|  |  |
| --- | --- |
| CHÍNH PHỦ  Số: /2024/NĐ-CP  **DỰ THẢO Lần 2** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  *Hà Nội, ngày tháng năm 2024* |

NGHỊ ĐỊNH

**Về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 16 tháng 9 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;*

*Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23 tháng 6 năm 2023;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 1 năm 2024;*

*Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;*

*Chính phủ ban hành Nghị định về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.*

**Chương I**

**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

1. **Phạm vi điều chỉnh**

1. Nghị định này quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 (sau đây gọi là Luật Nhà ở) về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, bao gồm:

a) Khoản 2 Điều 34 về các giai đoạn của dự án đầu tư xây dựng nhà ở và một phần tại khoản 6 Điều 72 về việc đầu tư xây dựng dự án;

b) Khoản 14 Điều 60 về thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

c) Khoản 3 Điều 63 về cơ chế ưu đãi để thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

d) Khoản 3 và khoản 6 Điều 68 về lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

đ) Khoản 6 Điều 69 về hồ sơ, trình tự, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

e) Điểm b khoản 7, khoản 8 Điều 70 và một phần tại khoản 6 Điều 72 về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời cho các chủ sở hữu nhà chung cư;

g) Khoản 6 Điều 72 về lập, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, việc di dời, cưỡng chế di dời chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, việc đóng góp kinh phí của các chủ sở hữu để đầu tư xây dựng lại nhà chung cư;

h) Khoản 2 Điều 191 về quy định chuyển tiếp đối với dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

2. Việc cưỡng chế phá dỡ, giải phóng mặt bằng đối với nhà chung cư khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh không thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này.

1. **Đối tượng áp dụng**

1. Các 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 việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

2. Cơ quan quản lý nhà nước và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

1. **Giải thích từ ngữ**

Trong Nghị định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Nhà chung cư độc lập là một khối nhà độc lập (block) hoặc nhiều khối nhà có chung kết cấu xây dựng hoặc chung hệ thống kỹ thuật công trình được xây dựng trên trên một khu đất theo quy hoạch.

2. Khu chung cư là khu nhà có từ 02 tòa nhà chung cư theo quy định tại khoản 1 Điều này trở lên và công trình xây dựng khác, bao gồm cả nhà ở riêng lẻ (nếu có) được xây dựng trên một khu đất theo quy hoạch.

3. Dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (sau đây gọi chung là dự án xây dựng lại nhà chung cư) là dự án với mục tiêu phá dỡ để xây dựng lại nhà chung cư hoặc khu chung cư và xây dựng các công trình khác (nếu có) theo quy hoạch chi tiết của dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

4. Tái định cư tại chỗ là việc bố trí nhà ở, diện tích khác (nếu có) cho tổ chức, cá nhân thuộc diện được tái định cư tại địa điểm cũ trong phạm vi dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

5. Chủ đầu tư dự án xây dựng lại nhà chung cư là tổ chức được lựa chọn theo một trong các hình thức quy định tại Điều 68 của Luật Nhà ở và quy định của Nghị định này.

6. Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là việc chủ sở hữu nhà chung cư thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mình cho chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thông qua văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 11 Điều 60 của Luật Nhà ở và quy định của Nghị định này.

# CHƯƠNG II

# KẾ HOẠCH CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

1. **Lập kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**

1. Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh tổ chức khảo sát, điều tra, đánh giá kết quả thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư tại kỳ kế hoạch trước và căn cứ vào kết luận kiểm định chất lượng nhà chung cư để xây dựng kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư của kỳ kế hoạch mới, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh trực tiếp xây dựng hoặc thuê đơn vị tư vấn theo quy định của pháp luật về đấu thầu để xây dựng kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

2. Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đối với các chung cư đã hoàn thành kiểm định trước thời điểm phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh phải được đưa vào nội dung của kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh.

3. Các nhà chung cư chưa hoàn thành việc kiểm định thì định kỳ 06 tháng một lần, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm rà soát, tổ chức kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt bổ sung danh mục dự án xây dựng lại nhà chung cư trong kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt hoặc lập, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư riêng, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt theo quy định tại Điều 5 và Điều 6 của Nghị định này.

