cầu sử dụng diện tích nhà ở quy định tại điểm này phải chuyển giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở đó quản lý để thực hiện bán theo quy định của Nghị định này, trừ trường hợp nhà ở đang do Bộ Quốc phòng đang quản lý;

đ) Trường hợp nhà ở do cơ quan, đơn vị có quỹ nhà ở tự quản chuyên giao cho cơ quan quản lý nhà ở tiếp nhận, quản lý hoặc nhà ở tự quản không còn cơ quan, đơn vị quản lý nhưng tại thời điểm tiếp nhận, nhà ở này đã bị phá dỡ, xây dựng lại thì cơ quan quản lý nhà ở vẫn tiếp nhận và căn cứ theo từng trường hợp cụ thể để thực hiện bán cho người đang thuê theo giá bán quy định tại Điều 71 của Nghị định này mà không phải lập thủ tục ký hợp đồng thuê nhà ở.

4. Đối với nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng để ở từ trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 mà không đủ điều kiện được bán theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều này và trường hợp bố trí sử dụng nhà ở kể từ ngày 19 tháng 01 năm 2007 thì thực hiện quản lý, xử lý theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

#### **Điều 70. Cơ quan bán nhà ở cũ thuộc tài sản công**

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ Quốc phòng chịu trách nhiệm về việc bán nhà ở và giao cho cơ quan quản lý nhà ở thực hiện việc bán nhà ở cũ thuộc tài sản công theo quy định của Nghị định này.

2. Đối với nhà ở cũ thuộc tài sản công tại các địa phương nhưng đang do Bộ Quốc phòng quản lý, nếu Bộ Quốc phòng có nhu cầu chuyển giao sang cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở đó quản lý và bán thì Bộ Quốc phòng thông

nhất với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc thực hiện bàn giao, tiếp nhận các nhà ở này. Sau khi tiếp nhận nhà ở từ Bộ Quốc phòng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là đại diện chủ sở hữu đối với nhà ở này và có trách nhiệm tổ chức quản lý, cho thuê hoặc bán theo quy định của Nghị định này.

### **Điều 71. Giá bán nhà ở cũ thuộc tài sản công**

1. Giá bán nhà ở quy định tại Điều này bao gồm cả tiền nhà và tiền sử dụng đất trong khuôn viên của nhà ở đó.

2. Giá bán nhà ở cũ thuộc tài sản công áp dụng cho các trường hợp được bố trí sử dụng từ trước ngày 05 tháng 7 năm 1994, kể cả nhà ở thuộc diện xác lập sở hữu toàn dân theo quy định (không phân biệt trường hợp mua một hoặc mua nhiều nhà ở) được quy định như sau:

a) Tiền nhà được xác định căn cứ vào giá trị còn lại của nhà ở và hệ số điều chỉnh giá trị sử dụng; giá trị còn lại của nhà ở được xác định theo tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở nhân (x) với giá nhà ở xây dựng mới do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm ký hợp đồng mua bán và nhân (x) với diện tích sử dụng nhà ở.

Đối với nhà biệt thự có nhiều hộ ở mà có diện tích nhà sử dụng chung thì diện tích sử dụng chung này được phân bổ theo tỷ lệ sử dụng nhà ở ( $m^2$ ) cho mỗi hộ. Đối với nhà ở cấp IV nhưng đã bị phá dỡ và xây dựng lại trước ngày Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành (sau đây gọi chung là Nghị định số 99/2015/NĐ-CP) thì giá trị còn lại của nhà ở này được tính bằng 0 (bằng không).

Đối với nhà ở cấp I, cấp II, cấp III nhưng đã bị phá dỡ và xây dựng lại trước ngày Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP 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 quy định tại Điều 62 của Nghị định này; trường hợp trong giấy tờ quy định tại điểm 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 không ghi cấp nhà ở thì xác định tỷ lệ chất lượng còn lại bằng 50% giá trị của nhà ở cấp III để làm cơ sở tính giá bán nhà ở;

b) Tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong khuôn viên của nhà ở khi chuyển quyền sử dụng gắn với việc bán nhà ở đó được tính theo bảng giá đất ở do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm ký hợp đồng mua bán và căn cứ vào vị trí của đất ở, tầng nhà như sau:

Đối với nhà ở nhiều tầng có nhiều hộ ở thì tính bằng 10% giá đất ở khi chuyển quyền sử dụng đất và phân bổ cho các tầng theo các hệ số tầng tương ứng.

Đối với nhà ở một tầng và nhà ở nhiều tầng có một hộ ở, nhà biệt thự có một hộ ở hoặc có nhiều hộ ở thì tính bằng 40% giá đất ở khi chuyển quyền sử dụng đối với phần diện tích đất trong hạn mức đất ở do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy

định cho mỗi hộ; đối với phần diện tích đất vượt hạn mức đất ở do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cho mỗi hộ thì tính bằng 100% giá đất ở. Hạn mức đất ở quy định tại điểm này được xác định theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm trình giá bán.

Trường hợp nhà biệt thự có nhiều hộ ở thì diện tích đất để tính tiền sử dụng đất của mỗi hộ bao gồm diện tích đất sử dụng riêng không có tranh chấp; diện tích đất xây dựng nhà biệt thự được phân bổ cho các hộ theo diện tích sử dụng nhà của mỗi hộ tương ứng với hệ số tầng; diện tích đất sử dụng chung trong khuôn viên của nhà biệt thự được phân bổ cho các hộ sử dụng chung (tính theo số hộ đang sử dụng nhà biệt thự). Việc tính tiền sử dụng đất của mỗi hộ được thực hiện từ phần diện tích đất xây dựng nhà biệt thự có nhiều hộ ở trước, sau đó tính các phần diện tích khác sau.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể việc phân bổ phần diện tích đất khi bán nhà biệt thự cho phù hợp tình hình thực tế của địa phương;

c) Trường hợp nhà ở cũ khi xây dựng có một phần tiền góp của cá nhân và của tập thể mà không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì tiền mua nhà được tính theo quy định tại điểm a khoản này nhưng người mua được trừ số tiền đã góp xây dựng nhà ở trước đây (tính trên tỷ lệ % số tiền đã góp so với giá trị quyết toán khi xây dựng công trình nhà ở); đối với tiền sử dụng đất thì thực hiện theo quy định tại điểm b khoản này.

Trường hợp đã được cơ quan, đơn vị giao đất để tự xây dựng nhà ở mà kinh phí xây dựng nhà ở này không phải từ ngân sách nhà nước thì thực hiện giải quyết theo quy định của pháp luật về đất đai;

d) Trường hợp đã được 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 tính tiền sử dụng đất khi thanh lý, hóa giá thì thực hiện thu tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản này;

đ) Trường hợp nhà ở cũ thuộc tài sản công đang bố trí cho thuê mà thuộc diện cải tạo, xây dựng lại, nếu người thuê có nhu cầu tiếp tục thuê nhà ở sau khi được cải tạo, xây dựng lại thì giá thuê nhà ở được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 66 của Nghị định này; trường hợp người thuê có nhu cầu mua nhà ở sau cải tạo, xây dựng lại thì được mua phần diện tích sử dụng nhà ở ghi trong hợp đồng thuê nhà ở cũ trước đó theo giá quy định tại điểm a, điểm b khoản này hoặc điểm a, điểm b khoản 3 Điều này; trường hợp diện tích sử dụng nhà ở sau cải tạo, xây dựng lại lớn hơn diện tích ghi trong hợp đồng thuê nhà ở trước đó thì người mua phải nộp tiền đối với phần diện tích lớn hơn theo giá bán nhà ở tái định cư tính theo m<sup>2</sup> được xác định trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

e) Trường hợp nhà ở một tầng có nhiều hộ ở và nhà ở nhiều tầng có nhiều hộ ở mà có diện tích nhà ở, đất ở sử dụng chung thì chỉ thực hiện bán phần diện tích sử dụng chung này cho các hộ đang sử dụng nếu được tất cả các hộ đồng ý bằng văn bản và xác định rõ việc phân bổ diện tích cho từng hộ; việc tính tiền nhà, tiền

sử dụng đất đối với phần diện tích sử dụng chung trong trường hợp này được thực hiện theo quy định tại điểm a, điểm b khoản này.

Trường hợp các hộ không đồng ý phân bổ diện tích sử dụng chung thì cơ quan quản lý nhà ở không bán phần diện tích này và có trách nhiệm quản lý theo quy định của Nghị định này và pháp luật về nhà ở.

Trường hợp nhà ở quy định tại điểm này có cả phần diện tích nhà ở thuộc sở hữu tư nhân và diện tích nhà ở cũ thuộc tài sản công thì việc phân bổ diện tích sử dụng chung cũng được xác định cho từng căn hộ; việc bán phần diện tích chung sau khi được phân bổ cho các căn hộ thuộc tài sản công được thực hiện theo quy định tại điểm này;

g) Trường hợp nhà ở nhiều tầng có nhiều hộ ở không phải là nhà chung cư mà Nhà nước đã bán một phần diện tích nhà ở cho người mua, phần diện tích nhà ở còn lại đang để trống nhưng bị hư hỏng và Nhà nước không còn nhu cầu sử dụng, nếu cá nhân, hộ gia đình đã mua một phần diện tích của nhà ở này có nhu cầu mua phần diện tích còn lại thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện bán theo giá thị trường cho cá nhân, hộ gia đình đó. Trường hợp cá nhân, hộ gia đình không có nhu cầu mua thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ứng trước kinh phí từ nguồn ngân sách chi thường xuyên của địa phương theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước để thực hiện di dời, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho người đã mua theo quy định của pháp luật về đất đai và tổ chức bán đấu giá toàn bộ nhà, đất này theo quy định về bán tài sản công; tiền thu được từ việc bán đấu giá nhà đất này được nộp vào ngân sách của địa phương.

3. Giá bán nhà ở hoặc nhà ở không có nguồn gốc là nhà ở nhưng đã bố trí cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng để ở trong khoảng thời gian từ ngày 05 tháng 7 năm 1994 đến trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 (bao gồm cả nhà ở thuộc diện xác lập sở hữu toàn dân và không phân biệt mua một hay nhiều nhà ở) được tính bao gồm tiền nhà và tiền sử dụng đất được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Tiền nhà được xác định theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều này;

b) Tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong khuôn viên của nhà ở khi chuyển quyền sử dụng đất gắn với việc bán nhà ở đó được tính bằng 100% giá đất ở theo bảng giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm ký hợp đồng mua bán và không phân biệt diện tích trong hạn mức đất ở hoặc ngoài hạn mức đất ở.

4. Phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở, hệ số điều chỉnh giá trị sử dụng nhà ở, hệ số phân bổ các tầng khi chuyển quyền sử dụng đất được thực hiện theo Phụ lục VIII ban hành kèm theo Nghị định này; mẫu biên bản xác định giá trị còn lại của nhà ở cũ được thực hiện theo Mẫu số 01 của Phụ lục IX ban hành kèm theo Nghị định này.

Trường hợp không xác định được tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở cũ thuộc tài sản công theo quy định tại Phụ lục VIII của Nghị định này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở phù hợp với điều kiện

thực tế<sup>22</sup>.

