

Số: 19/2016/TT-BXD

Hà Nội, ngày 30 tháng 6 năm 2016

THÔNG TƯ

**Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và
Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ
quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở**

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

*Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của
Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;*

*Căn cứ Nghị định số 62/2013/NĐ ngày 25 tháng 6 năm 2013 của Chính
phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây
dựng;*

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục quản lý nhà và thị trường bất động sản;

*Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư hướng dẫn thực hiện một số nội
dung của Luật Nhà ở và 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.*

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Thông tư này hướng dẫn thực hiện một số nội dung về phát triển nhà ở, quản lý, sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở, sở hữu nhà ở, quản lý nhà nước về nhà ở quy định tại Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 (sau đây gọi là Luật Nhà ở) và 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 (sau đây gọi là Nghị định số 99/2015/NĐ-CP).

2. Đối với nội dung về phát triển nhà ở xã hội; quản lý, sử dụng nhà ở xã hội không thuộc sở hữu nhà nước thì không thuộc phạm vi điều chỉnh của Thông tư này.

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 phát triển nhà ở, quản lý, sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở, sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

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

Điều 3. Xây dựng 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 bố trí kinh phí từ ngân sách của địa phương để xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và Thông tư này.

2. Mức kinh phí để xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở quy định tại Điều này bao gồm chi phí phục vụ việc lập, thẩm định, quản lý và công bố chương trình, kế hoạch nhưng chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và chi phí tổ chức lựa chọn đơn vị tư vấn xây dựng chương trình, kế hoạch theo quy định.

3. Kinh phí xây dựng chương trình phát triển nhà ở của địa phương được xác định theo công thức sau đây:

$$C_T = C_1 + C_2$$

Trong đó:

C_T : là tổng chi phí lập, thẩm định, quản lý và công bố chương trình phát triển nhà ở.

C_1 : là tổng chi phí lập chương trình phát triển nhà ở, được xác định như sau:

$$C_1 = C_{\text{chuẩn}} \times H_1 \times H_2 \times K$$

Trong đó:

$C_{\text{chuẩn}} = 400$ (triệu đồng): là chi phí lập chương trình phát triển nhà ở của địa bàn chuẩn (địa bàn giả định có quy mô 1.000 km²); chi phí này được xác định trên cơ sở thực hiện các nội dung của chương trình phát triển nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 3 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP.

H_1 : là hệ số điều kiện làm việc và trình độ phát triển kinh tế - xã hội của địa phương lập chương trình, được thể hiện tại hướng dẫn tham khảo bảng 02, phụ lục số 01 ban hành kèm theo Thông tư này.

H_2 : là hệ số quy mô diện tích tự nhiên của địa bàn xây dựng chương trình, được thể hiện tại hướng dẫn tham khảo bảng 03, phụ lục số 01 ban hành kèm theo Thông tư này.

K : là hệ số điều chỉnh mặt bằng giá tiêu dùng. Tại thời điểm ban hành Thông tư này thì $K = 1$; trong trường hợp có sự điều chỉnh mặt bằng giá tiêu dùng do cấp có thẩm quyền công bố thì hệ số K được xác định như sau:

$K = 0,5 \times (1 + K_1)$. Trong đó K_1 là hệ số điều chỉnh mặt bằng giá tiêu dùng và được xác định bằng chỉ số giá tiêu dùng do Nhà nước ban hành tại thời điểm lập dự toán chia cho chỉ số giá tiêu dùng tại thời điểm ban hành Thông tư này.

C_2 : là tổng chi phí thẩm định, quản lý và công bố chương trình, được tính bằng 15,6% C_1 . Trong đó, các chi phí cụ thể được xác định bằng tỷ lệ phần trăm theo hướng dẫn tham khảo tại bảng 01, phụ lục số 01 ban hành kèm theo Thông tư này.

4. Mức kinh phí cho việc nghiên cứu đề điều chỉnh, bổ sung chương trình phát triển nhà ở của địa phương được xác định căn cứ vào các nội dung cần điều chỉnh, bổ sung nhưng không được vượt quá 60% tổng mức kinh phí xây dựng chương trình phát triển nhà ở mới quy định tại khoản 3 Điều này.

Định mức chi phí cụ thể của việc điều chỉnh, bổ sung chương trình phát triển nhà ở được xác định bằng tỷ lệ phần trăm theo hướng dẫn tham khảo tại bảng 01, phụ lục số 01 ban hành kèm theo Thông tư này.

5. Mức kinh phí xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương được xác định như sau:

a) Kinh phí lập kế hoạch phát triển nhà ở kỳ 05 năm và năm đầu kỳ chương trình không vượt quá 50% tổng mức kinh phí xây dựng chương trình phát triển nhà ở mới được xác định tại thời điểm lập dự toán;

b) Kinh phí lập kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm (trừ năm đầu kỳ chương trình) không vượt quá 20% tổng mức kinh phí xây dựng chương trình phát triển nhà ở mới được xác định tại thời điểm lập dự toán.

