

BỔ CỤC NGHỊ ĐỊNH

- Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ban hành ngày 26/3/2021 và có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.
- Nghị định số 30/2021/NĐ-CP có kết cấu gồm **04 Điều**, cụ thể như sau:

- Điều 1: Quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, trong đó tập trung vào 05 nhóm quy định như sau:

(1) Nhóm quy định về phát triển nhà ở (gồm nội dung xây dựng, điều chỉnh Chương trình kế hoạch phát triển nhà ở, quy định cụ thể về việc lấy ý kiến thẩm định dự án đầu tư xây dựng nhà ở, lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở);

(2) Nhóm quy định về quản lý sử dụng kinh phí bảo trì nhà ở chung cư;

(3) Nhóm quy định về quản lý cho thuê, bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước;

(4) Nhóm quy định về quản lý sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài;

(5) Nhóm quy định liên quan đến cải cách thủ tục hành chính.

- Điều 2: Quy định sửa đổi, bãi bỏ một số quy định liên quan đến thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở và kinh doanh bất động sản

BỔ CỤC NGHỊ ĐỊNH

- + Điều này bãi bỏ các quy định liên quan đến đầu tư theo hình thức xây dựng chuyên giao (BT) và các điều khoản liên quan đến chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng nhằm bảo đảm phù hợp với Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đầu tư năm 2020.
- + Quy định chủ đầu tư được lựa chọn nộp hồ sơ là bản sao kèm theo xuất trình bản gốc để đối chiếu hoặc nộp bản sao có công chứng hoặc chứng thực nhằm đơn giản hóa giấy tờ, thủ tục hành chính khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản.
- + Quy định giảm bớt số lượng hồ sơ khi thực hiện thủ tục thuê, mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.
- **Điều 3. Quy định xử lý chuyển tiếp một số trường hợp liên quan đến lựa chọn chủ đầu tư, thu kinh phí bảo trì hoặc các trường hợp nộp hồ sơ liên quan đến thủ tục về mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước.**
- **Điều 4. Quy định về hiệu lực thi hành**

NỘI DUNG CỤ THỂ



I/ Về nhóm quy định phát triển nhà ở

1. Về quy định xây dựng, điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở (sửa đổi bổ sung Điều 3, Điều 4 Nghị định 99)

Nghị định 30/2021/NĐ-CP bổ sung khoản 2a vào sau khoản 2 Điều 3 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, tập trung vào 02 nội dung sau:

- Quy định quy trình, nội dung điều chỉnh Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương, cụ thể:

+ Trước thời hạn 06 tháng, khi hết giai đoạn thực hiện Chương trình phát triển nhà ở thì UBND cấp tỉnh phải tổ chức xây dựng chương trình phát triển nhà ở mới để trình HĐND cùng cấp thông qua;

+ Trường hợp do thay đổi nội dung Chiến lược hoặc thay đổi quy hoạch phát triển kinh tế xã hội hoặc để phù hợp với tình hình thực tế địa phương thì UBND cấp tỉnh phải tổ chức xây dựng nội dung điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở.

+ Sở Xây dựng có trách nhiệm chủ trì, phối hợp đơn vị tư vấn và các cơ quan liên quan xây dựng nội dung điều chỉnh chương trình PT nhà và báo cáo UBND cấp tỉnh xem xét, cho ý kiến trình HĐND cùng cấp thông qua. + Đối với thành phố trực thuộc trung ương thì **UBND thành phố phải lấy ý kiến Bộ Xây dựng về các nội dung điều chỉnh** trước khi trình HĐND cùng cấp thông qua.

+ Địa phương **không được ban hành Nghị quyết để bổ sung danh mục các dự án vào chương trình phát triển nhà ở** mà phải xây dựng điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở.

+ Trên cơ sở nội dung chương trình phát triển nhà ở đã được phê duyệt, Sở Xây dựng tổ chức điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở trình UBND cấp tỉnh phê duyệt.

+ Sau khi phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, kể cả Chương trình, kế hoạch được điều chỉnh, UBND cấp tỉnh phải đăng tải công khai và **gửi về Bộ Xây dựng để theo dõi**.

