**15 CÂU HỎI ĐÁP PHÁP LUẬT TÌM HIỂU QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ NHÀ Ở**

- Số lượng câu hỏi: 15 câu hỏi

- Văn bản sử dụng: 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 luật của Luật Nhà ở; Nghị định số 30/2019/NĐ-CP ngày 20/10/2019; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021; Nghị định số 104/2022/NĐ-CP ngày 21/12/2022 và Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023.

**Câu 1. Vấn đề nhà ở luôn là vấn đề nhận được sự quan tâm của mọi tầng lớp trong xã hội. Đề nghị cho biết, cơ quan nào chịu trách nhiệm xây dựng chương trình phát triển nhà ở của địa phương?**

Để bảo đảm cung ứng đủ nhà ở cho người dân trên địa bàn cũng như bảo đảm quy hoạch cảnh quan của địa phương, 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 luật của Luật Nhà ở (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023) quy định Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương 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 của Luật Nhà ở.

Chương trình phát triển nhà ở của địa phương có thời gian 05 năm, 10 năm hoặc dài hơn. Khoản 2 Điều 3 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 luật của Luật Nhà ở (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023) quy định nội dung chương trình phát triển nhà ở 05 năm và 10 năm hoặc dài hơn của địa phương bao gồm những nội dung chính sau:

- 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;

- 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;

- 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;

- 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);

- 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;

- 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;

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

- Các nội dung khác có liên quan.

**Câu 2. Đề nghị cho biết, những nội dung cơ bản của Kế hoạch phát triển nhà ở 10 năm và 05 năm của địa phương?**

Nội dung kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hàng năm của địa phương được quy định tại khoản 3 Điều 3 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 luật của Luật Nhà ở (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023), như sau:

- 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;

- 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;

- 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;

- 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;

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

- 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;

- Các nội dung khác có liên quan.

**Câu 3. Ông A là người Việt Nam định cư tại nước ngoài, muốn sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Ông A hỏi, ông cần chuẩn bị những giấy tờ gì?**

Nhằm đáp ứng nhu cầu sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, pháp luật về nhà ở đã quy định vấn đề này. Theo đó, để có thể mua được nhà tại Việt Nam, người Việt Nam đang định cư ở nước ngoài phải có những giấy tờ theo quy định tại khoản 2 Điều 5 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 luật của Luật Nhà ở (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023).

- 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;

- 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.

**Câu 4. Bà B là người Việt Nam định cư tại nước ngoài, do thường xuyên về quê thăm cha mẹ nên bà B dự định mua 01 căn nhà tại Việt Nam để tiện sinh hoạt. Bà B đề nghị cho biết điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở tại Việt Nam?**

Điều kiện cấp Giấy chứng nhận nhà ở cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 6 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 luật của Luật Nhà ở (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023). Theo đó, 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) và có giấy tờ chứng minh đối tượng được sở hữu nhà ở 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 ủy quyền cho người khác bán hoặc tặng cho nhà ở theo quy định của pháp luật.

**Câu 5. Hiện nay, việc sở hữu căn hộ chung cư rất phổ biến. Tuy nhiên tôi thấy có người nói rằng chung cư mini không được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu. Đề nghi cho biết, điều kiện cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà ở riêng lẻ như thế nào?**

Đúng như ông/bà biết, để đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân, Nhà nước đã thực hiện chủ trương xây dựng nhà chung cư và cho phép các chủ đầu tư bỏ vốn xây dựng, kinh doanh chung cư, trong đó có các chung cư mini. Theo đó, để bảo đảm quyền lợi của ngời dân thì việc mua chung cư mini sẽ được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu. Cụ thể, khoản 2 Điều 6 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 luật của Luật Nhà ở (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023) quy định như sau:

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 từ 30 m2 trở lên và nhà ở này đáp ứng các điều kiện về nhà chung cư theo quy định pháp luật về nhà ở thì được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đối với từng căn hộ trong nhà ở đó. Trường hợp chủ sở hữu bán, cho thuê mua, tặng cho, để thừa kế căn hộ trong nhà ở này cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì quyền sử dụng đất ở gắn với nhà ở này thuộc sử dụng chung của các đối tượng đã mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế căn hộ.

Như vậy, thông tin cho rằng chung cư mini không được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu là không đúng pháp luật. Chỉ những căn chung cư không đáp ứng điều kiện nêu trên thì không được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

**Câu 6. Đề nghị cho biết, tổ chức nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam trong thời hạn bao lâu?**

Khoản 2 Điều 7 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 luật của Luật Nhà ở (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023) quy định: Tổ chức nước ngoài được sở hữu nhà ở tối đa không vượt quá thời hạn ghi trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cấp cho tổ chức đó. Khi hết hạn sở hữu nhà ở ghi trong Giấy chứng nhận, nếu chủ sở hữu có nhu cầu gia hạn thêm thì được Nhà nước xem xét, gia hạn thêm theo quy định của pháp luật. Trường hợp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư không ghi thời hạn thì trong Giấy chứng nhận cấp cho chủ sở hữu cùng được ghi không thời hạn.

