

CHÍNH PHỦ

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

Số: 95/2024/NĐ-CP

Hà Nội, ngày 24 tháng 7 năm 2024

NGHỊ ĐỊNH
Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở

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.

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, sử dụng 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 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.

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;

- 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. Trên cơ sở thông báo của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quy định tại khoản 2 Điều này và văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 6 Điều 15 của Nghị định 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.

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. 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.

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 đế 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;

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 d 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) Việc cung cấp thông tin, dữ liệu về tình hình cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài được thực hiện theo quy định về cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

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.

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 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;