- **Quy định giao Bộ Xây dựng quy định cụ thể tiêu chí xác định các nhu cầu về nhà ở khi xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cho phù hợp với từng thời điểm.**

2. Về quy định lấy ý kiến thẩm định của cơ quan nhà nước về nhà ở đối với việc chấp thuận chủ trương dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo luật đầu tư (sửa đổi Điều 9 của Nghị định số 99)

Nghị định 30/2021/NĐ-CP đã *bãi bỏ các quy định về chấp thuận chủ trương đầu tư theo Luật Nhà ở và chỉ quy định cụ thể về thẩm quyền, nội dung cho ý kiến thẩm định của cơ quan quản lý nhà ở*, cụ thể như sau:

- Về thẩm quyền:

- + Trường hợp dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận của Thủ tướng CP thì Bộ Kế hoạch và Đầu tư lấy ý kiến thẩm định của Bộ Xây dựng;
- + Trường hợp dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận của địa phương thì cơ quan đăng ký đầu tư lấy ý kiến thẩm định của Sở Xây dựng;

- Về nội dung cho ý kiến thẩm định:

Cơ quan được lấy ý kiến thẩm định căn cứ hồ sơ pháp lý do cơ quan chủ trì gửi để xem xét cho ý kiến về các nội dung liên quan đến nhà ở như:

- + Tên chủ đầu tư, tên dự án;
- + Mục tiêu, hình thức đầu tư, quy mô diện tích đất dành để xây dựng nhà ở;
- + Sự phù hợp của dự án với quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch phân khu;
- + Sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương;
- + Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở (loại hình nhà ở, phân khúc nhà ở, kinh thức kinh doanh sản phẩm nhà ở); trường hợp là dự án xây dựng nhà ở thương mại thì phải có dự án diện tích đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội;
- + Tính đồng bộ của phương án phân kỳ đầu tư sơ bộ, phân chia dự án thành phần (nếu có) và phương án đầu tư, xây dựng và quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xã hội liên quan đến dự án.

3. Về quy định lựa chọn chủ đầu tư xây dựng dự án nhà ở, dự án khu đô thị có nhà ở

Điều 18 sửa đổi quy định một số nội dung sau:

(1) Quy định rõ các trường hợp nhà đầu tư được làm chủ đầu tư dự án nhà ở, bao gồm:

- Trường hợp nhà đầu tư trúng đấu giá, đấu thầu để thực hiện dự án nếu có đủ điều kiện làm chủ đầu tư theo quy định tại Điều 21 Luật Nhà ở, khoản 2 Điều 119 Luật Đất đai 2013 và pháp luật kinh doanh bất động sản thì nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư

- Trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất và có đủ các điều kiện theo quy định thì trong quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời xác định nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, bao gồm các trường hợp sau:
 - + Có quyền sử dụng đất ở hợp pháp;
 - + Có quyền sử dụng đất ở hợp pháp **và các loại đất khác** được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng sang làm nhà ở;
 - + Nhận chuyển quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại.

Điểm cần lưu ý:

Theo quy định của Luật Nhà ở 2014 và Nghị định 99 thì nhà đầu tư được chỉ định làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở gồm có 02 trường hợp, đó là: (1) có quyền sử dụng đất ở hợp pháp hoặc (2) nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.

Tuy nhiên, Luật Đầu tư năm 2020 đã sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 23 của Luật Nhà ở, theo đó thay vì chỉ quy định hai trường hợp trước đây (có quyền sử dụng đất ở hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở) được chỉ định làm chủ đầu tư thì nay đã **mở rộng thêm cả trường hợp có quyền sử dụng đất ở và các loại đất khác mà được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sang làm đất ở.**

Đây là quy định mở hơn nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư được công nhận làm chủ đầu tư xây dựng nhà ở khi có một phần đất ở và một phần đất khác.

(2) Quy định trường hợp nhiều nhà đầu tư được chấp thuận thì có thể ủy quyền cho một nhà đầu tư hoặc thành lập doanh nghiệp đủ điều kiện quy định để làm thủ tục công nhận chủ đầu tư dự án. Việc ủy quyền phải thực hiện thông qua hợp đồng ủy quyền.

(3) Quy định thủ tục công nhận chủ đầu tư dự án trong trường hợp nhiều nhà đầu tư được chấp thuận:

Nghị định đã quy định cụ thể hồ sơ đề nghị, số lượng hồ sơ, thẩm quyền xem xét công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở. Trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày tiếp nhận đủ hồ sơ theo quy định, Cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định công nhận chủ đầu tư dự án (Bộ Xây dựng hoặc UBND cấp tỉnh).