## **Điều 72. Việc xác định diện tích sử dụng và phân cấp nhà ở cũ thuộc tài sản công**

1. Việc xác định diện tích sử dụng và phân cấp nhà ở cũ thuộc tài sản công được quy định như sau:

a) Nhà ở được phân loại bao gồm: nhà ở riêng biệt hoặc nhà biệt thự hoặc nhà ở nhiều căn hộ (nhà ở tập thể, nhà ở nhiều căn hộ);

b) Diện tích sử dụng ( $m^2$ ) của mỗi căn hộ là tổng diện tích ở và diện tích phụ sử dụng riêng biệt; đối với nhà ở có nhiều căn hộ thì diện tích sử dụng của mỗi căn hộ là diện tích sử dụng riêng biệt của căn hộ đó cộng (+) với phần diện tích phụ dùng chung cho nhiều hộ được phân bổ theo tỷ lệ diện tích ở của từng căn hộ (nếu có);

c) Diện tích các phòng, các bộ phận sử dụng đều tính theo kích thước thông thủy (trừ tường, vách, cột, kể cả lớp trát nhưng không trừ bề dày lớp vật liệu ốp chân tường hay ốp tường);

d) Diện tích giao thông của buồng thang chung, hành lang chung cho các căn hộ; lối vào sảnh của nhà ở hoặc từng tầng đều không tính vào diện tích sử dụng nhà ở.

2. Diện tích sử dụng ( $m^2$ ) là tổng diện tích ở và diện tích phụ được tính như sau:

a) Diện tích ở là tổng diện tích các phòng chính dùng để ở, bao gồm phòng ở (ăn, ngủ, sinh hoạt chung, phòng khách...) trong căn hộ; phòng ở, phòng ngủ trong nhà ở tập thể; các tủ tường, tủ xây, tủ lẩn có cửa mở về phía trong phòng ở; diện tích phần dưới cầu thang bố trí trong các phòng ở của căn hộ (nếu chiều cao từ mặt nền đến mặt dưới cầu thang dưới 1,60 m thì không tính phần diện tích này);

b) Diện tích phụ là tổng diện tích các phòng phụ hoặc bộ phận sau đây: bếp (chỗ đun nấu, rửa, gia công, chuẩn bị) không kể diện tích chiếm chỗ của ống khói, ống rác, ống cấp, thoát nước; phòng tắm rửa, giặt, xí, tiểu và lối đi bên trong các phòng đối với nhà ở thiết kế khu vệ sinh tập trung; kho; một nửa diện tích lôgia; một nửa diện tích ban công; các hành lang, lối đi của căn hộ hoặc các phòng ở; các tiền sảnh, phòng đệm sử dụng riêng cho một căn hộ hoặc một vài phòng ở; các lối đi, lối vào, phòng đệm của khu bếp hay khu tắm rửa, giặt, xí, tiểu tập trung; các tủ xây, tủ lẩn của căn hộ có cửa mở về phía trong các bộ phận hay phòng phụ; trong nhà ở nhiều căn hộ xác định diện tích phụ dùng chung cho nhiều căn hộ để phân bổ tiền cho thuê theo tỷ lệ diện tích ở cho từng căn hộ thì không tính như

---

<sup>22</sup> Đoạn “Trường hợp không xác định được tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở cũ thuộc tài sản công theo quy định tại Phụ lục VIII của Nghị định này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở phù hợp với điều kiện thực tế” được bổ sung theo quy định tại Điều 22 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.

phòng để xe, phòng sinh hoạt chung, phòng người quản lý hoặc bảo vệ.

3. Hồ sơ xác định diện tích sử dụng cho mỗi căn hộ bao gồm các giấy tờ sau đây:

a) Bản vẽ mặt bằng, mặt cắt chính của căn hộ (ngôi nhà): tỷ lệ 1/100 - 1/50; đối với nhà ở nhiều căn hộ phải có mặt bằng của toàn nhà, từng tầng, trong đó ghi rõ phần diện tích phụ chung để phân bổ cho từng căn hộ, có mô tả lối đi lại;

b) Báo cáo về các số liệu bao gồm diện tích ở, diện tích phụ riêng của từng căn hộ, diện tích phụ dùng chung cho nhiều hộ (đối với nhà nhiều căn hộ) phân bổ cho căn hộ;

c) Hồ sơ do bên cho thuê nhà ở lập, trong đó ghi rõ họ, tên và chữ ký của người thực hiện, của đại diện bên thuê nhà đứng tên hợp đồng và xác nhận, đóng dấu của cơ quan cho thuê;

d) Tờ khai xác định diện tích sử dụng nhà ở được thực hiện theo Mẫu số 02 của Phụ lục IX ban hành kèm theo Nghị định này;

đ) Hồ sơ quy định tại khoản này được lập thành 02 bản, trong đó 01 bản lưu tại cơ quan cho thuê nhà ở, 01 bản giao cho bên thuê nhà ở.

4. Việc phân cấp nhà ở cũ thuộc tài sản công làm cơ sở để thực hiện bán nhà ở cũ được thực hiện theo quy định tại Phụ lục X và Phụ lục XI ban hành kèm theo Nghị định này.

### **Điều 73. Nguyên tắc miễn, giảm tiền mua nhà ở cũ thuộc tài sản công**

1. Tiền mua nhà ở cũ thuộc tài sản công, bao gồm tiền sử dụng đất và tiền nhà. Đối với tiền nhà ở cũ thì được giảm theo mức quy định tại Điều 74 của Nghị định này; đối với tiền sử dụng đất thì tùy vào từng đối tượng cụ thể để thực hiện miễn hoặc giảm theo quy định tại Điều 74 của Nghị định này.

2. Việc giảm tiền nhà ở cũ thuộc tài sản công phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

a) Không được tính trùng về thời gian, đối tượng, mỗi đối tượng chỉ được giảm một lần khi mua nhà ở đang thuê;

b) Không thực hiện giảm tiền nhà đối với trường hợp được bố trí sử dụng nhà ở từ ngày 27 tháng 11 năm 1992 đến trước ngày 19 tháng 01 năm 2007, trừ trường hợp người mua nhà ở là người có công với cách mạng thì vẫn được thực hiện giảm tiền nhà;

c) Trong một hộ gia đình có nhiều thành viên có tên trong hợp đồng thuê nhà hoặc có cùng hộ khẩu thường trú tại địa chỉ nhà ở thuộc diện được giảm tiền nhà thì được cộng số tiền được giảm của từng thành viên để tính tổng số tiền mua nhà ở được giảm của cả hộ gia đình nhưng mức giảm tiền nhà không được vượt quá số tiền mua nhà phải nộp (không bao gồm tiền sử dụng đất) trong giá bán nhà;

d) Số năm được tính để giảm tiền nhà là số năm công tác thực tế trong các cơ quan, đơn vị thuộc khu vực nhà nước quản lý tính đến thời điểm ký hợp đồng

mua nhà. Khi tính số năm công tác nếu có tháng lẻ từ sáu tháng trở xuống thì tính bằng nửa năm và trên sáu tháng thì tính tròn một năm.

3. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất khi bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất gắn với nhà ở cũ thuộc tài sản công phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

a) Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất khi bán nhà ở cũ thuộc tài sản công chỉ xét một lần cho người mua nhà ở; trường hợp một người được hưởng nhiều chế độ giảm thì chỉ áp dụng mức giảm cao nhất để tính. Trường hợp trong hộ gia đình có nhiều người đang thuê thuộc diện được giảm tiền sử dụng đất thì được cộng các mức giảm của từng người nhưng tối đa không vượt quá số tiền sử dụng đất mà người mua nhà phải nộp theo quy định;

b) Không thực hiện việc miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với trường hợp được bố trí sử dụng nhà ở từ ngày 27 tháng 11 năm 1992 đến trước ngày 19 tháng 01 năm 2007;

c) Người đã được hưởng các chế độ miễn, giảm tiền sử dụng đất khi mua nhà ở thuộc tài sản công hoặc đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất làm nhà ở hoặc đã được hỗ trợ cải thiện nhà ở bằng tiền trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì không được hưởng miễn, giảm tiền sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất gắn với mua nhà ở theo quy định của Nghị định này;

d) Nguyên tắc, mức miễn, giảm và các đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với người có công với cách mạng khi mua nhà ở cũ thuộc tài sản công được thực hiện theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng.

#### **Điều 74. Đối tượng, giấy tờ chứng minh đối tượng và mức miễn giảm tiền mua nhà ở cũ thuộc tài sản công**

1. Người mua nhà ở cũ thuộc tài sản công thuộc một trong các đối tượng sau đây thì được được giảm tiền nhà:

a) Cán bộ, công chức, viên chức trong cơ quan hành chính, sự nghiệp, cơ quan Đảng và đoàn thể hưởng lương từ ngân sách nhà nước;

b) Người hưởng lương từ ngân sách nhà nước trong lực lượng vũ trang nhân dân;

c) Hạ sĩ quan, chiến sĩ hưởng sinh hoạt phí có thời gian hoạt động ở các chiến trường A, B, C, K;

d) Cán bộ công tác tại xã, phường hưởng lương từ ngân sách nhà nước hoặc hưởng sinh hoạt phí theo định suất do Nhà nước quy định;

đ) Công nhân, viên chức làm việc thường xuyên từ một năm trở lên trong các doanh nghiệp nhà nước, các tổ chức, đơn vị được phép hoạt động sản xuất kinh doanh, dịch vụ thuộc cơ quan hành chính, sự nghiệp, lực lượng vũ trang, cơ quan Đảng và đoàn thể;

e) Các đối tượng quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này được cử sang làm việc trong các tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế, các văn phòng đại diện kinh tế, thương mại được thành lập và hoạt động tại Việt Nam, các cơ quan đại diện ngoại giao, tổ chức quốc tế hoặc các tổ chức phi Chính phủ, cơ quan thông tấn, báo chí, phát thanh, truyền hình nước ngoài đặt tại Việt Nam và các đơn vị thuộc các thành phần kinh tế khác;

g) Người hưởng lương hưu, trợ cấp mất sức lao động, trợ cấp tai nạn lao động hay bệnh nghề nghiệp, trợ cấp công nhân cao su, trợ cấp bảo hiểm xã hội một lần, trợ cấp thôi việc trước và sau khi có Quyết định số 111/HĐBT ngày 12 tháng 4 năm 1991 của Hội đồng Bộ trưởng (nay là Chính phủ) hoặc trước và sau khi có Bộ Luật lao động năm 1994 có hiệu lực thi hành;

h) Người hưởng lương trong lực lượng vũ trang nhân dân nhưng không đủ điều kiện hưởng lương hưu, trợ cấp mất sức lao động hàng tháng mà hưởng trợ cấp phục viên hoặc xuất ngũ; những người phục viên trước năm 1960;

i) Các đối tượng quy định tại điểm a, điểm b khoản 2 Điều này;

k) Người khuyết tật, người cao tuổi thuộc diện được hưởng bảo trợ xã hội và các đối tượng đặc biệt khó khăn về nhà ở tại khu vực đô thị.

2. Người mua nhà ở cũ thuộc tài sản công thuộc một trong các đối tượng sau đây thì được miễn, giảm tiền sử dụng đất:

a) Người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật;

b) Hộ nghèo, cận nghèo theo quy định của pháp luật tại thời điểm xét duyệt.

3. Mức miễn, giảm tiền mua nhà ở cũ thuộc tài sản công được quy định như sau:

a) Đối với tiền nhà thì mức giảm được xác định theo quy định sau đây:

Mỗi năm công tác người mua nhà được giảm tương ứng với 0,69 lần mức lương tối thiểu dùng để áp dụng cho cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang theo quy định của Chính phủ. Trường hợp người mua nhà ở có thời gian làm việc trong lực lượng vũ trang nhân dân thì mỗi năm công tác trong lực lượng vũ trang được giảm số tiền tương ứng bằng 1,24 lần mức lương tối thiểu quy định tại điểm này.