Trường hợp tổ chức nước ngoài bị phá sản, giải thể hoặc chấm dứt hoạt động trước thời hạn sở hữu nhà ở hoặc bị Nhà nước Việt Nam thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc giấy tờ cho phép hoạt động tại Việt Nam thì việc xử lý nhà ở này được thực hiện theo quy định của pháp luật. Trường hợp trong thời hạn sở hữu nhà ở mà tổ chức nước ngoài chuyển thành tổ chức trong nước thông qua việc sáp nhập hoặc chuyển vốn theo quy định của pháp luật thì tổ chức này được sở hữu nhà ở ổn định lâu dài.

**Câu 7. Đề nghị cho biết, việc xử lý các trường hợp hết thời hạn sở hữu nhà ở thực hiện như thế nào?**

Trong trường hợp, thời hạn sở hữu nhà ở đã hết, việc xử lý nhà được thực hiện theo quy định tại Điều 8 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 luật của Luật Nhà ở (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023) như sau:

- Trường hợp hết hạn sở hữu nhà ở theo thỏa thuận giữa bên bán và bên mua nhà ở lần đầu thì quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được xử lý theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng mua bán nhà ở lần đầu; nếu các bên không có thỏa thuận về việc xử lý nhà ở thì quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được chuyển lại cho chủ sở hữu nhà ở lần đầu hoặc người thừa kế hợp pháp của chủ sở hữu lần đầu.

Trong trường hợp chủ sở hữu lần đầu là tổ chức bị phá sản, giải thể hoặc chấm dứt hoạt động thì nhà ở của tổ chức này được xử lý theo pháp luật về phá sản, giải thể hoặc chấm dứt hoạt động và quyền sở hữu nhà ở này được chuyển lại cho cá nhân, tổ chức được sở hữu theo quy định của pháp luật về phá sản, giải thể hoặc chấm dứt hoạt động; trong thời gian xác định chủ sở hữu nhà ở, tổ chức, cá nhân đang quản lý nhà ở được tiếp tục quản lý và không được thực hiện các quyền bán, cho thuê mua, tặng cho, để thừa kế, thế chấp, cho thuê, góp vốn nhà ở này; việc bàn giao lại nhà ở này được thực hiện trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày xác định được chủ sở hữu nhà ở.

Trường hợp tổ chức nước ngoài bị Nhà nước Việt Nam thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc giấy tờ cho phép hoạt động tại Việt Nam thì chủ sở hữu phải bán, tặng cho nhà ở cho đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

- Trường hợp các bên mua bán nhà ở lần đầu không có thỏa thuận về việc xử lý Giấy chứng nhận khi hết hạn sở hữu nhà ở thì cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp cho đối tượng đang sở hữu nhà ở và cấp lại Giấy chứng nhận cho đối tượng được xác định là chủ sở hữu nhà ở lần đầu theo quy định. Trường hợp không thu hồi được Giấy chứng nhận thì cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận ban hành Quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp cho đối tượng đang sở hữu nhà và cấp lại Giấy chứng nhận cho đối tượng được xác định là chủ sở hữu lần đầu. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quy định tại Khoản này thực hiện theo quy định về cấp Giấy chứng nhận của pháp luật về đất đai.

- Trước khi hết thời hạn được sở hữu nhà ở (bao gồm cả trường hợp được gia hạn thêm), tổ chức, cá nhân nước ngoài được trực tiếp hoặc ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác thực hiện các quyền bán, tặng cho nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của mình. Trường hợp quá thời hạn được sở hữu nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài không thực hiện quyền bán, tặng cho nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của mình thì nhà ở đó thuộc quyền sở hữu của Nhà nước Việt Nam. Sở Xây dựng có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở ban hành quyết định xác lập sở hữu toàn dân và tiến hành thu hồi nhà này để thực hiện quản lý, cho thuê hoặc bán theo quy định về quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

Trong trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài bị cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam quyết định buộc xuất cảnh hoặc buộc chấm dứt hoạt động tại Việt Nam do việc sử dụng nhà ở thuộc sở hữu của mình vi phạm các quy định của pháp luật Việt Nam thì nhà ở này bị xử lý theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam.

**Câu 8. Ông C là chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội. Ông C muốn biết nội dung lấy ý kiến thẩm định của cơ quan nhà nước về nhà ở đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở bao gồm những gì?**

Nội dung lấy ý kiến thẩm định của cơ quan nhà nước theo quy định tại khoản 3 Điều 9 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 luật của Luật Nhà ở (được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 3 Điều 1 của Nghị định số [30/2015/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/thuong-mai/nghi-dinh-30-2015-nd-cp-huong-dan-luat-dau-thau-ve-lua-chon-nha-dau-tu-268567.aspx) , có hiệu lực kể từ ngày 26 tháng 3 năm 2021 và Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023).