III/ Về quy định liên quan đến kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư

Liên quan đến nội dung kinh phí bảo trì, Nghị định 30 đã sửa đổi Điều 36 và Điều 37 của Nghị định số 99, cụ thể như sau:

1. Quy định về tài khoản để nộp kinh phí bảo trì và việc bàn giao kinh phí cho Ban quản trị (Điều 36 sửa đổi).

Điều này có 7 khoản, quy định cụ thể về tài khoản thu kinh phí bảo trì, trách nhiệm các

chủ thể trong việc nộp kinh phí bảo trì, bàn giao kinh phí bảo trì:

- Khoản 1: Quy định cụ thể chủ đầu tư có trách nhiệm mở một ***tài khoản thanh toán*** để nhận tiền gửi kinh phí bảo trì từ người mua nhà, diện tích khác và của chủ đầu tư (nếu còn diện tích sở hữu riêng trong nhà chung cư).

- Khoản 2:

+ Quy định cụ thể trách nhiệm chủ đầu tư ***phải lập một tài khoản riêng cho mỗi một dự án nhà chung cư*** để quản lý kinh phí bảo trì.

+ ***Trường hợp khách hàng chưa đóng kinh phí thì không được bàn giao nhận căn hộ hoặc diện tích khác, nếu chủ đầu tư vẫn bàn giao thì chủ đầu tư phải nộp khoản kinh phí này*** (đây là quy định mới nhằm tránh tình trạng không nộp kinh phí bảo trì như thời gian qua).

- Khoản 3 và khoản 4:

+ ***Quy định rõ chủ đầu tư không được sử dụng tài khoản kinh phí bảo trì vào bất kỳ mục đích nào khác.***

+ Trường hợp có phát sinh phải bảo trì nhà chung cư thì chủ đầu tư có trách nhiệm bảo trì theo đúng quy định của pháp luật và sẽ được hoàn trả kinh phí này nếu có đầy đủ hóa đơn, chứng từ chứng minh việc chi kinh phí bảo trì.

- Khoản 5, 6 và khoản 7:

+ Quy định về thủ tục bàn giao kinh phí bảo trì: Khi Ban quản trị có văn bản đề nghị chủ đầu tư bàn giao kinh phí bảo trì, hai bên thống nhất và lập biên bản quyết toán số liệu kinh phí bảo trì.

Chủ đầu tư gửi văn bản kèm biên bản quyết toán đề nghị tổ chức tín dụng đang quản lý kinh phí bảo trì chuyển kinh phí này sang tài khoản do Ban quản trị lập. Căn cứ văn bản đề nghị, tổ chức tín dụng chuyển kinh phí bảo trì sang tài khoản của Ban quản trị và trích hoàn trả chủ đầu tư kinh phí đã thực hiện bảo trì (nếu có).

2. Quy định về thủ tục cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư (Điều 37 sửa đổi)

Điều này quy định rõ về trình tự, thủ tục cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì trong trường hợp chủ đầu tư không bàn giao kinh phí theo quy định tại Điều 36, cụ thể như sau:

- Khoản 1: Quy định cưỡng chế trường hợp tài khoản còn đủ kinh phí bảo trì để bàn giao sang cho Ban quản trị

+ Trường hợp chủ đầu tư không bàn giao kinh phí bảo trì theo quy định tại Điều 36 thì Ban quản trị có văn bản đề nghị UBND cấp tỉnh yêu cầu chủ đầu tư bàn giao kinh phí này.

+ Chủ đầu tư gửi văn bản kèm biên bản quyết toán đề nghị tổ chức tín dụng đang quản lý kinh phí bảo trì chuyển kinh phí này sang tài khoản do Ban quản trị lập. Căn cứ văn bản đề nghị, tổ chức tín dụng chuyển kinh phí bảo trì sang tài khoản của Ban quản trị và trích hoàn trả chủ đầu tư kinh phí đã thực hiện bảo trì (nếu có).

+ Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản của Ban quản trị, UBND cấp tỉnh có văn bản yêu cầu tổ chức tín dụng nơi chủ đầu tư mở tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì cung cấp thông tin về số tài khoản, số tiền trong tài khoản.