Trường hợp người có công với cách mạng, người thuộc hộ nghèo, cận nghèo, người khuyết tật, người cao tuổi có năm công tác để tính giảm nhưng tổng số tiền được giảm tính theo năm công tác nhỏ hơn 6,9 lần mức lương tối thiểu theo quy định của Chính phủ thì được giảm bằng 6,9 lần mức lương tối thiểu cho một người; trường hợp không có năm công tác để tính thì được giảm bằng 6,9 lần mức lương tối thiểu.

Đối với người thuộc hộ nghèo, cận nghèo thì thực hiện tính giảm cho cả hộ gia đình, không tính cho từng thành viên trong hộ gia đình;

b) Đối với tiền sử dụng đất thì mức miễn, giảm được xác định theo quy định sau đây:

Đối với hộ nghèo, cận nghèo quy định tại điểm b khoản 2 Điều này được giảm 60% tiền sử dụng đất phải nộp; mức giảm này được tính cho cả hộ gia đình (không tính cho từng thành viên trong hộ gia đình).

4. Người được miễn, giảm tiền mua nhà ở cũ thuộc tài sản công phải có một trong các giấy tờ chứng minh sau đây:

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

b) Giấy xác nhận của cơ quan bảo hiểm xã hội cấp huyện nếu người mua nhà ở đang hưởng lương hưu hoặc hưởng trợ cấp mất sức lao động hoặc bệnh nghề nghiệp, hưởng trợ cấp ngành nghề theo quy định của pháp luật;

c) Bản sao có chứng thực quyết định nghỉ việc hưởng trợ cấp bảo hiểm xã hội một lần, trợ cấp thôi việc trước và sau khi có Quyết định số 111/HĐBT ngày 12 tháng 4 năm 1991 của Hội đồng Bộ trưởng (nay là Chính phủ) hoặc trước và sau khi có Bộ Luật Lao động năm 1994 có hiệu lực thi hành, trợ cấp phục viên hoặc xuất ngũ; trường hợp mất quyết định nghỉ việc hưởng trợ cấp thì phải có kê khai đầy đủ quá trình công tác và có xác nhận của cơ quan, đơn vị cũ;

d) Trường hợp người mua nhà ở thuộc đối tượng quy định tại điểm i, điểm k khoản 1 Điều này thì phải có giấy tờ chứng minh theo quy định tại khoản 3 Điều 67 của Nghị định này.

### **Điều 75. Hồ sơ, trình tự, thủ tục bán nhà ở cũ thuộc tài sản công**

1. Hồ sơ đề nghị bán nhà ở cũ thuộc tài sản công bao gồm:

a) Đơn đề nghị mua nhà ở được lập theo Mẫu số 03 của Phụ lục V ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Bản chính hợp đồng thuê nhà ở; bản sao có chứng thực hoặc bản sao kèm bản chính để đối chiếu giấy tờ chứng minh đã nộp đủ tiền thuê nhà ở và chi phí quản lý vận hành nhà ở đến thời điểm nộp hồ sơ đề nghị mua nhà ở đối với loại nhà ở phải nộp chi phí quản lý vận hành nhà ở; trường hợp là vợ chồng thì phải có bản sao có chứng thực hoặc bản sao kèm bản chính để đối chiếu giấy chứng nhận kết hôn.

Trường hợp người có tên trong hợp đồng thuê nhà ở đã xuất cảnh ra nước ngoài thì phải có văn bản ủy quyền (có xác nhận của cơ quan công chứng hoặc chứng thực theo quy định) cho các thành viên khác đứng tên mua nhà ở; nếu có thành viên có tên trong hợp đồng thuê nhà ở đã chết thì phải có giấy chứng tử kèm theo.

Trường hợp có thành viên thuê nhà ở khước từ quyền mua và đứng tên trong Giấy chứng nhận đối với nhà ở thì phải có văn bản khước từ quyền mua, không đứng tên trong Giấy chứng nhận và cam kết không có tranh chấp, khiếu kiện về việc mua bán nhà ở này;

c) Bản sao có chứng thực hoặc bản sao kèm bản chính để đối chiếu giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền mua nhà ở (nếu có).

2. Trình tự, thủ tục bán nhà ở cũ thuộc tài sản công được thực hiện như sau:

a) Người mua nhà ở nộp trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính hoặc trực tuyến 01 bộ hồ sơ cho đơn vị đang quản lý vận hành nhà ở hoặc cơ quan quản lý nhà ở theo quy định của cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở;

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm tiếp nhận, ghi giấy biên nhận hồ sơ, kiểm tra hồ sơ và lập danh sách người mua nhà ở;

c) Trong thời hạn tối đa 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ mua nhà ở cũ thuộc tài sản công, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải tổ chức họp Hội đồng xác định giá bán nhà ở để xác định giá bán nhà ở;

d) Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày họp Hội đồng xác định giá bán nhà ở, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh lập danh sách đối tượng được mua nhà ở kèm theo văn bản xác định giá bán nhà ở của Hội đồng xác định giá bán nhà ở trình cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở xem xét, quyết định.

Đối với nhà ở do Bộ Quốc phòng đang quản lý thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ đề nghị Hội đồng xác định giá bán nhà ở họp để xác định giá; sau đó trình Bộ Quốc phòng ban hành quyết định bán nhà ở;

đ) Trong thời hạn tối đa 10 ngày, kể từ ngày nhận được báo cáo của cơ quan quản lý nhà ở, cơ quan đại diện chủ sở hữu xem xét, ban hành quyết định bán nhà ở cũ, trong đó nêu rõ đối tượng được mua nhà ở, địa chỉ nhà ở được bán, giá bán nhà ở cũ, giá chuyển quyền sử dụng đất và gửi quyết định này cho cơ quan quản lý nhà ở, đơn vị quản lý vận hành nhà ở biết để phối hợp thực hiện ký kết hợp đồng mua bán nhà ở;

e) Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận quyết định bán nhà ở cũ, đơn vị quản lý vận hành nhà ở thông báo cho người mua nhà biết thời gian cụ thể để ký kết hợp đồng mua bán nhà ở với cơ quan quản lý nhà ở;

g) Thời gian quy định tại khoản này không tính vào thời gian nộp nghĩa vụ tài chính và thời gian cơ quan có thẩm quyền thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở.

Việc cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận phải gửi danh sách người mua nhà ở đã được cấp giấy và sao 01 bản Giấy chứng nhận cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh lưu để theo dõi;

h) Trường hợp quá 90 ngày, kể từ ngày đơn vị quản lý vận hành nhà ở có thông báo về thời gian ký kết hợp đồng mua bán nhà ở mà người mua chưa thực hiện ký kết hợp đồng, nếu có thay đổi về giá đất ở do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành thì cơ quan quản lý nhà ở phải báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt giá mới trước khi ký kết hợp đồng mua bán với người mua nhà ở;

i) Trường hợp người mua không ký hợp đồng mua bán nhà ở theo thời hạn thông báo thì cơ quan quản lý nhà ở có văn bản thông báo lần hai để người mua nhà biết, trong đó ghi rõ thời hạn bên mua nhà phải thực hiện ký hợp đồng mua bán nhà ở là 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản thông báo lần hai. Trong thời hạn tối đa 10 ngày, kể từ ngày hết thời hạn theo thông báo lần hai, nếu người mua không ký kết hợp đồng mua bán nhà ở thì cơ quan quản lý nhà ở báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hủy bỏ quyết định bán nhà ở đã ký và tiếp tục thực hiện quản lý cho thuê nhà ở này theo quy định của Nghị định này.

**Điều 76. Giải quyết phần diện tích nhà, đất sử dụng chung của nhà ở cũ thuộc tài sản công**

1. Trường hợp nhà ở có nhiều hộ ở mà Nhà nước đã bán hết phần diện tích nhà thuộc quyền sử dụng riêng cho các hộ nhưng chưa bán phần diện tích nhà, đất sử dụng chung trong khuôn viên của nhà ở đó (diện tích nhà sử dụng chung bao gồm diện tích hành lang, cầu thang và các diện tích khác sử dụng chung trong khuôn viên nhà ở cũ thuộc tài sản công đó), nếu tổ chức hoặc hộ gia đình, cá nhân đang sở hữu toàn bộ diện tích nhà ở mà Nhà nước đã bán có nhu cầu mua toàn bộ phần diện tích nhà, đất sử dụng chung này thì giải quyết như sau:

a) Tổ chức hoặc hộ gia đình, cá nhân phải nộp tiền nhà và tiền sử dụng đất đối với phần diện tích sử dụng chung này;

b) Mức thu tiền nhà được xác định theo tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở nhân (x) với giá nhà ở xây dựng mới do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm ký hợp đồng mua bán và nhân (x) với toàn bộ diện tích sử dụng chưa bán;

c) Mức thu tiền sử dụng đất được tính bằng 100% giá đất ở theo bảng giá đất ở do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm ký hợp đồng mua bán; không áp dụng hạn mức đất ở theo pháp luật về đất đai để tính thu tiền sử dụng đất trong trường hợp này;

d) Trước khi thực hiện bán phần diện tích nhà, đất sử dụng chung theo quy định tại khoản này, cơ quan bán nhà ở không phải ký hợp đồng thuê đối với phần diện tích sử dụng chung này.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở trên đất trống trong khuôn viên nhà ở cũ thuộc tài sản công hoặc trường hợp sử dụng đất liền kề với nhà ở cũ thuộc tài sản công thì thực hiện giải quyết quyền sử dụng đất này theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Đối với phần diện tích nhà, đất thuộc sử dụng chung quy định tại khoản 1 Điều này mà chủ sở hữu nhà không mua hoặc không đủ điều kiện được bán thì cơ quan quản lý nhà ở chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà ở để thực hiện quản lý theo quy định của Nghị định này, pháp luật về nhà ở và pháp luật về đất đai.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí kinh phí từ nguồn ngân sách chi thường xuyên của địa phương theo quy định của pháp luật về ngân sách

nhà nước để thực hiện đo vẽ, lập hồ sơ và thực hiện quản lý phần diện tích nhà đất thuộc sử dụng chung quy định tại khoản 3 Điều này.

**Điều 77. Hồ sơ, trình tự, thủ tục giải quyết bán phần diện tích nhà, đất sử dụng chung của nhà ở cũ thuộc tài sản công**

1. Hồ sơ đề nghị bao gồm các giấy tờ sau đây:

a) Đơn đề nghị được lập theo Mẫu số 04 của Phụ lục V ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Bản sao có chứng thực hoặc bản sao kèm bản chính để đối chiếu một trong các giấy tờ sau: Giấy chứng nhận đối với phần diện tích nhà, đất đã mua; nếu chưa có Giấy chứng nhận thì phải có hợp đồng mua bán phần diện tích nhà ở đã ký với cơ quan có thẩm quyền, giấy tờ chứng minh đã thanh toán hết tiền mua phần diện tích nhà đất theo hợp đồng đã ký; trường hợp là vợ chồng thì phải có bản sao có chứng thực hoặc bản sao kèm bản chính để đối chiếu giấy chứng nhận kết hôn.

2. Trình tự, thủ tục giải quyết được thực hiện như sau:

a) Người đề nghị gửi trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính hoặc trực tuyến 01 bộ hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều này đến đơn vị đang quản lý vận hành nhà ở hoặc đến cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở;

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ và ghi giấy biên nhận cho người nộp hồ sơ, trong đó ghi rõ ngày nhận kết quả. Trường hợp hồ sơ không có đủ các giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều này thì trong thời hạn tối đa 05 ngày làm việc, cơ quan tiếp nhận phải có văn bản đề nghị người có đơn bổ sung giấy tờ còn thiếu theo quy định.