Chương II

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

Mục 1

MỘT SỐ QUY ĐỊNH VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

Điều 4. Trình tự, thủ tục đề nghị Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở

Trình tự, thủ tục đề nghị Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án xây dựng nhà ở quy định tại khoản 4 Điều 9 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP được thực hiện như sau:

1. Trường hợp chưa xác định được nhà đầu tư thì thực hiện theo quy định sau:

a) Sở Xây dựng nơi có dự án chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan lập 01 bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 10 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và có tờ trình theo mẫu hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 02

ban hành kèm theo Thông tư này gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để đề nghị Bộ Xây dựng thẩm định; nội dung liên quan đến quy hoạch, bản vẽ quy hoạch trong hồ sơ thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị. Mẫu văn bản đề nghị Bộ Xây dựng thẩm định thực hiện theo hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 03 ban hành kèm theo Thông tư này;

b) Bộ Xây dựng thực hiện thẩm định và có tờ trình báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 10 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP; tờ trình gửi Thủ tướng Chính phủ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở thực hiện theo mẫu hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 04 ban hành kèm theo Thông tư này.

2. Trường hợp đã có nhà đầu tư thì thực hiện theo quy định sau:

a) Nhà đầu tư nộp 01 bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 10 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP tại Sở Xây dựng nơi có dự án; nội dung liên quan đến quy hoạch, bản vẽ quy hoạch trong hồ sơ thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

b) Trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, Sở Xây dựng có trách nhiệm gửi hồ sơ lấy ý kiến của các cơ quan nhà nước có liên quan về dự án. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ lấy ý kiến, cơ quan được lấy ý kiến phải có văn bản trả lời về những nội dung thuộc phạm vi quản lý nhà nước của mình liên quan đến dự án gửi Sở Xây dựng;

c) Trong thời hạn 25 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, Sở Xây dựng có tờ trình kèm theo hồ sơ, gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để đề nghị Bộ Xây dựng thẩm định. Mẫu văn bản đề nghị Bộ Xây dựng thẩm định thực hiện theo hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 03 ban hành kèm theo Thông tư này;

d) Bộ Xây dựng thực hiện thẩm định và có tờ trình báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 10 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP; tờ trình gửi Thủ tướng Chính phủ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở thực hiện theo mẫu hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 04 ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 5. Trình tự, thủ tục đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở

1. Trình tự, thủ tục đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án xây dựng nhà ở quy định tại Khoản 5 Điều 9 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP được thực hiện như sau:

a) Trường hợp chưa xác định được nhà đầu tư thì thực hiện theo quy định sau:

- Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan nhà nước có liên quan lập 01 bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 10 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đề xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp; nội dung liên quan đến quy hoạch, bản vẽ quy hoạch trong hồ sơ thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

- Trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo mẫu hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 05 ban hành kèm theo Thông tư này; trường hợp không chấp thuận chủ trương đầu tư thì phải thông báo bằng văn bản và nêu rõ lý do cho Sở Xây dựng biết.

b) Trường hợp đã có nhà đầu tư thì thực hiện theo quy định sau:

- Nhà đầu tư nộp 01 bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 10 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP tại Sở Xây dựng nơi có dự án; nội dung liên quan đến quy hoạch, bản vẽ quy hoạch trong hồ sơ thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

- Trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, Sở Xây dựng có trách nhiệm gửi hồ sơ lấy ý kiến của các cơ quan nhà nước có liên quan về dự án. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan được lấy ý kiến phải có văn bản trả lời về những nội dung thuộc phạm vi quản lý nhà nước của mình liên quan đến dự án gửi Sở Xây dựng;

- Trong thời hạn 25 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, Sở Xây dựng có tờ trình gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đề xin ý kiến Hội đồng nhân dân cùng cấp;

- Trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được ý kiến đồng ý của Hội đồng nhân dân cùng cấp, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo mẫu hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 05 ban hành kèm theo Thông tư này; trường hợp không chấp thuận chủ trương đầu tư thì phải thông báo bằng văn bản và nêu rõ lý do cho Sở Xây dựng và nhà đầu tư biết.

2. Trình tự, thủ tục đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án xây dựng nhà ở quy định tại khoản 6 Điều 9 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP được thực hiện như sau:

a) Trường hợp chưa xác định được nhà đầu tư thì thực hiện theo quy định sau:

- Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan nhà nước có liên quan lập 01 bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 10 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án; nội dung liên quan đến quy hoạch, bản vẽ quy hoạch trong hồ sơ gửi kèm được thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;