+ Căn cứ thông tin do tổ chức tín dụng cung cấp, UBND cấp tỉnh ban hành Quyết định cưỡng chế thu hồi và gửi văn bản này tới tổ chức tín dụng để thực hiện chuyển kinh phí từ tài khoản do chủ đầu tư mở sang tài khoản do Ban quản trị nhà chung cư lập để quản lý sử dụng kinh phí bảo trì theo quy định.

- Khoản 2: Quy định cưỡng chế đối với trường hợp kinh phí bảo trì không còn hoặc không còn đủ tiền và chủ đầu tư có tài khoản kinh doanh

+ Trường hợp tài khoản kinh phí bảo trì không còn đủ tiền để bàn giao thì UBND cấp tỉnh yêu cầu tổ chức tín dụng cung cấp thông tin về tài khoản của chủ đầu tư và số tiền trong tài khoản.

+ Căn cứ thông tin do tổ chức tín dụng cung cấp, UBND cấp tỉnh ban hành Quyết định cưỡng chế thu hồi kinh phí từ tài khoản kinh doanh của chủ đầu tư để chuyển giao cho Ban quản trị.

+ Trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định của UBND cấp tỉnh, tổ chức tín dụng có trách nhiệm chuyển tiền từ tài khoản kinh doanh của chủ đầu tư sang tài khoản của Ban quản trị.

- Khoản 3: Quy định cưỡng chế kê biên tài sản để bán đấu giá thu hồi kinh phí bảo trì cho Ban quản trị trong trường hợp chủ đầu tư không có tài khoản kinh doanh hoặc không còn đủ tiền để khấu trừ.

+ UBND cấp tỉnh chỉ đạo Sở XD chủ trì, phối hợp cơ quan công an và cơ quan liênquan kiểm tra, xác định diện tích nhà, đất của chủ đầu tư nơi có nhà chung cư hoặc tại dự án khác để thực hiện kê biên, bán đấu giá thu hồi kinh phí bảo trì.

+ Nguyên tắc: *chỉ kê biên diện tích nhà đất hoặc tài sản khác có **giá trị tương đương với số kinh phí bảo trì phải thu hồi** bàn giao cho Ban quản trị và chi phí cho việc tổ chức thi hành cưỡng chế, bán đấu giá.*

+ Trình tự, thủ tục:

* Trên cơ sở xác định diện tích nhà, đất hoặc tài sản khác của chủ đầu tư, Sở Xây dựng có văn bản báo cáo UBND cấp tỉnh ban hành Quyết định kê biên tài sản của chủ đầu tư để bán đấu giá thu hồi kinh phí bảo trì nhà chung cư (trong QĐ nêu rõ căn cứ ban hành Quyết định, tên trụ sở của chủ đầu tư thực hiện kê biên tài sản, số kinh phí bảo trì phải thu hồi, chủng loại, số lượng tài sản phải kê biên và địa điểm kê biên tài sản).

* Trình tự thủ tục thực hiện kê biên, định giá tài sản kê biên, bán đấu giá tài sản được thực hiện theo pháp luật về cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính, pháp luật về kê biên bán đấu giá tài sản và pháp luật khác có liên quan.

+ Trường hợp tiền bán đấu giá nhiều hơn số kinh phí bảo trì phải bàn giao và chi phí thực hiện cưỡng chế thì Sở Xây dựng có trách nhiệm làm thủ tục trả phần giá trị chênh lệch cho chủ đầu tư có tài sản bị kê biên bán đấu giá.

III/ Về một số quy định liên quan đến quản lý, sử dụng nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

Liên quan đến nhóm quy định về quản lý cho thuê, bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước, Nghị định sửa đổi, bổ sung một số nội dung sau đây:

1. Quy định cụ thể một số nội dung về việc cho thuê nhà ở cũ:

- Quy định giải quyết việc ký kết hợp đồng thuê nhà ở đối với các trường hợp thực tế đang sử dụng nhà ở mà có một trong các giấy tờ như: đăng ký thường trú, đăng ký tạm trú, kê khai nhà ở hoặc biên lai nộp tiền sử dụng đất hàng năm (*lưu ý giấy tờ này phải được cấp trước ngày 19/01/2007*);
- Quy định rõ việc truy thu tiền thuê nhà ở đối với các trường hợp đã sử dụng nhà ở nhưng Nhà nước chưa thu tiền thuê nhà ở (theo QĐ118/TTg hoặc theo QĐ 17/2008/TTg).