Trường hợp cơ quan tiếp nhận hồ sơ là đơn vị quản lý vận hành nhà ở thì trong thời hạn tối đa 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm kiểm tra và lập danh sách kèm theo hồ sơ để báo cáo cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh;

c) Trong thời hạn tối đa 30 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ báo cáo của đơn vị quản lý vận hành nhà ở, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải tổ chức họp Hội đồng xác định giá bán nhà ở để tính tiền nhà, tiền sử dụng đất theo quy định và có văn bản báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định.

Trường hợp cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh tiếp nhận hồ sơ thì trong thời hạn tối đa 30 ngày, kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải kiểm tra và tổ chức họp Hội đồng xác định giá bán nhà ở;

d) Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được báo cáo của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, ban hành quyết định bán phần diện tích nhà, đất sử dụng chung trong khuôn viên nhà ở cũ cho người mua. Quyết định này được gửi đến cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh và đơn vị quản lý vận hành nhà ở để thông báo cho người mua biết để thực hiện ký kết hợp đồng. Trường

hợp người mua không thực hiện theo thông báo thì giải quyết theo quy định tại điểm i khoản 2 Điều 75 của Nghị định này;

đ) Sau khi người mua nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định, cơ quan quản lý nhà ở chuyển hồ sơ đến cơ quan có thẩm quyền đề cấp Giấy chứng nhận cho người mua hoặc đăng ký biến động Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của pháp luật về đất đai.

#### **Mục 4**

### **THU HỒI, CƯỠNG CHẾ THU HỒI, GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VỀ QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở THUỘC TÀI SẢN CÔNG**

#### **Điều 78. Trình tự, thủ tục thu hồi nhà ở thuộc tài sản công**

1. Trình tự, thủ tục thu hồi nhà ở thuộc tài sản công, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày phát hiện một trong các trường hợp nhà ở thuộc diện bị thu hồi quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, h, i và k khoản 1 Điều 127 của Luật Nhà ở hoặc kể từ ngày có kết luận kiểm định của cơ quan có thẩm quyền về việc nhà ở thuộc trường hợp phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại quy định tại điểm g khoản 1 Điều 127 của Luật Nhà ở, đơn vị được giao quản lý vận hành nhà ở phải có báo cáo cơ quan được đại diện chủ sở hữu giao quản lý nhà ở đó về việc đề nghị thu hồi nhà ở;

b) Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản của đơn vị quản lý vận hành nhà ở, cơ quan quản lý nhà ở có trách nhiệm kiểm tra, nếu thuộc diện phải thu hồi nhà ở theo quy định tại Điều 127 của Luật Nhà ở thì có tờ trình gửi đại diện chủ sở hữu nhà ở đó xem xét, ban hành quyết định thu hồi nhà ở; trường hợp cơ quan quản lý nhà ở tự kiểm tra mà phát hiện nhà ở thuộc diện phải thu hồi (trừ trường hợp quy định tại điểm g khoản 1 Điều 127 của Luật Nhà ở) thì phải làm thủ tục đề nghị thu hồi nhà ở theo quy định tại các điểm c, d và đ khoản này;

c) Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được tờ trình của cơ quan quản lý nhà ở, đại diện chủ sở hữu nhà ở có trách nhiệm kiểm tra, nếu có đủ điều kiện thu hồi nhà ở thì ban hành quyết định thu hồi nhà ở theo nội dung quy định tại Điều 80 của Nghị định này, đồng thời gửi quyết định này cho cơ quan quản lý nhà ở, đơn vị quản lý vận hành nhà ở và người đang trực tiếp sử dụng nhà ở thuộc diện bị thu hồi biết để thực hiện.

Trường hợp nhà ở đang do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý thì cơ quan có chức năng quản lý nhà ở của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được ban hành quyết định thu hồi nhà ở (nếu được giao thực hiện), sau đó gửi quyết định này cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở, người đang trực tiếp sử dụng nhà ở biết để thực hiện và gửi đến cơ quan đại diện chủ sở hữu để báo cáo;

d) Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được quyết định thu hồi nhà ở, đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm thông báo bằng văn bản kèm theo bản sao quyết định thu hồi nhà ở cho người đang trực tiếp sử dụng nhà ở biết

để bàn giao lại nhà ở; người đang trực tiếp sử dụng nhà ở có trách nhiệm bàn giao lại nhà ở cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở trong thời hạn ghi trong quyết định thu hồi; việc thu hồi, bàn giao nhà ở phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên; trường hợp người đang trực tiếp sử dụng nhà ở không nhận thông báo thu hồi hoặc không ký biên bản bàn giao nhà ở thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở mời đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở chứng kiến và ký vào biên bản.

Trong thời hạn tối đa 05 ngày, kể từ ngày nhận quyết định thu hồi nhà ở của đại diện chủ sở hữu nhà ở, đơn vị quản lý vận hành nhà ở hoặc cơ quan quản lý nhà ở có văn bản thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê, thuê mua hoặc mua nhà ở (đối với trường hợp đã ký hợp đồng); trường hợp thu hồi nhà ở do bán không đúng thẩm quyền, không đúng quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này thì bên mua được hoàn trả lại tiền mua nhà ở đã nộp, trừ trường hợp bên mua làm giả giấy tờ, hồ sơ mua bán nhà ở thì không được hoàn trả lại tiền mua nhà ở;

đ) Sau khi thu hồi nhà ở, đơn vị quản lý vận hành phải có văn bản báo cáo về việc đã hoàn thành thu hồi nhà ở và đề xuất phương án quản lý, sử dụng hoặc việc phá dỡ để xây dựng lại nhà ở gửi cơ quan quản lý nhà ở để báo cáo đại diện chủ sở hữu nhà ở xem xét, quyết định theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan.

2. Trình tự, thủ tục thu hồi căn hộ nhà chung cư đối với trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều 59 Luật Nhà ở được thực hiện như sau:

a) Thực hiện việc di dời chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở theo quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

b) Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày kết thúc việc di dời chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở theo quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, cơ quan quản lý nhà ở báo cáo đại diện chủ sở hữu nhà ở ban hành quyết định thu hồi nhà ở;

c) Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được báo cáo của cơ quan quản lý nhà ở, đại diện chủ sở hữu xem xét, ban hành quyết định thu hồi nhà ở theo quy định tại Điều 80 của Nghị định này; quyết định này được gửi cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở, cơ quan quản lý nhà ở và người đang trực tiếp sử dụng nhà ở thuộc diện bị thu hồi.

3. Trình tự, thủ tục thu hồi căn hộ nhà chung cư thuộc diện quy định tại các điểm c, d và đ khoản 2 Điều 59 của Luật Nhà ở được thực hiện như sau:

a) Sau khi có phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt theo quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, đơn vị được giao quản lý vận hành nhà ở báo cáo cơ quan được đại diện chủ sở hữu giao quản lý nhà ở đó để có tờ trình gửi đại diện chủ sở hữu ban hành quyết định thu hồi nhà ở;

b) Sau khi ban hành quyết định thu hồi nhà ở theo nội dung quy định tại Điều 80 của Nghị định này, cơ quan ban hành quyết định gửi quyết định này cho cơ quan quản lý nhà ở, đơn vị quản lý vận hành nhà ở và người đang trực tiếp sử

dụng nhà ở thuộc diện bị thu hồi biết để thực hiện.

Trường hợp nhà ở đang do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý thì cơ quan có chức năng quản lý nhà ở của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được ban hành quyết định thu hồi nhà ở (nếu được giao thực hiện), sau đó gửi quyết định này cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở, người đang trực tiếp sử dụng nhà ở biết để thực hiện và gửi đến cơ quan đại diện chủ sở hữu để báo cáo;

c) Thời gian thực hiện quyết định thu hồi căn hộ nhà chung cư quy định tại khoản này được xác định cùng với thời điểm thực hiện di dời chủ sở hữu, người sử dụng căn hộ chung cư theo quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Người đang thuê căn hộ chung cư cũ thuộc tài sản công thuộc diện bị thu hồi quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này được hưởng các chính sách về di dời, hỗ trợ, bố trí tạm cư, thuê, thuê mua, mua nhà ở tái định cư sau khi cải tạo, xây dựng lại theo quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và quy định của Nghị định này.

#### **Điều 79. Trình tự, thủ tục cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc tài sản công**

1. Việc cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc tài sản công được thực hiện khi người đang trực tiếp sử dụng nhà ở không bàn giao lại nhà ở theo quyết định thu hồi nhà ở quy định tại Điều 78 của Nghị định này, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 78 của Nghị định này.

2. Trình tự, thủ tục cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc tài sản công thuộc diện quy định tại khoản 1 Điều 78 của Nghị định này được quy định như sau:

a) Trong thời hạn tối đa 05 ngày làm việc, kể từ ngày hết thời hạn phải bàn giao nhà ở theo quyết định thu hồi nhà ở mà người đang sử dụng nhà ở không bàn giao nhà ở thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở phải có văn bản báo cáo cơ quan quản lý nhà ở đề nghị cưỡng chế thu hồi nhà ở;

b) Trong thời hạn tối đa 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được báo cáo của đơn vị quản lý vận hành nhà ở, cơ quan quản lý nhà ở phải kiểm tra và có tờ trình kèm theo dự thảo quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở gửi cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở xem xét, ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở;

c) Trong thời hạn tối đa 10 ngày, kể từ ngày nhận được tờ trình của cơ quan quản lý nhà ở, cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở có trách nhiệm xem xét, ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở và gửi quyết định này cho cơ quan quản lý nhà ở, đơn vị quản lý vận hành nhà ở và người đang trực tiếp sử dụng nhà ở biết để thực hiện.

Trường hợp cơ quan trung ương ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở thì cơ quan này phải có văn bản kèm theo quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở phối hợp tổ chức cưỡng chế thu hồi;

d) Trường hợp nhà ở không thuộc diện phải tổ chức cưỡng chế thu hồi thì cơ quan đại diện chủ sở hữu phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở

và đơn vị quản lý vận hành nhà ở biết để tiếp tục thực hiện quản lý theo quy định.

Đối với nhà ở đang do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý thì cơ quan có chức năng quản lý nhà ở của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được quyền ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở nếu được giao thực hiện;

đ) Trên cơ sở quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở trực tiếp hoặc giao cho Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà ở chủ trì, phối hợp với cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, cơ quan công an cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở tổ chức cưỡng chế thu hồi và bàn giao lại nhà ở cho đơn vị quản lý vận hành quản lý nhà ở theo quy định. Việc bàn giao nhà ở phải được lập thành biên bản có xác nhận của các cơ quan tham gia cưỡng chế thu hồi.

Kinh phí tổ chức cưỡng chế thu hồi nhà ở do địa phương chi trả từ nguồn ngân sách chi thường xuyên của địa phương theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước;

e) Thời hạn thực hiện cưỡng chế thu hồi nhà ở tối đa 30 ngày, kể từ ngày cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở.

Việc cưỡng chế thu hồi nhà ở được thực hiện trong giờ hành chính; cơ quan chủ trì thực hiện việc cưỡng chế thu hồi phải kiểm đếm, di chuyển tài sản của người đang sử dụng nhà ở bị thu hồi đến địa điểm khác trong trường hợp người bị thu hồi không tự di chuyển tài sản trong nhà ở bị thu hồi;

g) Sau khi thu hồi nhà ở, đơn vị quản lý vận hành nhà ở phải có văn bản báo cáo về việc đã hoàn thành thu hồi nhà ở và phương án quản lý, sử dụng hoặc việc phá dỡ để xây dựng lại nhà ở gửi cơ quan quản lý nhà ở để báo cáo đại diện chủ sở hữu nhà ở xem xét, quyết định theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan.