- Tên chủ đầu tư dự án (đối với trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư và nhà đầu tư có đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Nghị định này); tên dự án theo quy định của pháp luật về nhà ở;

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

- Sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng nhà ở với quy hoạch chi tiết (đối với trường hợp đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt) hoặc quy hoạch phân khu (đối với trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết được phê duyệt). Trường hợp quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng nhà ở với quy hoạch chung;

- Sự phù hợp của các đề xuất trong nội dung dự án đầu tư xây dựng nhà ở với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- Tính phù hợp của sơ bộ về cơ cấu sản phẩm nhà ở (loại hình nhà ở, phân khúc nhà ở, hình thức kinh doanh sản phẩm đối với từng loại nhà ở); trường hợp là dự án xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có nhà ở thì phải có dự kiến diện tích đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội;

- Tính đồng bộ của phương án phân kỳ đầu tư sơ bộ, việc phân chia dự án thành phần (nếu có) và sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội liên quan đến dự án.

**Câu 9. Anh D được Tổng Giám đốc Công ty giao cho tham mưu và thực hiện các thủ tục xây dựng dự án nhà ở công vụ. Anh D muốn biết trình tự, thủ tục cơ quan nhà nước lựa chủ đầu tư thực hiện như thế nào?**

Trình tự, thủ tục lựa chọn chủ đầu tư xây dựng dự án nhà ở công vụ theo quy định tại Điều 22 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 luật của Luật Nhà ở (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023), như sau:

- Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ do Thủ tướng Chính phủ phê duyệt để cho đối tượng của các cơ quan trung ương thuê thì Bộ Xây dựng đề xuất đơn vị làm chủ đầu tư để báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định. Trong thời hạn tối đa là 30 ngày, kể từ ngày nhận được Tờ trình của Bộ Xây dựng, Thủ tướng Chính phủ có văn bản quyết định lựa chọn chủ đầu tư hoặc ủy quyền cho Bộ Xây dựng thực hiện lựa chọn chủ đầu tư dự án.

- Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an phê duyệt thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quyết định lựa chọn chủ đầu tư. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ đăng ký làm chủ đầu tư, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng hoặc Bộ trưởng Bộ Công an có văn bản quyết định lựa chọn chủ đầu tư.

- Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt thì thực hiện lựa chọn chủ đầu tư theo quy định sau đây:

+ Sở Xây dựng báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định lựa chọn chủ đầu tư hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định lựa chọn chủ đầu tư nếu thuộc trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt dự án;

+ Trong thời hạn tối đa là 30 ngày, kể từ ngày nhận được Tờ trình của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải có văn bản quyết định lựa chọn chủ đầu tư hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định lựa chọn chủ đầu tư; trong thời hạn tối đa là 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản ủy quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải có văn bản quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở công vụ.

**Câu 10. Gia đình bà E nằm trong diện giải phóng mặt bằng do Nhà nước thu hồi đất vì mục đích lợi ích công cộng. Bà E muốn biết điều kiện để được mua nhà ở phục vụ tái định cư như thế nào?**

Điều kiện để mua nhà ở thương mại thuộc dự án do Nhà nước đầu tư để phục vụ tái định cư được quy định tại Điều 30 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 luật của Luật Nhà ở (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023) thì: 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, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng hoặc 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 mà có nhu cầu mua nhà ở thương mại hoặc thuê, thuê mua, mua nhà ở phục vụ tái định cư do Nhà nước đầu tư thì phải có tên trong danh sách được bố trí tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dã dược cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và có đơn đề nghị bố trí nhà ở tái định cư.

Trường hợp bà E hỏi là bà thuộc diện được mua nhà ở thương mại để phục vụ tái định cư, do gia đình bà E bị thu hổi đất vì mục đích công cộng (như xây dựng công viên, trường học, đường đi, thoát nước…). Do đó hộ gia đình bà E được mua nhà ở do Nhà nước đầu tư để phục vụ tái định cư.

**Câu 11. Đề nghị cho biết các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư?**

Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư quy định tại Điều 35 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 luật của Luật Nhà ở (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023), như sau:

- Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

- Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư.

- Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư.

- Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.

- Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong nhà chung cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phân diện tích dùng để kinh doanh của nhà chung cư:

+ Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;

+ Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện các hành vi nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định.

