

PHẦN VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT**CHÍNH PHỦ****CHÍNH PHỦ****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 99/2015/NĐ-CP

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2015

NGHỊ ĐỊNH**Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở***Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;**Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;**Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng,**Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.***Chương I****QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Nghị định này quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều, khoản về sở hữu nhà ở, phát triển nhà ở, quản lý, sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở tại Việt Nam quy định tại Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 (sau đây gọi là Luật Nhà ở).

2. Việc quy định chi tiết một số điều, khoản về phát triển nhà ở xã hội; quản lý, sử dụng nhà ở xã hội không thuộc sở hữu nhà nước; cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở; giao dịch mua bán, thuê, thuê mua nhà ở thương mại của doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản; thanh 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, hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài có liên quan đến sở hữu, phát triển, quản lý, sử dụng và giao dịch về nhà ở tại Việt Nam.

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

Điều 3. Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) có trách nhiệm tổ chức xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương và triển khai thực hiện chương trình, kế hoạch này theo quy định tại Điều 15 và Điều 169 của Luật Nhà ở.

2. Nội dung chương trình phát triển nhà ở 05 năm và 10 năm hoặc dài hơn của địa phương bao gồm:

a) Đánh giá thực trạng các loại nhà ở (nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư), nhà ở của các nhóm đối tượng quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở trên địa bàn;

b) Phân tích, đánh giá kết quả, tồn tại, nguyên nhân, các khó khăn, vướng mắc trong công tác phát triển và quản lý nhà ở, công tác quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng liên quan đến phát triển nhà ở của địa phương;

c) Xác định nhu cầu về nhà ở (số lượng, loại nhà, tổng diện tích sàn xây dựng); nhu cầu về diện tích đất để xây dựng các loại nhà ở của từng khu vực trên địa bàn; trong đó cần xác định cụ thể nhu cầu về nhà ở của các nhóm đối tượng cần hỗ trợ cải thiện nhà ở theo quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở; nhu cầu về vốn (vốn ngân sách nhà nước và các nguồn vốn khác) để đầu tư xây dựng nhà ở;

d) Xác định các chỉ tiêu về phát triển nhà ở (bao gồm diện tích nhà ở bình quân đầu người, chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở tối thiểu, số lượng, diện tích sàn nhà ở xây dựng mới của từng loại nhà ở, chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn);

đ) Tại khu vực đô thị thì phải xác định rõ các yêu cầu, mối liên hệ giữa phát triển nhà ở với yêu cầu về phát triển đô thị;

e) Các giải pháp để thực hiện chương trình, trong đó nêu rõ các giải pháp về cơ chế chính sách nhà ở do địa phương ban hành, quy hoạch xây dựng, bố trí quỹ đất và hình thức đầu tư xây dựng các loại nhà ở, giải pháp khoa học, công nghệ xây dựng để giảm chi phí xây dựng, huy động các nguồn vốn, cơ chế ưu đãi tài chính, đất đai, phương án thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội cho từng nhóm đối tượng theo quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở;

g) Tiến độ thực hiện và trách nhiệm của các cơ quan chức năng của địa phương trong việc thực hiện chương trình;

h) Các nội dung khác có liên quan.

3. Nội dung kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hàng năm của địa phương bao gồm:

a) Vị trí, khu vực phát triển nhà ở, số lượng dự án đầu tư xây dựng nhà ở, số lượng nhà ở, tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở cần đầu tư xây dựng, trong đó nêu rõ kế hoạch cho 05 năm và hàng năm;

b) Tỷ lệ các loại nhà ở (nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư) cần đầu tư xây dựng; số lượng, diện tích sàn xây dựng nhà ở xã hội cần đầu tư xây dựng trong 05 năm và hàng năm, trong đó nêu rõ diện tích sàn xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê;

c) Xác định chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người tại đô thị, nông thôn và trên toàn địa bàn; chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu;

d) Xác định diện tích đất để xây dựng các loại nhà ở (nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ) trong 05 năm và hàng năm; các hình thức đầu tư xây dựng nhà ở;

đ) Xác định nguồn vốn huy động cho phát triển các loại nhà ở; thời gian triển khai thực hiện 05 năm và hàng năm;

e) Cách thức tổ chức thực hiện và trách nhiệm của các cơ quan liên quan của địa phương trong việc triển khai kế hoạch phát triển nhà ở;

g) Các nội dung khác có liên quan.

4. Vào giữa kỳ, cuối kỳ thực hiện chương trình phát triển nhà ở và khi phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở cho năm sau, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải sơ kết, đánh giá việc thực hiện chương trình, kế hoạch và điều chỉnh những nội dung, chỉ tiêu chưa phù hợp với thực tế.

Trường hợp do thay đổi nội dung Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia hoặc thay đổi quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải điều chỉnh lại nội dung chương trình phát triển nhà ở để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi phê duyệt theo quy định tại Điều 169 của Luật Nhà ở.

5. Các chỉ tiêu trong chương trình phát triển nhà ở, bao gồm chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người, diện tích nhà ở tối thiểu, số lượng nhà ở, tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở mới, chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn phải được đưa vào nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và cần đánh giá việc thực hiện khi sơ kết, tổng kết nhiệm vụ này.