3. Việc cưỡng chế thu hồi nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều 78 của Nghị định này được áp dụng trong trường hợp người đang thực tế sử dụng nhà ở không thực hiện việc bàn giao nhà ở theo quyết định thu hồi và được thực hiện đồng thời với thủ tục cưỡng chế di dời theo quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

### **Điều 80. Nội dung quyết định thu hồi, quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc tài sản công**

1. Quyết định thu hồi, quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc tài sản công có các nội dung sau đây:

a) Căn cứ pháp lý để thực hiện thu hồi hoặc cưỡng chế thu hồi nhà ở; lý do thu hồi nhà ở, cưỡng chế thu hồi nhà ở;

b) Địa chỉ nhà ở và họ tên người đang trực tiếp sử dụng nhà ở bị thu hồi hoặc cưỡng chế thu hồi. Đối với trường hợp thu hồi nhà ở do thuộc diện không còn bảo đảm an toàn trong sử dụng phải phá dỡ (trừ trường hợp thu hồi căn hộ nhà chung cư) thì phải có nội dung về bố trí nhà ở tại địa điểm khác cho người đang trực tiếp sử dụng nhà ở đó.

Đối với nhà chung cư thuộc diện phá dỡ, xây dựng lại thì trong nội dung quyết định thu hồi phải ghi rõ việc bố trí chỗ ở tạm thời, việc tái định cư được thực hiện theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

c) Tên cơ quan, đơn vị thực hiện thu hồi nhà ở hoặc cưỡng chế thu hồi nhà ở; trách nhiệm bàn giao nhà ở, tiếp nhận bàn giao nhà ở;

d) Thời hạn thực hiện thu hồi hoặc cưỡng chế thu hồi nhà ở;

đ) Kinh phí thực hiện thu hồi hoặc cưỡng chế thu hồi nhà ở;

e) Phương án quản lý, sử dụng nhà ở sau khi thu hồi hoặc cưỡng chế thu hồi.

2. Đối với trường hợp thu hồi căn hộ nhà chung cư quy định tại khoản 2 Điều 78 của Nghị định này thì quyết định thu hồi không phải có các nội dung quy định tại các điểm c, d, đ và e khoản 1 Điều này.

Trường hợp thu hồi căn hộ nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều 78 của Nghị định này thì quyết định thu hồi không phải có các nội dung quy định tại các điểm đ và e khoản 1 Điều này; thời hạn thực hiện thu hồi được thực hiện đồng thời với thời hạn cưỡng chế di dời.

### **Điều 81. Trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp về việc quản lý, sử dụng nhà ở thuộc tài sản công**

1. Trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp về việc quản lý, sử dụng nhà ở thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được thực hiện như sau:

a) Người thuê nhà ở có đơn đề nghị kèm theo bản sao chứng thực hoặc bản sao kèm bản chính giấy tờ chứng minh đang sử dụng nhà ở gửi trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở đề nghị xem xét giải quyết. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh tiếp nhận, giải quyết hồ sơ;

b) Trong thời hạn tối đa 30 ngày, kể từ ngày nhận được đơn đề nghị, cơ quan quản lý nhà ở có trách nhiệm kiểm tra nội dung nêu trong đơn và lập hồ sơ giải quyết tranh chấp, bao gồm: đơn đề nghị giải quyết tranh chấp về quản lý, sử dụng nhà ở; biên bản làm việc với các bên có tranh chấp; biên bản kiểm tra hiện trạng quản lý, sử dụng nhà ở (nếu có); hồ sơ quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;

c) Trong thời hạn tối đa 30 ngày, kể từ ngày lập hồ sơ giải quyết tranh chấp, cơ quan quản lý nhà ở có trách nhiệm xem xét xác minh thực tế (nếu có), tổng hợp báo cáo và dự thảo quyết định giải quyết tranh chấp trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định;

d) Trong thời hạn tối đa 30 ngày, kể từ ngày nhận được báo cáo của cơ quan quản lý nhà ở, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, ban hành quyết định giải quyết tranh chấp theo thẩm quyền; quyết định giải quyết tranh chấp này được gửi đến người có đơn đề nghị, các cá nhân, tổ chức liên quan.

2. Trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp về việc quản lý, sử dụng nhà ở thuộc

thẩm quyền của Bộ Xây dựng hoặc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được thực hiện như sau:

a) Người thuê nhà ở có đơn đề nghị kèm theo bản sao có chứng thực hoặc bản sao kèm bản chính giấy tờ chứng minh đang sử dụng nhà ở gửi trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính đến Bộ Xây dựng (đối với trường hợp nhà ở do cơ quan trung ương quản lý mà không thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý) hoặc gửi Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đối với trường hợp nhà ở đang thuê do cơ quan này quản lý để được xem xét, giải quyết;

b) Cơ quan quy định tại điểm a khoản này giao cho cơ quan quản lý nhà ở trực thuộc tiếp nhận hồ sơ;

c) Trong thời hạn tối đa 30 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan quản lý nhà ở có trách nhiệm kiểm tra nội dung nêu trong đơn và lập hồ sơ giải quyết tranh chấp theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều này;

d) Trong thời hạn tối đa 30 ngày, kể từ ngày lập hồ sơ giải quyết tranh chấp, cơ quan quản lý nhà ở có trách nhiệm xem xét xác minh thực tế (nếu có), tổng hợp và dự thảo quyết định giải quyết tranh chấp báo cáo Bộ Xây dựng hoặc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an xem xét, quyết định;

đ) Trong thời hạn tối đa 30 ngày, kể từ ngày nhận được báo cáo của cơ quan quản lý nhà ở, Bộ Xây dựng hoặc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an xem xét, ban hành quyết định giải quyết tranh chấp về quản lý, sử dụng nhà ở theo thẩm quyền; quyết định giải quyết tranh chấp này được gửi đến người có đơn đề nghị, các cá nhân, tổ chức liên quan.

## **Chương XI**

### **PHÂN HẠNG NHÀ CHUNG CƯ**

#### **Điều 82. Phân hạng nhà chung cư**

1. Chủ đầu tư, chủ sở hữu nhà chung cư (bao gồm nhà chung cư thương mại, nhà chung cư xã hội, nhà chung cư để phục vụ tái định cư, nhà chung cư làm nhà ở công vụ) nếu có nhu cầu thì thực hiện việc phân hạng nhà chung cư theo quy định tại Chương này.

2. Việc phân hạng nhà chung cư được thực hiện đối với từng tòa nhà chung cư trên cơ sở đề nghị của chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu nhà chung cư và do các tổ chức xã hội - nghề nghiệp có chức năng, chuyên môn trong lĩnh vực xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản quy định tại khoản 2 Điều 83 của Nghị định này thực hiện khi nhà chung cư đáp ứng các tiêu chí phân hạng nhà chung cư quy định tại khoản 1 Điều 83 của Nghị định này. Các tổ chức thực hiện việc phân hạng nhà chung cư quy định tại khoản này phải chịu trách nhiệm về việc phân hạng nhà chung cư.

Nhà chung cư được phân hạng phải đáp ứng quy chuẩn, tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về xây dựng và các tiêu chí theo quy định tại Điều 83 của Nghị định này.

3. Việc công bố thông tin, quảng cáo liên quan đến hạng nhà chung cư khi kinh doanh căn hộ phải đúng với nội dung đã được phân hạng.

### **Điều 83. Tiêu chí phân hạng nhà chung cư**

1. Các nhà chung cư được phân thành các hạng sau đây:

- a) Nhà chung cư hạng 1 phải đáp ứng các tiêu chí của nhà chung cư hạng 1 quy định tại Phụ lục XII ban hành kèm theo Nghị định này;
- b) Nhà chung cư hạng 2 phải đáp ứng các tiêu chí của nhà chung cư hạng 2 quy định tại Phụ lục XII ban hành kèm theo Nghị định này;
- c) Nhà chung cư hạng 3 phải đáp ứng các tiêu chí nhà chung cư hạng 3 quy định tại Phụ lục XII ban hành kèm theo Nghị định này.

2. Căn cứ các tiêu chí phân hạng nhà chung cư quy định tại khoản 1 Điều này, các tổ chức xã hội - nghề nghiệp có chức năng, chuyên môn trong lĩnh vực xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản ban hành các tiêu chí cụ thể và các tiêu chí bổ sung (nếu có) làm cơ sở để thực hiện xác định và phân hạng đối với từng nhà chung cư theo quy định tại Điều 82 của Nghị định này.

## **Chương XII**

### **QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**

#### **Mục 1**

#### **ĐƠN VỊ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ**

**Điều 84. Điều kiện và hồ sơ đề nghị thông báo đơn vị đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư**

1. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

- a) Đáp ứng quy định tại khoản 1 Điều 150 của Luật Nhà ở;
- b) Phải có văn bản thông báo đủ điều kiện được thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư của cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại Điều 85 của Nghị định này.

2. Hồ sơ đề nghị thông báo đơn vị đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm:

- a) Văn bản đề nghị của đơn vị có nhu cầu, trong đó nêu rõ: tên đơn vị, địa chỉ trụ sở chính, thông tin người đại diện theo pháp luật theo giấy tờ đăng ký kinh doanh hoặc quyết định thành lập, hoạt động;
- b) Bản sao có chứng thực giấy tờ chứng minh có chức năng quản lý vận hành nhà chung cư hoặc quản lý bất động sản của đơn vị đề nghị;
- c) Danh sách người quản lý, nhân viên thuộc các phòng, ban của đơn vị quản lý vận hành kèm theo bản sao có chứng thực văn bằng, chứng chỉ từ trình độ trung cấp trở lên chứng minh về chuyên môn, nghiệp vụ tương ứng với công việc quản lý vận hành trong các lĩnh vực quy định tại điểm c khoản 1 Điều 150 của Luật Nhà ở;

d) Bản sao có chứng thực Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo bồi dưỡng kiến thức chuyên môn nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư của các đối tượng quy định tại điểm c khoản này theo mẫu quy định tại Phụ lục XIII ban hành kèm theo Nghị định này sau khi đã được đào tạo tại các cơ sở có chức năng đào tạo theo chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư do Bộ Xây dựng quy định.

**Điều 85. Trình tự, thủ tục thông báo đơn vị đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư**

1.<sup>23</sup> Đơn vị có nhu cầu gửi 01 bộ hồ sơ quy định tại khoản 2 Điều 84 của Nghị định này đến cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.

2. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ; trường hợp không đủ hoặc không đúng các giấy tờ theo quy định thì trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ, cơ quan tiếp nhận phải có văn bản thông báo cho đơn vị nộp hồ sơ các giấy tờ còn thiếu.

Trường hợp trong quá trình thụ lý hồ sơ đề nghị mà phát hiện đơn vị mượn giấy tờ chứng minh nhân viên của đơn vị quản lý vận hành khác được công nhận thì có văn bản thông báo từ chối công nhận đơn vị đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư.

Trường hợp hồ sơ đủ các giấy tờ theo quy định thì trong thời hạn tối đa 30 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra, ban hành văn bản thông báo đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư, gửi cho đơn vị quản lý vận hành và đăng tải công khai thông báo này trên Cổng thông tin điện tử của cơ quan tiếp nhận hồ sơ; văn bản thông báo này có các nội dung: tên đơn vị, địa chỉ, thông tin người đại diện theo pháp luật và có giá trị trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày ký, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 86 của Nghị định này.

Trường hợp cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh thực hiện thông báo thì trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày có văn bản thông báo, phải gửi một bản thông báo đến Bộ Xây dựng để đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng<sup>24</sup>;

3. Khi hết thời hạn nêu trong văn bản thông báo quy định tại khoản 2 Điều này, nếu đơn vị có nhu cầu tiếp tục thực hiện việc quản lý vận hành thì phải nộp 01 bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 84 của Nghị định này để được xem xét, thông báo đơn vị đủ điều kiện thực hiện việc quản lý vận hành nhà chung cư.