1. **Lấy ý kiến về nội dung kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**

1. Nội dung kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải đầy đủ các nội dung theo quy định tại Điều 66 của Luật Nhà ở và các nội dung sau đây:

a) Dự kiến phạm vi, ranh giới, quy mô dự án xây dựng lại nhà chung cư theo các chỉ tiêu trong cấp độ quy hoạch xây dựng của khu vực dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

b) Số lượng căn hộ tái định cư của từng dự án và hiện trạng nhà chung cư thuộc diện cải tạo, xây dựng lại;

c) Thời gian thực hiện dự án và dự kiến bàn giao nhà ở tái định cư cho các chủ sở hữu nhà chung cư.

2. Nội dung kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung phải được công khai lấy ý kiến của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và các cơ quan, tổ chức có liên quan trong thời hạn 30 ngày trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo quy định tại Điều 6 của Nghị định này.

1. **Trình tự phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**

1. Trường hợp phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư chung với kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện lập kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương theo quy định của pháp luật nhà ở.

2. Trường hợp lập kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư riêng thì trình tự, thủ tục được thực hiện theo trình tự thủ tục sau đây:

a) Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày hết thời hạn công bố công khai nội dung lấy ý kiến về kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại khoản 2 Điều 5 của Nghị định này, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh tổng hợp trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

b) Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được đề nghị của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và đăng tải công khai theo quy định tại khoản 5 Điều 65 Luật Nhà ở.

3. Trường hợp có nhà chung cư thuộc diện phá dỡ mà sử dụng nguồn vốn ngân sách địa phương để đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 62 Luật Nhà ở thì trước khi phê duyệt kế hoạch, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua kế hoạch sử dụng vốn ngân sách địa phương.

Trường hợp có nhà chung cư thuộc diện phá dỡ do cơ quan trung ương là đại diện chủ sở hữu theo quy định tại khoản 3 Điều 62 Luật Nhà ở thì trước khi phê duyệt kế hoạch, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phối hợp với cơ quan đại diện chủ sở hữu báo cáo cơ quan có thẩm quyền dự kiến nguồn vốn để đầu tư xây dựng lại nhà chung cư này.

# CHƯƠNG III

# CÁC GIAI ĐOẠN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DỰ ÁN XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

# Mục 1

# GIAI ĐOẠN CHUẨN BỊ DỰ ÁN

1. **Đề xuất đầu tư xây dựng dự án**

1. Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với cơ quan chức năng của địa phương và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư thực hiện kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư được xây dựng trên địa bàn theo quy định tại Điều 61 của Luật Nhà ở và thực hiện phân loại các nhà chung cư được xây dựng trước năm 1994 và sau năm 1994 để thực hiện theo dõi, quản lý, giám sát chất lượng nhà chung cư làm cơ sở đề xuất dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

2. Lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đối với các dự án yêu cầu phải có báo cáo nghiên cứu tiền khả thi theo quy định của pháp luật xây dựng.

1. **Quy hoạch chi tiết xây dựng dự án**

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm lập, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại Điều 64 của Luật Nhà ở.

2. Căn cứ điều kiện thực tế của từng địa phương và danh mục, địa điểm nhà chung cư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giải pháp quy hoạch đối với từng khu vực có nhà chung cư thuộc diện cải tạo, xây dựng lại, đảm bảo hiệu quả kinh tế - xã hội, môi trường, gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị.

3. Trình tự, thủ tục hồ sơ lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết được thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, pháp luật xây dựng.

1. **Quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng lại nhà chung do Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách**

1. Đối với dự án xây dựng lại nhà chung cư do Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 62 của Luật Nhà ở thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư công.

2. Hồ sơ, trình tự, thủ tục và thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư dự án thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công.

1. **Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng lại nhà chung bằng nguồn vốn khác ngoài ngân sách**

1. Hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án xây dựng lại nhà chung cư do doanh nghiệp bất động sản đề xuất được lập theo quy định tại khoản 1 Điều 69 của Luật Nhà ở, bao gồm:

a) Văn bản đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án được lập theo mẫu tại phụ lục số 01 ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Đề xuất dự án đầu tư được lập theo mẫu tại phụ lục số 02 ban hành kèm theo Nghị định này;

c) Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (sau đây gọi là phương án bồi thường) đã được chủ sở hữu nhà chung cư thống nhất với nhà đầu tư;

d) Biên bản lấy ý kiến về việc lựa chọn nhà đầu tư; văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chủ sở hữu nhà chung cư cho nhà đầu tư (nếu có) theo mẫu tại phụ lục số 05 ban hành kèm theo Nghị định này;

đ) Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất qua các thời kỳ hoặc giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật đất đai hoặc giấy tờ chứng minh đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật đất đai (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở).

e) Bản sao hồ sơ thiết kế công trình nhà chung cư (nếu có).

2. Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng lại nhà chung cư do cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh đề xuất được lập theo quy định tại khoản 2 Điều 69 của Luật Nhà ở, bao gồm:

a) Văn bản đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án được lập theo mẫu tại phụ lục số 01 kèm theo Nghị định này;

b) Tài liệu giải trình căn cứ pháp lý và điều kiện áp dụng hình thức lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất;

c) Đề xuất dự án đầu tư được lập theo mẫu tại phụ lục số 02 kèm theo Nghị định này, trong đó xác định sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng dự án theo quy định của pháp luật xây dựng;

d) Bản sao hồ sơ thiết kế công trình nhà chung cư (nếu có).

3. Trình tự, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư được thực hiện như sau:

a) Đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ thì chủ đầu tư hoặc cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh lập hồ sơ theo quy định tại Điều 69 của Luật Nhà ở và khoản 1, khoản 2 Điều này; trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

b) Đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều này.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 69 của Luật Nhà ở và quy định sau:

a) Nhà đầu tư nộp trực tiếp 04 bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều 69 của Luật Nhà ở và khoản 1 Điều này đến cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh;

b) Sau khi nhận được hồ sơ quy định tại điểm a khoản này, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh gửi lấy ý kiến thẩm định theo quy định tại khoản 1 Điều 11 của Nghị định này đến các cơ quan liên quan thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gồm: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài Chính, Giao thông – Vận tải, Công An, Quốc phòng và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự.

c) Thời gian cho ý kiến thẩm định và thời hạn phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư được thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 69 của Luật Nhà ở.

5. Sau thời hạn 90 ngày kể từ ngày hết hạn đăng ký làm chủ đầu tư dự án theo quy định tại khoản 5 Điều 15 của Nghị định này mà không có nhà đầu tư đăng ký hoặc chủ sở hữu không lựa chọn được nhà đầu tư thì cơ quản lý nhà ở cấp tỉnh lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt theo trình tự, thủ tục sau đây:

a) Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư được lập theo quy định tại khoản 2 Điều 69 của Luật Nhà ở và khoản 2 Điều này và được gửi lấy ý kiến thẩm định theo quy định tại khoản 2 Điều 11 của Nghị định này đến các cơ quan liên quan thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gồm: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài Chính, Giao thông – Vận tải, Công An, Quốc phòng và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự.

b) Thời gian cho ý kiến thẩm định và thời hạn phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư được thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 69 của Luật Nhà ở

1. **Thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đối với dự án xây dựng lại nhà chung cư bằng nguồn vốn khác ngoài ngân sách**

1. Nội dung thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án xây dựng lại nhà chung cư bao gồm:

a) Đánh giá sự phù hợp của đề xuất dự án đầu tư với quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

b) Đánh giá sự phù hợp của đề xuất dự án đầu tư với kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh hoặc kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư riêng (số lượng, diện tích nhà ở của dự án hoàn thành trong giai đoạn của của kỳ kế hoạch); phương án phân kỳ đầu tư (nếu có); sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án;

c) Đánh giá sự phù hợp của đề xuất dự án đầu tư với các nội dung đã thỏa thuận giữa nhà đầu tư và các chủ sở hữu nhà chung cư trong biên bản lấy ý kiến các chủ sở hữu nhà chung cư trong Hội nghị nhà chung cư;

d) Đánh giá sơ bộ tác động môi trường (nếu có) theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường;

đ) Đánh giá về ưu đãi đầu tư theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này và điều kiện hưởng ưu đãi đầu tư (nếu có).

2. Nội dung thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư do cơ quan quản lý nhà ở đề xuất bao gồm:

a) Các nội dung theo quy định tại điểm a, b, d và đ khoản 1 Điều này;

b) Đánh giá về cơ sở pháp lý và điều kiện áp dụng hình thức lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất.

1. **Nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đối với dự án xây dựng lại nhà chung cư bằng nguồn vốn khác ngoài ngân sách**

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo mẫu quy định tại phụ lục số 03 kèm theo Nghị định này và bao gồm các nội dung sau đây:

a) Tên chủ đầu tư thực hiện dự án (đối với trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án) hoặc hình thức lựa chọn chủ đầu tư (đối với trường hợp lựa chọn chủ đầu tư dự án thông qua hình thức đấu thầu);

b) Tên dự án; mục tiêu; quy mô (số lượng nhà ở tái định cư cho các chủ sở hữu nhà chung cư, số lượng nhà ở hoặc phần diện tích khác được kinh doanh thương mại); việc bàn giao phần hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án; vốn đầu tư của dự án, thời hạn hoạt động của dự án;

c) Địa điểm thực hiện dự án đầu tư;

d) Tiến độ thực hiện dự án đầu tư, tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn; tiến độ bàn giao nhà ở cho người tái định cư; sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư hoặc phân chia dự án thành phần (nếu có);

đ) Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng (nếu có);

e) Trách nhiệm của chủ đầu tư, cơ quan liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư;

g) Hiệu lực của Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư.

2. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phải được công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư thuộc trường hợp cải tạo, xây dựng lại; được gửi đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư thuộc trường hợp cải tạo, xây dựng lại để thông báo cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và gửi đến Bộ Xây dựng để theo dõi.

1. **Điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án xây dựng lại nhà chung cư bằng nguồn vốn khác ngoài ngân sách**

1.Sau khi dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư mà chủ đầu tư hoặc cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có nhu cầu điều chỉnh thuộc một trong các trường hợp sau đây thì phải thực hiện điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này:

a) Các trường hợp điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư;

b) Các trường hợp điều chỉnh quy định tại khoản a, b, d và đ khoản 1 Điều 12 của Nghị định này.

2. Hồ sơ đề nghị điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư bao gồm:

a) Văn bản đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư theo mẫu quy định tại phụ lục số 04 kèm theo Nghị định này;

b) Báo cáo tình hình triển khai dự án đến thời điểm điều chỉnh;

c) Quyết định của chủ đầu tư về việc điều chỉnh dự án đầu tư;

d) Giải trình hoặc cung cấp tài liệu liên quan quan đến việc điều chỉnh các nội dung của quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư.

3. Trình tự, thủ tục điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện theo quy định tại Điều 10 của Nghị định này đối với các nội dung điều chỉnh, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh không lấy ý kiến thẩm định đối với các nội dung không đề nghị điều chỉnh.

4. Đối với đề nghị điều chỉnh về tiến độ thực hiện dự án đầu tư quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 của Nghị định này, chủ đầu tư không được điều chỉnh tiến độ thực dự án đầu tư quá 24 tháng so với tiến độ thực hiện dự án trong văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, trừ một số trường hợp sau đây:

a) Chủ đầu tư được toàn bộ các chủ sở hữu nhà chung cư thống nhất về việc điều chỉnh;

b) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật đầu tư.

5. Quyết định điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư phải được công bố theo quy định tại khoản 2 Điều 12 của Nghị định này.

1. **Lựa chọn chủ đầu tư dự án do Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách**

1. Chủ đầu tư dự án xây dựng lại nhà chung cư do Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách được xác định theo pháp luật về xây dựng, bao gồm: Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành hoặc Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực làm chủ đầu tư. Trường hợp không có Ban quản lý dự án hoặc có Ban quản lý dự án nhưng không đủ điều kiện thực hiện thì người quyết định đầu tư giao cơ quan, tổ chức có kinh nghiệm, năng lực quản lý làm chủ đầu tư.

2. Thẩm quyền, trình tự, thủ tục lựa chọn chủ đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư công.

1. **Lựa chọn chủ đầu tư dự án thông qua thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án**

1. Việc lựa chọn chủ đầu tư thông qua thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện đối với trường hợp dự án đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 11 Điều 60 của Luật Nhà ở và phải được thống nhất tại Hội nghị của các chủ sở hữu nhà chung cư (sau đây gọi chung là Hội nghị nhà chung cư).

2. Các bước trong quy trình lựa chọn chủ đầu tư thông qua Hội nghị nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại khoản 2, 3 và khoản 4 Điều 16 của Nghị định này. Trường hợp không được toàn bộ các chủ sở hữu nhà chung cư thống nhất thì tiếp tục thực hiện lựa chọn chủ đầu tư theo nguyên tắc quy định tại khoản 5, 6, 7, 8 và khoản 9 Điều 16 của Nghị định này.

Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có đầy đủ chữ ký của các chủ thể sử dụng đất ghi trong Giấy chứng và doanh nghiệp được lựa chọn. Mẫu văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phụ lục số 05 ban hành kèm theo Nghị định này.

3. Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày có văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều này, nhà đầu tư nộp hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại Mục 3 Chương này và phương án bồi thường đến cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh để được phê duyệt.

4. Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư và phương án bồi thường của nhà đầu tư quy định tại khoản 4 Điều này, Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh thực hiện phê duyệt phương án bồi thường và chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án xây dựng lại nhà chung cư.

