Created with a trial version of Syncfusion Essential PDF

Ký bởi: Trung tâm Thông tin
Email: ttth@moc.gov.vn
Cơ quan: Bộ Xây dựng
Thời gian ký: 02.07.2015 14:24:08 +07:00

BỘ XÂY DỰNG	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Số: 1436 /BXD-QLN	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
V/v: Thực hiện Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 và Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13.	*Hà Nội, ngày 30 tháng 6 năm 2015*

Kính gửi:
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ, Cơ quan ngang Bộ, Cơ quan thuộc Chính phủ;
- Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.
- Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 và Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 đã được Quốc hội khóa XIII thông qua tại kỳ họp thứ 8 ngày 25/11/2014 (sau đây gọi là Luật Nhà ở 2014 và Luật Kinh doanh bất động sản 2014); hai Luật này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/7/2015. Hiện nay, Chính phủ đang chỉ đạo Bộ Xây dựng phối hợp với các Bộ, ngành khẩn trương hoàn thiện để trình Chính phủ ban hành các Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện hai Luật này. Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Văn bản số 946/TTg-KTN ngày 30/6/2015 về việc hướng dẫn triển khai thực hiện Luật Nhà ở 2014, Luật Kinh doanh bất động sản 2014 và để đảm bảo các hoạt động liên quan đến lĩnh vực nhà ở và kinh doanh bất động sản không bị gián đoạn trong khi chờ Chính phủ ban hành các Nghị định hướng dẫn, Bộ Xây dựng đề nghị các Bộ, ngành, địa phương tổ chức triển khai thực hiện nghiêm túc và tuân thủ đầy đủ các nội dung đã được quy định cụ thể trong Luật Nhà ở 2014 và Luật Kinh doanh bất động sản 2014.

Riêng đối với một số nội dung mà Luật Nhà ở năm 2014 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 giao cho Chính phủ, Bộ Xây dựng quy định chi tiết thì kể từ ngày 01/7/2015 cho đến khi các Nghị định của Chính phủ, Thông tư của Bộ Xây dựng quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành hai Luật nêu trên được ban hành và có hiệu lực thi hành được áp dụng các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn Luật Nhà ở năm 2005 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 nhưng không được

trái với các quy định của Luật Nhà ở 2014 và Luật Kinh doanh bất động sản 2014, cụ thể như sau:

I. Đối với Luật Nhà ở 2014

1. Về quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở

Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở được quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật Nhà ở năm 2014 mà thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư thì trước khi lập, phê duyệt dự án, việc quyết định chủ trương đầu tư được thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư nhưng phải có ý kiến thẩm định của Bộ Xây dựng nếu là dự án đầu tư xây dựng nhà ở bằng nguồn vốn nhà nước của Trung ương hoặc dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư; có ý kiến thẩm định của Sở Xây dựng nếu là dự án đầu tư xây dựng nhà ở bằng nguồn vốn nhà nước của địa phương hoặc dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương đầu tư.

Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở được quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật Nhà ở năm 2014 mà không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư thì việc chấp thuận chủ trương đầu tư được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở 2005(sau đây gọi tắt là Nghị định số 71/2010/NĐ-CP) và các văn bản hướng dẫn thực hiện Nghị định 71/2010/NĐ-CP của Bộ Xây dựng.

2. Về phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở công vụ

Đối với việc lập, chấp thuận kế hoạch phát triển nhà ở công vụ; lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng, xác định quỹ đất để xây dựng nhà ở công vụ, việc mua, thuê nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ, việc xác định đối tượng, điều kiện được thuê nhà ở công vụ, quyền và nghĩa vụ của người thuê nhà ở công vụ thì thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014.

Riêng trình tự, thủ tục bố trí cho thuê nhà ở công vụ của Chính phủ, thực hiện theo quy định tại Quyết định 695/QĐ-TTg ngày 07/5/2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc quản lý quản lý, bố trí cho thuê nhà ở công vụ của Chính phủ; đối với các đối tượng khác, thực hiện theo quy định của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và Thông tư số 01/2014/TT-BXD ngày 16/1/2014 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn việc quản lý, sử dụng nhà ở công vụ.