4. Cơ quan có thẩm quyền thông báo đơn vị đủ điều kiện thực hiện quản lý

<sup>23</sup> Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 1 Điều 23 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.

<sup>24</sup> Đoạn “trường hợp cơ quan quản lý nhà ở trực thuộc Bộ Xây dựng ban hành văn bản thông báo thì phải đăng tải thông báo này trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng.” được bãi bỏ theo quy định tại khoản 2 Điều 23 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.

vận hành nhà chung cư có trách nhiệm lập danh sách nhân viên của đơn vị quản lý vận hành đã gửi kèm theo hồ sơ đề nghị thông báo đơn vị đủ điều kiện để làm cơ sở xác định danh sách nhân viên tham gia tại một đơn vị quản lý vận hành.

5. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư chỉ được ký hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư sau khi đã có văn bản thông báo đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư của cơ quan có thẩm quyền.

**Điều 86. Xử lý khi thay đổi các thông tin hoặc khi có hành vi vi phạm của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư**

1. Việc thay đổi thông tin của đơn vị đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện như sau:

a) Sau khi có văn bản thông báo đơn vị đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư mà đơn vị có thay đổi một trong các thông tin được nêu trong văn bản thông báo đã được cấp thì phải có văn bản đề nghị thay đổi thông tin kèm theo giấy tờ chứng minh việc thay đổi gửi đến cơ quan đã có văn bản thông báo quy định tại khoản 1 Điều 85 của Nghị định này để được xem xét, có văn bản thông báo về việc thay đổi thông tin;

b) Trong thời hạn tối đa 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị thay đổi thông tin, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra và ban hành văn bản thông báo thay đổi thông tin gửi cho đơn vị đề nghị thay đổi, đồng thời đăng tải công khai thông báo thay đổi này trên Cổng thông tin điện tử của cơ quan tiếp nhận hồ sơ; trường hợp hồ sơ đề nghị chưa đáp ứng yêu cầu thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ có văn bản yêu cầu cung cấp bổ sung giấy tờ còn thiếu theo quy định.

Trường hợp cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh ban hành văn bản thông báo thay đổi thì trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày có văn bản thông báo này, phải gửi một bản thông báo thay đổi này đến Bộ Xây dựng để thay đổi thông tin đã đăng trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng.

2. Sau khi có văn bản thông báo đủ điều kiện thực hiện việc quản lý vận hành nhà chung cư mà đơn vị quản lý vận hành bị giải thể, phá sản hoặc chấm dứt hoạt động hoặc trong quá trình thanh tra, kiểm tra, cơ quan có thẩm quyền phát hiện đơn vị này không còn đủ điều kiện thực hiện việc quản lý vận hành nhà chung cư thì văn bản thông báo không còn giá trị pháp lý.

Cơ quan thanh tra, kiểm tra phải có văn bản gửi cho cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều này để thực hiện xóa thông tin đã đăng tải trên Cổng thông tin điện tử.

**Điều 86a. Áp dụng giá dịch vụ nhà chung cư trong trường hợp đơn vị quản lý vận hành và chủ sở hữu không đạt được thỏa thuận<sup>25</sup>**

Trường hợp đơn vị quản lý vận hành và các chủ sở hữu, người sử dụng nhà

<sup>25</sup> Điều này được bổ sung theo quy định tại Điều 24 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.

chung cư không thỏa thuận được giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thì đơn vị quản lý vận hành được tạm thu theo mức phí dịch vụ đang thu của năm liền kề trước đó hoặc mức khác, đảm bảo mức tạm thu này không vượt khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành cho đến khi các bên thỏa thuận được giá dịch vụ.

## **Mục 2**

### **CƯỜNG CHẾ BÀN GIAO KINH PHÍ BẢO TRÌ PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA NHÀ CHUNG CƯ**

#### **Điều 87. Các trường hợp cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư**

1. Trường hợp người mua, thuê mua căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư và chủ đầu tư đã nộp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật nhà ở vào cùng một tài khoản của chủ đầu tư trước ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành (sau đây gọi là tài khoản chung của chủ đầu tư) nhưng sau khi hết thời hạn quy định tại khoản 3 Điều 154 của Luật Nhà ở mà chủ đầu tư không bàn giao kinh phí bảo trì này thì thực hiện cưỡng chế bàn giao theo quy định tại Điều 88 của Nghị định này.

2. Trường hợp người mua, thuê mua căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư và chủ đầu tư đã nộp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung vào tài khoản thanh toán không phải cùng một tài khoản quy định tại khoản 1 Điều này (sau đây gọi là tài khoản kinh phí bảo trì) nhưng sau khi hết thời hạn quy định tại khoản 3 Điều 154 của Luật Nhà ở mà chủ đầu tư không bàn giao kinh phí bảo trì này thì thực hiện cưỡng chế bàn giao tài khoản bảo trì theo quy định tại Điều 89 của Nghị định này.

3. Trường hợp chủ đầu tư chưa nộp hoặc nộp không đầy đủ kinh phí bảo trì phần sở hữu chung đối với căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư phải nộp vào tài khoản quy định tại khoản 1 hoặc tài khoản quy định tại khoản 2 Điều này thì thực hiện cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì này theo quy định tại Điều 90, Điều 91 của Nghị định này.

#### **Điều 88. Trình tự, thủ tục cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung từ tài khoản chung của chủ đầu tư**

1. Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ khi nhận được văn bản của Ban quản trị nhà chung cư gửi Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư yêu cầu chủ đầu tư bàn giao kinh phí bảo trì, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải kiểm tra và có văn bản yêu cầu chủ đầu tư bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư. Trường hợp nhà chung cư thuộc diện quy định tại khoản 4 Điều 155 của Luật Nhà ở thì phải xác định rõ phần kinh phí bảo trì mà chủ đầu tư phải nộp cho Ban quản trị nhà chung cư và phần kinh phí bảo trì mà chủ đầu tư được giữ lại theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư.

2. Hết thời hạn quy định tại khoản 3 Điều 154 của Luật Nhà ở mà chủ đầu tư

không bàn giao kinh phí bảo trì theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân cấp huyện thì Ban quản trị nhà chung cư có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi kinh phí bảo trì để bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư; quyết định cưỡng chế này được gửi đến chủ đầu tư, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư và tổ chức tín dụng hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài nơi chủ đầu tư đang mở tài khoản quản lý kinh phí bảo trì này (gọi chung là tổ chức tín dụng).

3. Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được quyết định cưỡng chế của Ủy ban nhân dân cấp huyện, tổ chức tín dụng đang quản lý tài khoản chung của chủ đầu tư có trách nhiệm kiểm tra, nếu trong tài khoản còn đủ số tiền thì chuyển toàn bộ kinh phí này sang tài khoản do Ban quản trị nhà chung cư lập để quản lý, sử dụng theo quy định; trường hợp tài khoản chung không còn tiền hoặc còn tiền nhưng không đủ để bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư thì tổ chức tín dụng chuyển số tiền này vào tài khoản do Ban quản trị nhà chung cư lập và có văn bản thông báo lại cho Ủy ban nhân dân cấp huyện để thực hiện cưỡng chế bàn giao số tiền còn thiếu theo quy định tại Điều 90, Điều 91 của Nghị định này.

4. Sau khi chuyển kinh phí bảo trì sang tài khoản của Ban quản trị nhà chung cư, tổ chức tín dụng phải có văn bản thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ban quản trị nhà chung cư, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh và chủ đầu tư biết, trong đó nêu rõ số tiền chuyển giao, thời điểm chuyển giao, số tài khoản chuyển giao.

#### **Điều 89. Trình tự, thủ tục cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì từ tài khoản kinh phí bảo trì mà chủ đầu tư đã lập**

1. Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ khi nhận được văn bản của Ban quản trị nhà chung cư gửi Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư yêu cầu chủ đầu tư bàn giao kinh phí bảo trì, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải kiểm tra và có văn bản yêu cầu chủ đầu tư bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư. Trường hợp nhà chung cư thuộc diện quy định tại khoản 4 Điều 155 của Luật Nhà ở thì phải xác định phần kinh phí bảo trì mà chủ đầu tư phải nộp cho Ban quản trị nhà chung cư và phần kinh phí bảo trì mà chủ đầu tư được giữ lại theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư.

2. Hết thời hạn quy định tại khoản 3 Điều 154 của Luật Nhà ở mà chủ đầu tư không bàn giao kinh phí bảo trì theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân cấp huyện thì Ban quản trị nhà chung cư có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi kinh phí bảo trì để bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư; quyết định cưỡng chế này được gửi đến chủ đầu tư, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư và tổ chức tín dụng nơi chủ đầu tư đang mở tài khoản quản lý kinh phí bảo trì này.

3. Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được quyết định cưỡng chế của Ủy ban nhân dân cấp huyện, tổ chức tín dụng đang quản lý tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì có trách nhiệm chuyển toàn bộ kinh phí trong tài khoản này

sang tài khoản do Ban quản trị nhà chung cư lập để quản lý, sử dụng theo quy định.

4. Sau khi chuyển kinh phí bảo trì sang tài khoản của Ban quản trị nhà chung cư, tổ chức tín dụng phải có văn bản thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ban quản trị nhà chung cư, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, chủ đầu tư biết và đóng tài khoản mà chủ đầu tư đã lập, trong đó nêu rõ số tiền chuyển giao, thời điểm chuyển giao, số tài khoản chuyển giao.

**Điều 90. Trình tự, thủ tục cưỡng chế bàn giao kinh phí từ tài khoản dùng để hoạt động kinh doanh của chủ đầu tư**

Trình tự, thủ tục cưỡng chế bàn giao kinh phí từ tài khoản dùng để hoạt động kinh doanh của chủ đầu tư trong trường hợp tài khoản chung của chủ đầu tư không còn tiền hoặc còn tiền nhưng không đủ để bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định tại Điều 89 của Nghị định này được thực hiện như sau:

1. Ban quản trị nhà chung cư đề nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện xử lý vi phạm hành chính đối với chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng, nhà ở và kinh doanh bất động sản.

2. Trong thời hạn tối đa 10 ngày, sau khi có quyết định xử lý mà chủ đầu tư vẫn không bàn giao kinh phí theo quyết định xử lý hành chính thì Ban quản trị nhà chung cư đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện kiểm tra; nếu đúng như đề nghị của Ban quản trị nhà chung cư thì Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư có văn bản yêu cầu tổ chức tín dụng cung cấp thông tin về tài khoản dùng để hoạt động kinh doanh của chủ đầu tư và số tiền có trong tài khoản này. Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản của Ủy ban nhân dân cấp huyện, tổ chức tín dụng có trách nhiệm cung cấp các thông tin liên quan cho Ủy ban nhân dân cấp huyện.

3. Căn cứ vào thông tin do tổ chức tín dụng cung cấp, Ủy ban nhân dân cấp huyện có văn bản yêu cầu tổ chức tín dụng chuyển số kinh phí mà chủ đầu tư phải bàn giao từ tài khoản dùng để hoạt động kinh doanh của chủ đầu tư sang tài khoản của Ban quản trị nhà chung cư để quản lý, sử dụng theo quy định. Sau khi hoàn tất việc chuyển giao số kinh phí này, tổ chức tín dụng phải có văn bản thông báo đến Ủy ban nhân dân cấp huyện, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, chủ đầu tư và Ban quản trị nhà chung cư để biết, trong đó nêu rõ số tiền chuyển giao, thời điểm chuyển giao, số tài khoản chuyển giao.