Điều 4. Trình tự, thủ tục xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương

1. Trình tự, thủ tục xây dựng chương trình phát triển nhà ở 05 năm và 10 năm hoặc dài hơn của địa phương được thực hiện như sau:

a) Sở Xây dựng thực hiện xây dựng đề cương chương trình phát triển nhà ở, bao gồm nội dung chương trình, dự kiến kinh phí và dự kiến thuê đơn vị tư vấn xây dựng chương trình để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận;

b) Sau khi có ý kiến chấp thuận đề cương của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Sở Xây dựng trực tiếp thực hiện hoặc thuê đơn vị tư vấn có năng lực, kinh nghiệm trong việc xây dựng chương trình phát triển nhà ở để phối hợp với cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan ở địa phương và Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã,

thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) tổ chức khảo sát, tổng hợp số liệu, xây dựng dự thảo chương trình và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho ý kiến;

c) Sau khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho ý kiến về dự thảo chương trình, Sở Xây dựng tổ chức bổ sung, chỉnh lý, hoàn thiện dự thảo để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua. Đối với các thành phố trực thuộc trung ương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải gửi lấy ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng về nội dung chương trình trước khi trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua;

d) Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xem xét, thông qua chương trình phát triển nhà ở của địa phương; sau khi được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt và tổ chức triển khai thực hiện chương trình này.

2. Trình tự, thủ tục xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hàng năm của địa phương được thực hiện như sau:

a) Trên cơ sở chương trình phát triển nhà ở của địa phương đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt, Sở Xây dựng trực tiếp thực hiện hoặc thuê đơn vị tư vấn có năng lực, kinh nghiệm trong việc xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở để phối hợp với các cơ quan có liên quan của địa phương xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hàng năm để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt. Ủy ban nhân dân cấp huyện và các cơ quan liên quan của địa phương có trách nhiệm cung cấp các thông tin liên quan đến nhà ở theo yêu cầu của Sở Xây dựng và phối hợp với Sở Xây dựng, đơn vị tư vấn để xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở.

Trường hợp trong nội dung kế hoạch có quy định về sử dụng vốn ngân sách nhà nước cho phát triển nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp về kế hoạch sử dụng vốn trước khi phê duyệt;

b) Trên cơ sở đề xuất nội dung kế hoạch phát triển nhà ở của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, phê duyệt và tổ chức triển khai thực hiện kế hoạch.

Đối với kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải phê duyệt trước ngày 31 tháng 12 của năm trước năm kế hoạch; đối với kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải phê duyệt trước ngày 31 tháng 12 của năm cuối kỳ kế hoạch.

3. Sau khi phê duyệt chương trình và kế hoạch phát triển nhà ở, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải đăng tải công khai chương trình, kế hoạch này trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và của Sở Xây dựng. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí kinh phí từ ngân sách địa phương để xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở theo quy định của Nghị định này.

Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể mức kinh phí để xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương.

Chương II SỞ HỮU NHÀ Ở

Điều 5. Giấy tờ chứng minh đối tượng được sở hữu nhà ở

1. Đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) thì phải có giấy tờ xác định nhân thân đối tượng theo quy định về cấp Giấy chứng nhận của pháp luật đất đai.

2. Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải có giấy tờ theo quy định sau đây:

a) Trường hợp mang hộ chiếu Việt Nam thì phải còn giá trị và có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam vào hộ chiếu;

b) Trường hợp mang hộ chiếu nước ngoài thì phải còn giá trị, có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam vào hộ chiếu và kèm theo giấy tờ chứng minh còn quốc tịch Việt Nam hoặc giấy tờ xác nhận là người gốc Việt Nam do Sở Tư pháp các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, cơ quan đại diện Việt Nam ở nước ngoài, cơ quan quản lý về người Việt Nam ở nước ngoài cấp hoặc giấy tờ khác theo quy định của pháp luật Việt Nam.

3. Đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài thì phải có giấy tờ chứng minh đối tượng theo quy định tại Điều 74 của Nghị định này; trường hợp cá nhân nước ngoài có giấy tờ xác nhận là gốc Việt Nam thì chỉ được quyền lựa chọn một đối tượng áp dụng là người Việt Nam định cư ở nước ngoài hoặc cá nhân nước ngoài để xác định quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

Điều 6. Cấp Giấy chứng nhận cho chủ sở hữu nhà ở

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài có giấy tờ chứng minh tạo lập nhà ở hợp pháp (tuân thủ điều kiện và hình thức) theo quy định của Luật Nhà ở, pháp luật kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan (bao gồm cả nhà ở được đầu tư xây dựng theo quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trong các dự án quy định tại Khoản 2 Điều 17 của Luật Nhà ở) và có giấy tờ chứng minh đối tượng được sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 5 của Nghị định này thì được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó.

Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài nếu không được nhập cảnh vào Việt Nam mà được tặng cho hoặc được thừa kế nhà ở tại Việt Nam thì không được công nhận quyền sở hữu nhà ở mà phải thực hiện quy định tại các Khoản 2, 3, 4 và 5 Điều 78 của Nghị định này.

2. Đối với nhà ở riêng lẻ được xây dựng có từ hai tầng trở lên và tại mỗi tầng được thiết kế, xây dựng có từ hai căn hộ trở lên theo kiểu khép kín (có phòng ở riêng, khu bếp riêng, nhà vệ sinh, nhà tắm riêng), có diện tích sàn tối thiểu mỗi căn hộ