3. Về phát triển, quản lý và sử dụng nhà ở tái định cư

Các nguyên tắc, hình thức bố trí nhà ở, xác định quỹ đất để xây dựng nhà ở, việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở, việc mua nhà ở thương mại để phục vụ tái định cư, việc xác định loại nhà, tiêu chuẩn diện tích và việc quản lý chất

lượng nhà ở để phục vụ tái định cư được thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014.

Riêng quy định về đối tượng, điều kiện được bố trí nhà ở tái định cư, trình tự, thủ tục bàn giao và việc quản lý, sử dụng nhà ở phục vụ tái định cư thì thực hiện theo quy định tại Nghị định số 84/2013/NĐ-CP ngày 25/7/2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở tái định cư và Thông tư số 07/2014/TT-BXD ngày 20/5/2014 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 84/2013/NĐ-CP.

4. Về chính sách nhà ở xã hội

Các quy định về đối tượng, điều kiện được hưởng chính sách nhà ở xã hội, hình thức thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội, quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội, các ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội, chính sách hỗ trợ về nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân tự đầu tư xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở được thực hiện theo Luật Nhà ở 2014.

Đối với việc đầu tư xây dựng hoặc mua nhà ở thương mại để làm nhà ở xã hội; trình tự, thủ tục thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội và việc quản lý, sử dụng nhà ở xã hội thực hiện theo quy định tại Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Thông tư số 08/2014/TT-BXD ngày 23/5/2014 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 188/2013/NĐ-CP.

Đối với việc quản lý, sử dụng nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn nhà nước thực hiện theo quy định của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (sau đây gọi tắt là Nghị định số 34/2013/NĐ-CP) và Thông tư 14/2013/TT-BXD ngày 19/9/2013 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện Nghị định số 34/2013/NĐ-CP.

5. Về tài chính cho phát triển nhà ở

Các quy định về nguồn vốn phục vụ đầu tư xây dựng nhà ở (bao gồm nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ) được thực hiện theo Luật Nhà ở năm 2014.

Đối với quy định về trình tự, thủ tục huy động vốn để phát triển nhà ở thương mại thực hiện theo Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP (sau đây gọi tắt là Thông tư số

16/2010/TT-BXD). Riêng các quy định về trình tự, thủ tục huy động vốn để phát triển nhà ở xã hội thực hiện theo Nghị định số 188/2013/NĐ-CP; đối với nhà ở tái định cư thì trình tự, thủ tục huy động vốn được thực hiện theo quy định của Nghị định số 84/2013/NĐ-CP ngày 25/7/2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở tái định cư.

6. Về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

Việc xác định đối tượng, điều kiện được thuê, thuê mua, mua nhà ở, việc quản lý, sử dụng nhà ở và thu hồi nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014.

Đối với trình tự, thủ tục cho thuê, bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, việc áp dụng các mức miễn, giảm tiền thuê, tiền mua nhà ở, việc xác định giá bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước thực hiện theo quy định của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP và Thông tư số 14/2013/TT-BXD ngày 19/9/2013 của Bộ Xây dựng.

7. Về quản lý, sử dụng nhà chung cư

Các quy định về thời hạn sử dụng nhà chung cư, phần sở hữu chung, phần sở hữu riêng, chỗ để xe, cách xác định diện tích sử dụng căn hộ, các quy định về Hội nghị nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư, việc quản lý, vận hành, xác định giá dịch vụ quản lý vận hành, việc nộp và quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014.

Đối với việc tổ chức Hội nghị nhà chung cư để bầu Ban quản trị, việc công nhận Ban quản trị được thực hiện theo Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28/5/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Đối với việc phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì thực hiện theo quy định của Nghị quyết số 34/NQ-CP ngày 3/7/2007 của Chính phủ về một số giải pháp để thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp.