**Điều 91. Trình tự, thủ tục cưỡng chế kê biên, bán đấu giá tài sản của chủ đầu tư**

1. Trường hợp đã thực hiện cưỡng chế chủ đầu tư bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo quy định tại Điều 88 hoặc Điều 90 của Nghị định này mà Ban quản trị vẫn chưa nhận đủ số tiền theo quy định tại Điều 153 của Luật Nhà ở thì Ban quản trị nhà chung cư có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện cưỡng chế kê biên, bán đấu giá tài sản của chủ đầu tư để thu hồi kinh phí bảo trì.

2. Việc cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì hoặc kê biên tài sản của chủ đầu tư để bán đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật về cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính, pháp luật về kê biên tài sản; Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ thực hiện kê biên diện tích nhà, đất hoặc tài sản khác có giá trị tương đương với số kinh phí bảo trì phải thu hồi để bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư và chi phí cho việc tổ chức thi hành cưỡng chế, bán đấu giá tài sản này.

Việc bán đấu giá tài sản để thu hồi kinh phí bảo trì bàn giao lại cho Ban quản trị nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản. Trường hợp số tiền bán đấu giá tài sản nhiều hơn số kinh phí phải bàn giao và chi phí cho việc thực hiện bán đấu giá tài sản thì trong thời hạn tối đa 30 ngày, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm phối hợp với tổ chức bán đấu giá làm thủ tục trả lại phần giá trị chênh lệch cho chủ đầu tư có tài sản bị kê biên bán đấu giá.

### Chương XIII

#### ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH<sup>26</sup>

<sup>26</sup> 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.

...

2. Về việc áp dụng quy định tại Nghị định số 144/2025/NĐ-CP quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng:

a) Trình tự, thủ tục, thẩm quyền chuyển đổi công năng nhà ở quy định tại Nghị định số 95/2024/NĐ-CP tiếp tục được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 144/2025/NĐ-CP và quy định tại Điều 22 của Nghị định này;

...

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.

2. Đối với đơn vị đã được cơ quan quản lý nhà ở trực thuộc Bộ Xây dựng thông báo đơn vị đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Nghị định số 95/2024/NĐ-CP, trường hợp đơn vị có đề nghị bổ sung, sửa đổi nội dung trong văn bản thông báo thì cơ quan có thẩm quyền thông báo thay đổi thông tin là cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.

3. Kể từ ngày Nghị định số 95/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành đến trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành, các đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư đã được đăng tải đơn vị đủ điều kiện quản lý vận hành theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Nghị định số

## **Điều 92. Trách nhiệm của các bộ, ngành liên quan**

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

- a) Thực hiện các nhiệm vụ được giao quy định tại Điều 191 của Luật Nhà ở và quy định tại Nghị định này;
- b) Hướng dẫn, đôn đốc việc thực hiện các quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này, tổ chức tuyên truyền, phổ biến các cơ chế, chính sách pháp luật về nhà ở;
- c) Thực hiện các nhiệm vụ khác do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao.

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

- a) Phối hợp với Bộ Xây dựng giải quyết, xử lý các hành vi vi phạm pháp luật trong việc quản lý, sử dụng ngân sách để phát triển nhà ở, quản lý, sử dụng nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này;
- b) Thực hiện các nhiệm vụ khác có liên quan đến nhà ở quy định trong Luật Nhà ở, Nghị định này theo chức năng, nhiệm vụ quản lý nhà nước của Bộ Tài chính hoặc do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao.

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

- a) Phối hợp với Bộ Xây dựng giải quyết, xử lý các vi phạm pháp luật về sử dụng đất liên quan đến nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này;
- b) Thực hiện các nhiệm vụ khác có liên quan đến nhà ở quy định trong Luật Nhà ở, Nghị định này theo chức năng, nhiệm vụ quản lý nhà nước của Bộ Tài nguyên và Môi trường hoặc do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao.

### **4. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam có quyền hạn và trách nhiệm sau đây:**

- a) Phối hợp với Bộ Xây dựng giải quyết, xử lý các vi phạm pháp luật theo thẩm quyền liên quan đến việc sử dụng nguồn vốn của tổ chức tín dụng dành cho phát triển nhà ở;
- b) Thực hiện các nhiệm vụ khác có liên quan đến nhà ở quy định trong Luật Nhà ở, Nghị định này theo chức năng, nhiệm vụ quản lý nhà nước của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hoặc do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao.

5. Các bộ ngành, cơ quan trung ương có liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm ban hành mới hoặc sửa đổi, bổ sung các quy định theo thẩm quyền được giao có liên quan đến nhà ở hoặc trình cơ quan có thẩm quyền ban hành mới hoặc sửa đổi, bổ sung các quy định có liên quan đến nhà ở cho phù hợp với quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này; thực hiện các nhiệm vụ khác có liên quan đến nhà ở theo chức năng, nhiệm vụ quản lý nhà nước

---

95/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành mà chưa gửi hồ sơ hoặc đã gửi hồ sơ nhưng chưa được trả kết quả để được xem xét, thông báo đơn vị đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư thì không phải thực hiện quy định tại khoản 8 Điều 95 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP, trừ trường hợp có thay đổi về thông tin, nội dung cung cấp dịch vụ hoặc không đáp ứng điều kiện theo quy định tại khoản 6 Điều 198 Luật Nhà ở.

...

được giao hoặc do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao.

Đối với các bộ, ngành có quỹ nhà ở cũ thuộc tài sản công tự quản thì phải chuyển giao nhà ở này sang Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở đó để tiếp nhận, quản lý cho thuê và bán theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này; trường hợp nhà ở cũ do Bộ Quốc phòng đang quản lý thì Bộ Quốc phòng có trách nhiệm chỉ đạo quản lý, cho thuê và bán theo quy định của Nghị định này, trừ trường hợp chuyển giao sang cho địa phương để quản lý theo quy định của Nghị định này.

### **Điều 93. Trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở của địa phương**

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có quyền hạn và trách nhiệm sau đây:

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

b) Bố trí kinh phí từ nguồn ngân sách chi thường xuyên của địa phương theo pháp luật về ngân sách nhà nước để xây dựng, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và hướng dẫn của Bộ Xây dựng; chỉ đạo xây dựng và triển khai thực hiện chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở sau khi được phê duyệt;

c) Chỉ đạo công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh các nội dung: nội dung chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt; các thông tin về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua, được huy động vốn theo quy định tại Nghị định này, công bố danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này;

d) Ban hành quy định cụ thể việc quản lý, sử dụng nhà biệt thự, nhà chung cư; tiếp nhận và quản lý nhà ở tự quản trên địa bàn, kể cả trường hợp không còn cơ quan tự quản để bàn giao; hướng dẫn cụ thể việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thuộc tài sản công, nhà ở phục vụ tái định cư được giao quản lý tại địa phương; tổ chức thu hồi, cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc tài sản công theo quy định tại Điều 127 của Luật Nhà ở và quy định của Nghị định này; chỉ đạo, phân giao cơ quan chức năng thực hiện các công việc khác có liên quan bảo đảm quản lý, sử dụng, vận hành nhà ở thuộc tài sản công theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan;

đ) Quy định tiêu chí, xác định danh mục nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử (bao gồm cả nhà biệt thự, nhà ở cổ) theo quy định của Luật Nhà ở; quyết định thành lập Hội đồng xác định danh mục và ban hành quyết định phê duyệt danh mục nhà ở này để thực hiện quản lý theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và pháp luật có liên quan;

e) Căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương, thực hiện xác định các trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở không thuộc phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III (trừ trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở) mà chủ đầu tư phải xây dựng nhà ở để

bán, cho thuê mua, cho thuê hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định tại khoản 5 Điều 5 của Luật Nhà ở;

g) Thực hiện chuyển đổi công năng nhà ở theo quy định tại Điều 124 Luật Nhà ở và Nghị định này;

h) Ban hành mới, sửa đổi, bổ sung theo thẩm quyền hoặc đề nghị Hội đồng nhân dân cấp tỉnh ban hành sửa đổi, bổ sung các văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở thuộc thẩm quyền ban hành cho phù hợp với Luật Nhà ở và Nghị định này; tổ chức tập huấn, phổ biến, tuyên truyền các văn bản pháp luật về nhà ở và vận động các tổ chức, cá nhân trên địa bàn chấp hành các quy định của pháp luật về nhà ở; trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh ban hành cơ chế ưu đãi của địa phương đối với chủ đầu tư khi tham gia cải tạo xây dựng lại chung cư theo quy định của Luật Nhà ở;

i) Sắp xếp tổ chức, bố trí đủ cán bộ, công chức và phân giao lại chức năng, nhiệm vụ của các cơ quan có liên quan của địa phương để thực hiện việc phát triển và quản lý nhà ở theo đúng quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này; chỉ đạo thực hiện, hướng dẫn, kiểm tra, thanh tra công tác phát triển và quản lý nhà ở trên địa bàn; xử lý các hành vi vi phạm, giải quyết các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về nhà ở theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý, giải quyết theo quy định của pháp luật;

k) Chủ trì hoặc phối hợp với các bộ, ngành có liên quan trong việc thực hiện các nhiệm vụ được giao theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và pháp luật có liên quan;

l) Định kỳ hàng năm hoặc theo yêu cầu đột xuất báo cáo cơ quan có thẩm quyền về tình hình triển khai Luật Nhà ở và Nghị định này trên địa bàn;

m) Trên cơ sở đề nghị của chủ đầu tư dự án, tiến độ thực hiện dự án nêu trong chủ trương đầu tư và căn cứ vào tình hình thực tế của địa phương, thực hiện xác định thời gian cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở để bảo đảm phát triển nhà ở đồng bộ với các công trình xây dựng khác trong dự án, tránh lãng phí nguồn lực đất đai;

n) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này, quy định của pháp luật có liên quan hoặc theo chỉ đạo của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ.

2. Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh là cơ quan đầu mối giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn và thực hiện các nhiệm vụ khác được Luật Nhà ở, Nghị định này hoặc do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này; thực hiện việc quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn theo

chức năng, nhiệm vụ được quy định trong Luật Nhà ở, Nghị định này, pháp luật về tổ chức chính quyền địa phương và theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

4. Khi xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở 01 tầng có thiết kế nhiều căn hộ, phòng trọ để cho thuê thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở có trách nhiệm kiểm tra để bảo đảm nhà ở này phải đáp ứng quy định của tiêu chuẩn nhà ở riêng lẻ và các tiêu chuẩn khác có liên quan, đồng thời đáp ứng yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy chữa cháy.

5. 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 94. Hiệu lực thi hành**

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

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

a) Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở 2014;

b) Nghị định số 30/2019/NĐ-CP ngày 28 tháng 3 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

c) Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

3. Bãi bỏ Điều 5, khoản 3 Điều 16 của Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; bãi bỏ Điều 9 của Nghị định số 104/2022/NĐ-CP ngày 21 tháng 12 năm 2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định liên quan đến việc nộp, xuất trình sổ hộ khẩu, sổ tạm trú giấy khi thực hiện thủ tục hành chính, cung cấp dịch vụ công.