**Câu 12. Đề nghị cho biết đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có các quyền và nghĩa vụ gì?**

Theo quy định tại điều 40 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 luật của Luật Nhà ở (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023), đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có các quyền và nghĩa vụ sau:

Bộ Xây dựng, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, các Bộ, ngành, cơ quan trung ương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là đại diện chủ sở hữu đối với nhà ở công vụ do mình quản lý có các quyền và trách nhiệm sau đây đối với nhà ở được giao quản lý:

- Quyết định người được thuê nhà ở công vụ, người được thuê, mua nhà ở cũ; quyết định người được thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước;

- Lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở;

- Phê duyệt kế hoạch bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở;

- Ban hành hoặc quyết định giá thuê, thuê mua, giá bán nhà ở;

- Quyết định thu hồi nhà ở;

- Các quyền và trách nhiệm khác mà Thủ tướng Chính phủ giao theo quy định.

**Câu 13. Đề nghị cho biết, quyền và nghĩa vụ của đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước?**

Theo quy định tại Điều 42 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 luật của Luật Nhà ở (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023), đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có các quyền và nghĩa vụ sau:

- Tiếp nhận quỹ nhà ở do cơ quan có thẩm quyền quy định tại Khoản 3 Điều 39 của Nghị định này giao nhiệm vụ để thực hiện quản lý vận hành theo quy định của Nghị định này và pháp luật có liên quan. Nội dung quản lý vận hành nhà ở được thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng; hoạt động quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được hưởng các cơ chế như đối với dịch vụ công ích theo quy định của pháp luật.

-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.

- Xây dựng, ban hành Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà ở theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng và phổ biến Bản nội quy này cho người thuê, người thuê mua, người sử dụng nhà ở.

- Quản lý chặt chẽ các phần diện tích nhà chưa bán trong khuôn viên nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

- Được trích một phần tỷ lệ tiền thuê nhà ở theo quy định để có kinh phí phục vụ cho công tác quản lý vận hành nhà ở.

- 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.

- Thực hiện bảo trì, cải tạo nhà ở sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- 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.

- 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.

- Tổng hợp, báo cáo định kỳ hoặc theo yêu cầu đột xuất về tình hình quản lý, sử dụng nhà ở theo quy định.

- Thực hiện hạch toán, báo cáo thu, chi tài chính công tác quản lý vận hành nhà ở theo quy định; thực hiện các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

**Câu 14. Tôi nghe nói, ông X là Thủ trưởng cấp cao được nhà nước phân cho nhà ở. Nay ông X về hưu thì phải trả lại nhà đó cho nhà nước. Đề nghị cho biết, trình tự thu hồi nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được quy định như thế nào?**

Trình tự thu hồi nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được quy định tại Điều 45 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 luật của Luật Nhà ở (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023):

- Khi có một trong các trường hợp thuộc diện bị thu hồi nhà ở hoặc khi nhà ở thuộc sở hữu nhà nước bị chiếm dụng trái pháp luật thì đơn vị được giao quản lý vận hành nhà ở phải có văn bản nêu rõ lý do và yêu cầu người thuê, thuê mua, mua hoặc người đang chiếm dụng nhà ở (sau đây gọi là người đang trực tiếp sử dụng nhà ở) bàn giao lại nhà ở này trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản thông báo; trường hợp quá thời hạn mà người đang trực tiếp sử dụng nhà ở không bàn giao lại nhà ở thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở phải báo cáo cơ quan quản lý nhà ở đề nghị thu hồi nhà ở trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày hết hạn bàn giao nhà ở.

- Trong thời hạn 10 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 thì có tờ trình cơ quan, đại diện chủ sở hữu của 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 thì phải làm thủ tục đề nghị thu hồi nhà ở theo quy định.

- Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được tờ trình của cơ quan quản lý vận hành nhà ở, cơ quan 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 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 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 quản lý nhà ở 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.

**Câu 15. G là sinh viên muốn thuê nhà ở xã hội trong thời gian theo học tại Trường Đại học J. G muốn biết em cần đáp ứng điền kiện gì để được thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước?**

Theo quy định tại khoản 1 Điều 52 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 luật của Luật Nhà ở (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023), G phải đáp ứng những điều kiện sau để thuê nhà ở xã hội:

- Người được thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước là học sinh, sinh viên thì chỉ được thuê nhà ở trong thời gian học tập. Trường hợp không có đủ chỗ ở để bố trí theo yêu cầu thì thực hiện cho thuê theo thứ tự ưu tiên, gồm sinh viên là con gia đình thuộc diện chính sách, diện hộ nghèo, cận nghèo theo quy định của Nhà nước; sinh viên vùng sâu, vùng xa, ngoại tỉnh; sinh viên học giỏi; sinh viên học năm đầu tiên.

Hồ sơ thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước được quy định như sau

- Đơn đăng ký thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước;

- Giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng và có đủ điều kiện về nhà ở, cư trú, thu nhập;

- Giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê nhà ở xã hội (nếu có).