2. Quy định cụ thể một số nội dung về bán nhà ở cũ như:

- Quy định về xác định giá trị còn lại của nhà ở *cấp I, II, III trong trường hợp nhà ở này đã bị phá dỡ, xây dựng lại thì xác định theo hiện trạng nhà ở thời điểm ghi trong quyết định bố trí sử dụng, giấy tờ chứng minh sử dụng nhà ở*;
- Quy định các trường hợp đã được thanh lý, hóa giá nhà ở nhưng mới chỉ nộp tiền mua nhà, chưa nộp tiền sử dụng đất thì thực hiện nộp tiền sử dụng đất theo quy định;
- Quy định trường hợp cơ quan tự quản đã giao đất cho cán bộ, công nhân viên tự xây dựng nhà ở mà tiền xây dựng nhà ở này không bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước thì *giải quyết theo quy định pháp luật về đất đai*;
- Quy định rõ việc thu tiền sử dụng đất khi bán phần diện tích sử dụng chung cho phù hợp, thống nhất với quy định về thu tiền sử dụng đất khi bán nhà ở cũ.

- Bổ sung quy định xử lý các trường hợp người mua nhà không đến ký kết hợp đồng mua bán nhà ở cũ theo thời hạn quy định ở thì ***hủy quyết định bán nhà ở*** để bảo đảm quản lý chặt chẽ, hiệu quả nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; quy định cụ thể trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà ở trong việc quản lý vận hành, bảo trì phần sử dụng chung của nhà ở mà Nhà nước chưa bán hoặc chủ sở hữu nhà không mua.

- Quy định về ***áp dụng hệ số k điều chỉnh giá đất*** để tính thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp ***giải quyết đất liền kề với nhà ở cũ mà thuộc diện nhà có khả năng sinh lợi cao tại vị trí mặt đường phố*** do UBND cấp tỉnh xác định.

- Bổ sung quy định về ***trình tự, thủ tục*** giải quyết bán phần diện tích sử dụng chung, diện tích đất liền kề, đất trống trong phạm vi khuôn viên nhà ở cũ để phù hợp với Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

IV/ Về quy định liên quan đến quản lý sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức cá nhân nước ngoài

Liên quan đến nội dung này, Nghị định 30/2021/NĐ-CP ***chỉ sửa đổi cụm từ “không cho phép” bằng cụm từ “cho phép”*** tại các Điều 75 và Điều 76 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP. Như vậy, thay vì trước đây Nghị định 99/2015/NĐ-CP quy định trách nhiệm UBND cấp tỉnh chỉ đạo Sở Xây dựng công bố danh mục dự án nằm trong khu vực “không cho phép” cá nhân, tổ chức nước ngoài được sở hữu thì nay Nghị định 30/2021/NĐ-CP ***quy định công bố danh mục dự án nằm trong khu vực “cho phép” được sở hữu***. Quy định này nhằm bảo đảm chặt chẽ hơn yếu tố an ninh, quốc phòng.

V/ Quy định liên quan đến cải cách thủ tục hành chính

Bên cạnh các nội dung sửa đổi nêu trên, Nghị định số 30/2021/NĐ-CP còn quy định sửa đổi, bổ sung một số điều khoản của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP liên quan đến cắt giảm hồ sơ, đơn giản thủ tục hành chính, cụ thể như:

- Quy định **giảm số lượng hồ sơ** đề nghị mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước **từ 02 bộ hồ sơ còn 01 bộ**;

- Quy định cá nhân, tổ chức tham gia thủ tục hành chính trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản thì **được lựa chọn nộp bản sao và mang bản gốc để đối chiếu hoặc nộp bản sao có công chứng, chứng thực**.

- Quy định **được sử dụng mã định danh cá nhân của công dân để thay thế cho các giấy tờ về nhân thân** (như bản sao Chứng minh nhân dân, Thẻ căn cước, Hộ khẩu...) khi cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, về đăng ký đầu tư, doanh nghiệp được vận hành kết nối;

Ngoài ra, dự thảo Nghị định cũng bãi bỏ một số điều, khoản cho phù hợp với Luật Đầu tư (sửa đổi), Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư PPP và quy định xử lý chuyển tiếp một số nội dung nhằm bảo đảm tính thông suốt trong quá trình thực hiện Nghị định.

Trên đây là một số nội dung cơ bản của Nghị định số 30/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ./.