#### **Điều 95. Quy định chuyển tiếp**

1. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thuộc khu vực không cần bảo đảm quốc phòng, an ninh theo thông báo của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an nhưng sau đó có thay đổi thành khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh theo thông báo của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở có trách nhiệm:

a) Thông báo cho chủ đầu tư dự án nhà ở thuộc khu vực có thay đổi cần bảo đảm quốc phòng, an ninh biết để chủ đầu tư không được tiếp tục cho thuê mua, bán nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài;

b) Chỉ đạo cơ quan cấp Giấy chứng nhận chủ trì, phối hợp với cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh thông báo cho tổ chức, cá nhân nước ngoài đã sở hữu nhà ở để

tổ chức, cá nhân nước ngoài được bán hoặc tặng cho nhà ở đó cho tổ chức, cá nhân trong nước hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam;

c) Chủ trì, phối hợp với Bộ Quốc phòng, Bộ Công an căn cứ vào tình hình thực tế về việc bảo đảm quốc phòng, an ninh tại khu vực mà tổ chức, cá nhân nước ngoài đã sở hữu nhà ở để xác định thời gian thực hiện giải tỏa nhà ở của chủ sở hữu là tổ chức, cá nhân nước ngoài.

Việc giải tỏa nhà ở quy định tại điểm này và việc bồi thường cho tổ chức, cá nhân nước ngoài đã sở hữu nhà ở thuộc diện bị giải tỏa được thực hiện như chính sách giải tỏa, bồi thường theo quy định của pháp luật về đất đai khi sử dụng đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; trình tự thủ tục giải tỏa nhà ở và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được áp dụng như trình tự, thủ tục giải tỏa, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai. Nhà ở sau khi được giải tỏa theo quy định tại điểm này được quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

2. Việc xử lý chuyển tiếp đối với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở được quy định như sau:

a) Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã phê duyệt kinh phí xây dựng, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở và đang thực hiện thủ tục xây dựng, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo các nội dung đã phê duyệt;

b) Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã phê duyệt chương trình phát triển nhà ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng kỳ của chương trình không đủ theo kỳ của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia thì phải xây dựng, phê duyệt chương trình phát triển nhà ở theo đúng kỳ của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.

Kỳ của toàn bộ chương trình (bao gồm cả kỳ chương trình xây dựng bổ sung theo quy định tại điểm này) được tính theo kỳ của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia;

c) Trường hợp chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng sau ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà có căn cứ phải điều chỉnh chương trình, kế hoạch theo quy định của Luật Nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc điều chỉnh lại chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở theo quy định của Nghị định này.

3. Trong thời hạn tối đa 08 tháng, kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở được xây dựng 01 tầng có nhiều căn hộ ở, nhiều phòng trọ để cho thuê có trách nhiệm rà soát và yêu cầu chủ sở hữu nhà ở thực hiện các giải pháp để bảo đảm an toàn về phòng cháy, chữa cháy đối với nhà ở này theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở không thực hiện các giải pháp theo yêu cầu thì không được sử dụng nhà ở này để cho thuê.

4. Xử lý chuyển tiếp đối với các trường hợp huy động vốn để phát triển nhà ở được quy định như sau:

a) Trường hợp nhà đầu tư đã có văn bản thông báo đủ điều kiện được huy động vốn theo quy định của pháp luật nhà ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo nội dung văn bản đã thông báo;

b) Trường hợp nhà đầu tư đã nộp hồ sơ đề nghị thông báo đủ điều kiện được huy động vốn nhưng đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa có văn bản thông báo của cơ quan có thẩm quyền thì tiếp tục thực hiện theo quy định của pháp luật tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị; nếu đủ điều kiện được huy động vốn theo quy định tại thời điểm nộp hồ sơ thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có văn bản thông báo đủ điều kiện được huy động vốn gửi chủ đầu tư;

c) Trường hợp các bên ký hợp đồng góp vốn, hợp đồng hợp tác đầu tư, hợp đồng hợp tác kinh doanh trước ngày Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ có hiệu lực thi hành và có thỏa thuận phân chia 20% sản phẩm nhà ở theo quy định của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở mà đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, các bên chưa phân chia sản phẩm nhà ở thì tiếp tục thực hiện phân chia theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết; các bên thực hiện thanh lý hợp đồng này và ký hợp đồng mua bán nhà ở khi có đủ điều kiện được bán nhà ở này theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản;

d) Trường hợp chủ đầu tư thực hiện huy động vốn để phát triển nhà ở thông qua phát hành trái phiếu, cổ phiếu, chứng chỉ quỹ trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

5. Xử lý chuyển tiếp đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở được quy định như sau:

Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu vực phường, quận, thành phố thuộc đô thị đặc biệt, loại I, loại II và loại III mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã có văn bản xác định khu vực, vị trí được phép thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư trong đó có nội dung cho phép chủ đầu tư được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở trước ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo văn bản đã xác định hoặc theo nội dung chủ trương đầu tư dự án của cơ quan có thẩm quyền.

Trường hợp cơ quan có thẩm quyền đã tiếp nhận hồ sơ đề nghị nhưng đến ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành mà cơ quan có thẩm quyền chưa có văn bản cho phép hoặc dự án chưa được chấp thuận chủ trương đầu tư thì thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này.

6. Việc xử lý chuyển tiếp đối với nhà ở thuộc tài sản công được quy định như sau:

a) Trường hợp mua bán nhà ở cũ thuộc tài sản công mà đến ngày Nghị định

này có hiệu lực thi hành, bên mua nhà ở không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền mua nhà ở theo đúng hợp đồng đã ký thì bên bán nhà ở căn cứ vào các điều khoản của hợp đồng mua bán đã ký kết và quy định pháp luật tại thời điểm ký hợp đồng để giải quyết;

b) Trường hợp đã có quyết định phê duyệt giá bán nhà ở cũ thuộc tài sản công trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà người mua không thực hiện ký hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở tại thời điểm ban hành quyết định phê duyệt giá bán thì không tiếp tục thực hiện theo quyết định phê duyệt giá bán nhà ở đó; việc phê duyệt giá bán nhà ở sau ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành phải tuân thủ quy định của Nghị định này; người đang thực tế sử dụng nhà ở này nếu có nhu cầu tiếp tục thuê và vẫn đủ điều kiện thuê nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này thì được xem xét tiếp tục cho thuê theo hợp đồng đang thuê, trường hợp hợp đồng thuê hết thời hạn thì thực hiện ký kết lại hợp đồng theo trình tự, thủ tục quy định tại Nghị định này;

c) Trường hợp đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà cơ quan có thẩm quyền đã có quyết định phê duyệt giá bán nhà ở cũ thuộc tài sản công đối với nhà ở riêng lẻ có khả năng sinh lợi cao tại vị trí mặt đường, phố theo quy định của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP thì tiếp tục thực hiện bán nhà ở này theo giá bán đã được phê duyệt;

d) Trường hợp đã nộp hồ sơ đề nghị công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trống trong khuôn viên nhà ở cũ thuộc tài sản công trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà cơ quan có thẩm quyền đã ban hành quyết định chuyển quyền sử dụng đất đối với trường hợp xây dựng nhà ở trên đất trống thì tiếp tục thực hiện theo quyết định đã ban hành; trường hợp chưa ban hành quyết định thì diện tích đất trống trong nhà ở cũ này được giải quyết theo quy định của pháp luật về đất đai;

đ) Trường hợp đã nộp hồ sơ đề nghị giải quyết phần diện tích đất liền kề với nhà ở cũ thuộc tài sản công hoặc đã nộp hồ sơ mua nhà ở cũ thuộc tài sản công gắn với giải quyết diện tích đất liền kề nhà ở đó trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, cơ quan có thẩm quyền chưa có quyết định phê duyệt giá bán thì tiếp tục giải quyết hồ sơ theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

Trường hợp đã nộp đơn đề nghị mua nhà ở cũ thuộc tài sản công trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì căn cứ vào từng thời điểm nộp đơn để giải quyết theo quy định của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP;

e) Trường hợp người mua nhà ở cũ thuộc tài sản công là người có công với cách mạng được bố trí sử dụng nhà ở từ ngày 27 tháng 11 năm 1992 đến trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 mà đã có quyết định phê duyệt giá bán nhà ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, các bên chưa ký hợp đồng mua bán nhà ở thì thực hiện giảm tiền mua nhà ở theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 73 của Nghị định này trong giá bán trước khi ký hợp đồng mua bán; trường hợp đã ký hợp đồng mua bán nhà ở

trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện giá mua bán nhà ở theo hợp đồng đã ký;

g) Trường hợp nhà ở công vụ đã trình cấp có thẩm quyền đề án chuyển đổi công năng theo quy định của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP thì tiếp tục thực hiện theo quy định của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP;

h) Đối với nhà ở sinh viên do Nhà nước đầu tư xây dựng trước ngày Quyết định số 65/2009/QĐ-TTg ngày 24 tháng 4 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ về ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề thuê có hiệu lực thi hành (ngày 10 tháng 6 năm 2009) và nhà ở sinh viên do Nhà nước đầu tư xây dựng sau ngày 10 tháng 6 năm 2009 thì tiếp tục thực hiện việc quản lý cho thuê, quản lý vận hành và việc thu hồi nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở được ban hành trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, trừ trường hợp thuộc diện được chuyển đổi công năng nhà ở theo quy định tại Điều 57 của Nghị định này.

7. Đối với các nhà chung cư đã được phân hạng theo quy định của pháp luật nhà ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì sau khi hết thời hạn nêu trong quyết định công nhận hạng nhà chung cư, việc phân hạng nhà chung cư thực hiện theo quy định của Nghị định này.

#### 8.<sup>27</sup> (được bãi bỏ).

9. Việc xử lý chuyển tiếp đối với việc cưỡng chế thu hồi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư được quy định như sau:

Trường hợp cơ quan có thẩm quyền đã ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi kinh phí bảo trì theo quy định của pháp luật nhà ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo các nội dung nêu trong quyết định cưỡng chế đã ban hành. Trường hợp đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa thực hiện các nội dung nêu trong quyết định cưỡng chế thì không phải ban hành lại quyết định cưỡng chế và tiếp tục thực hiện cưỡng chế theo nội dung quyết định đã ban hành. Thủ tục cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được thực hiện theo quy định của Nghị định này.

10. Việc xử lý chuyển tiếp đối với việc bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật nhà chung cư được quy định như sau:

Trường hợp đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà trong quyết định hoặc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc văn bản có giá trị pháp lý tương đương theo quy định của pháp luật đầu tư, pháp luật về nhà ở có yêu cầu phải bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư nhưng chủ đầu tư chưa bàn giao thì thực hiện bàn giao theo quy định sau đây:

a) Trong thời hạn tối đa 60 ngày, kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, chủ đầu tư phải có văn bản đề nghị bàn giao kèm theo hồ sơ đã nghiệm thu

<sup>27</sup> Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại Điều 25 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.

công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư gửi cho cơ quan được giao tiếp nhận công trình này;

b) Trong thời hạn tối đa 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản của chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải có văn bản giao cho cơ quan tiếp nhận bàn giao công trình và gửi cho chủ đầu tư biết để làm thủ tục bàn giao;

c) Trong thời hạn tối đa 30 ngày, kể từ ngày có văn bản chỉ đạo của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan được giao tiếp nhận có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ và tiếp nhận công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư do chủ đầu tư bàn giao để quản lý, khai thác, sử dụng theo đúng mục tiêu, công năng của công trình; việc bàn giao phải được lập thành biên bản;

d) Kinh phí để quản lý, vận hành, bảo trì, khai thác sử dụng công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư sau khi nhận bàn giao được quy định tại khoản này do ngân sách chi thường xuyên của địa phương thanh toán theo pháp luật về ngân sách nhà nước.

### **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);
- Cổng TTĐT Chính phủ (để đăng tải);
- Cổng TTĐT Bộ Xây dựng (để đăng tải);
- Lưu: VT, PC, QLNN.

**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG**

**Nguyễn Văn Sinh**