8. Về sở hữu nhà ở tại Việt Nam của các tổ chức, cá nhân nước ngoài

Các quy định về đối tượng, điều kiện được sở hữu, thời hạn sở hữu, số lượng, loại nhà, khu vực được sở hữu nhà ở, quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở, trình tự, thủ tục mua bán, thuê mua nhà ở thương mại của tổ chức, cá nhân nước

ngoài được thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở 2014. Đối với trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất cho các tổ chức, cá nhân nước ngoài thì thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

II. Đối với Luật Kinh doanh bất động sản 2014

1. Về áp dụng các loại hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản

Trong các hoạt động kinh doanh bất động sản, các hợp đồng phải có các nội dung chính theo quy định tại các Điều 18, 47 và 52 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014. Riêng các loại hợp đồng mẫu thì được áp dụng theo mẫu các hợp đồng đã được ban hành theo các văn bản quy phạm pháp luật từ trước ngày 01/7/2015, cụ thể như sau:

a) Đối với hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng thì thực hiện theo quy định tại Chương V của Luật Kinh doanh bất động sản 2006. Riêng hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê nhà ở thì áp dụng theo các mẫu hợp đồng đã được ban hành kèm theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD của Bộ Xây dựng; đối với hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thì áp dụng theo mẫu hợp đồng ban hành kèm theo Thông tư số 03/2014/TT-BXD ngày 20/02/2014 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung Điều 21 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD;

b) Đối với hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất thì thực hiện theo quy định tại Chương V của Luật Kinh doanh bất động sản 2006 và các quy định của pháp luật về đất đai hiện hành;

c) Đối với hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thì áp dụng theo mẫu hợp đồng ban hành kèm theo Thông tư số 13/2008/TT-BXD ngày 21/5/2008 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản 2006 (sau đây gọi tắt là Thông tư số 13/2008/TT-BXD).

2. Về chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn

Nội dung về chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn phải tuân thủ các quy định tại Điều 36 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014.

Riêng trình tự, thủ tục và mẫu văn bản chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn được thực hiện theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD của Bộ Xây dựng.

3. Về chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai

Nội dung về chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải tuân thủ các quy định tại Điều 59 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014. Riêng trình tự, thủ tục và mẫu văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thì thực hiện theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD của Bộ Xây dựng.

4. Về chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải tuân thủ các quy định tại Mục 6 Chương II của Luật Kinh doanh bất động sản 2014. Riêng trình tự, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án thì thực hiện theo quy định tại Điều 51 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 và Thông tư số 13/2008/TT-BXD của Bộ Xây dựng.

5. Về cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản

a) Đối với việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản thực hiện theo quy định tại Điều 68 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 và quy định của Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản 2006 và Thông tư số 13/2008/TT-BXD của Bộ Xây dựng;

b) Đối với việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản thực hiện theo quy định của Nghị định số 153/2007/NĐ-CP, Quyết định số 29/2007/QĐ-TTg ngày 31/12/2007 của Bộ Xây dựng về việc ban hành khung Chương trình đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới bất động sản, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản;

c) Đối với việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản thì phải tuân thủ các quy định tại Mục 3 Chương IV của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 và quy định tại Thông tư số 13/2008/TT-BXD của Bộ Xây dựng.

Trong quá trình thực hiện Luật Nhà ở 2014 và Luật Kinh doanh bất động sản 2014, nếu có khó khăn, vướng mắc, đề nghị các Bộ, ngành, địa phương phản ánh về Bộ Xây dựng để được giải quyết, hướng dẫn cụ thể; trường hợp vượt thẩm quyền, Bộ Xây dựng sẽ tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Thủ tướng CP, các Phó Thủ tướng CP;
- VP Trung ương và các Ban của Đảng;
- Hội đồng dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án Nhân dân Tối cao, Viện Kiểm sát Nhân dân Tối cao;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- Cổng TTĐTCP;
- Trung tâm thông tin BXD;
- Lưu: VT, Vụ PC, Cục QLN.

BỘ TRƯỞNG

Trịnh Đình Dũng