Quyết định phê duyệt phương án bồi thường và Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án là căn cứ pháp lý về đất đai để chủ đầu tư thực hiện các thủ tục đầu tư, xây dựng dự án.

5. Sau khi có Quyết định phê duyệt phương án bồi thường và Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư quy định tại khoản 5 Điều này thì chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm bàn giao lại Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư dự án. Việc bàn giao Giấy chứng nhận phải được lập thành biên bản có chữ ký của đại diện cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, văn phòng đăng ký đất đai khu vực dự án, chủ đầu tư và các chủ sở hữu nhà chung cư.

Chủ đầu tư dự án xây dựng lại nhà chung cư không phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động vào Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật đất đai.

1. **Lựa chọn chủ đầu tư dự án không thông qua thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

1. Việc lựa chọn chủ đầu tư theo quy định tại Điều này thực hiện đối với trường hợp dự án xây dựng lại nhà chung cư không đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 11 Điều 60 của Luật Nhà ở.

2. Căn cứ vào kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, quy hoạch khu vực nhà chung cư phải thực hiện cải tạo, xây dựng lại đã được phê duyệt, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh công bố công khai thông tin về dự án xây dựng lại nhà chung cư trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án để kêu gọi nhà đầu tư đăng ký tham gia.

3. Thời hạn tiếp nhận hồ sơ đăng ký làmnhà đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều này là 30 ngày, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có nhu cầu gửi đơn đăng ký làm nhà đầu tư dự án (theo mẫu quy định tại phụ lục số 06 ban hành kèm theo Nghị định này) kèm theo hồ sơ năng lực và đề xuất phương án bồi thường được lập theo quy định tại các Điều 32, Điều 33, Điều 33 và Điều 34 của Nghị định này đến cơ quan cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.

4. Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày hết hạn tiếp nhận hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều này, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ để lập danh sách các doanh nghiệp để tổ chức lựa chọn nhà đầu tư dự án.

5. Trong thời hạn tối đa 90 ngày, kể từ ngày hết thời hạn quy định tại khoản 4 Điều này, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh tổ chức lấy ý kiến của các chủ sở hữu nhà chung cư về việc lựa chọn nhà đầu tư dự án tại Hội nghị nhà chung cư.

6. Việc lấy ý kiến của các chủ sở hữu khi lựa chọn nhà đầu tư dự án xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo nguyên tắc mỗi một căn hộ trong nhà chung cư tương ứng với một phiếu biểu quyết và có ít nhất 70% tổng số chủ sở hữu căn hộ chung cư của nhà chung cư, khu chung cư đó tham gia; doanh nghiệp được lựa chọn phải được tối thiểu 75% tổng số các chủ sở hữu nhà chung cư, khu chung cư tham gia đồng ý; trường hợp có nhiều doanh nghiệp tham gia đăng ký làm nhà đầu tư thì lựa chọn doanh nghiệp nhận được tỷ lệ đồng ý cao nhất của các chủ sở hữu nhưng tối thiểu phải đạt trên 51% tổng số chủ sở hữu nhà chung cư, khu chung cư đó đồng ý; việc tổ chức lựa chọn nhà đầu tư dự án phải được lập thành biên bản có chữ ký của đại diện Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án, đại diện cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, đại diện các chủ sở hữu nhà chung cư và doanh nghiệp được lựa chọn.

Trường hợp nhà chung cư, khu chung cư có một phần diện tích thuộc sở hữu nhà nước thì đại diện chủ sở hữu nhà nước đối với phần diện tích này tham gia lựa chọn nhà đầu tư dự án.

Đối với phần diện tích khác trong nhà chung cư không phải là căn hộ mà thuộc sở hữu của tổ chức, cá nhân hoặc của Nhà nước thì lấy tổng diện tích sử dụng phần diện tích này chia cho diện tích sử dụng căn hộ lớn nhất tại nhà chung cư hoặc khu chung cư đó để xác định tỷ lệ số phiếu biểu quyết của các chủ sở hữu, mỗi phần diện tích tương đương với diện tích căn hộ lớn nhất sau khi chia được tính bằng một phiếu biểu quyết; trường hợp diện tích còn lại sau khi chia lớn hơn ½ diện tích căn hộ quy định tại điểm này thì được tính tỷ lệ một phiếu biểu quyết của chủ sở hữu; trường hợp diện tích còn lại sau khi chia nhỏ hơn ½ diện tích căn hộ quy định tại điểm này thì không tính tỷ lệ một phiếu biểu quyết của chủ sở hữu.

7. Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày có biên bản lựa chọn nhà đầu tư dự án quy định tại khoản 6 Điều này, nhà đầu tư nộp hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và phương án bồi thường đến cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

8. Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư và phương án bồi thường của nhà đầu tư quy định tại khoản 7 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện phê duyệt phương án bồi thường và chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

9. Sau khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư và phê duyệt phương án bồi thường theo quy định tại khoản 8 Điều này, chủ đầu tư có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị Nhà nước thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có) đối với diện tích xây dựng nhà chung cư để thực hiện dự án.

1. **Lựa chọn chủ đầu tư dự án thông qua hình thức đấu thầu**

1. Hết thời hạn lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định tại khoản 5 Điều 16 của Nghị định này mà không có nhà đầu tư đăng ký tham gia hoặc chủ sở hữu nhà chung cư không lựa chọn được chủ đầu tư thực hiện dự án thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư.

2. Trước khi tổ chức đấu thầu, cơ quan có thẩm quyền phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo quy định tại khoản 3 Điều 68 của Luật Nhà ở và khoản 2 Điều 10 của Nghị định này.

3. Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh lập hồ sơ mời quan tâm, thông báo mời quan tâm, tổ chức đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án và phê duyệt kết quả mời quan tâm trước khi thực hiện bước chuẩn bị đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư.

4. Trường hợp chỉ có 01 nhà đầu tư quan tâm đáp ứng điều kiện đối với hồ sơ mời quan tâm thì thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại khoản 7 Điều này. Nhà đầu tư được chấp thuận được xác định là chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Trường hợp có từ 02 nhà đầu tư quan tâm trở lên đáp ứng điều kiện thì thực hiện đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án theo quy định của pháp luật đấu thầu.

5. Các nội dung liên quan đến thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ mời quan tâm, thông báo mời quan tâm, trình, phê duyệt, công khai kết quả mời quan tâm thực hiện theo quy định của pháp luật đấu thầu. Việc tổ chức đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án được thực hiện theo nguyên tắc sau đây:

a) Nội dung đánh giá bao gồm: năng lực tài chính, kinh nghiệm thực hiện; thời gian bàn giao nhà ở, công trình xây dựng; đề xuất phương án bố trí tái định cư và chỗ ở tạm thời;

b) Thang điểm đánh giá được xác định với tổng điểm các tiêu chí để thực hiện dự án cao nhất là 100 điểm đối với các tiêu chí quy định tại điểm a khoản này, trong đó tiêu chí về năng lực tài chính (30 điểm), tiêu chí về kinh nghiệm thực hiện dự án (20 điểm), tiêu chí thời gian bàn giao nhà ở, công trình xây dựng (20 điểm), tiêu chí đề xuất phương án bồi trí tái định cư và chỗ ở tạm thời (30 điểm).

6. Chi phí tổ chức đấu thầu được xác định trong tổng mức đầu tư của dự án; chi phí bảo lãnh dự thầu được thực hiện theo quy định của pháp luật đấu thầu.

7. Thủ tục chấp thuận nhà đầu tư

a) Nhà đầu tư nộp 04 bộ hồ sơ đề nghị chấp thuận nhà đầu tư cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh gồm: văn bản đề nghị chấp thuận nhà đầu tư theo mẫu quy định tại phụ lục số 07 kèm theo Nghị định này, tài liệu liên quan khác (nếu có);

b) Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được đề nghị của nhà đầu tư quy định tại điểm a khoản này, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh trình hồ sơ chấp thuận nhà đầu tư để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận, trường hợp không chấp thuận thì phải nêu rõ lý do.

c) Nội dung chấp thuận nhà đầu tư theo mẫu quy định tại phụ lục số 08 kèm theo Nghị định này.

1. **Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất**

1. Việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có) chỉ thực hiện đối với trường hợp lựa chọn chủ đầu tư không thông qua thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 15, Điều 16 và Điều 17 của Nghị định này.

2. Trình tự, thủ tục và thẩm quyền thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có) được thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai.

1. **Lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng**

1. Chủ đầu tư phải lập Báo cáo nghiên cứu khả thi xây dựng, trừ trường hợp chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật xây dựng.

2. Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án xây dựng nhà ở phải được gửi đến cơ quan chuyên môn về xây dựng để thẩm định theo quy định của pháp luật xây dựng.

3. Trên cơ sở kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi của cơ quan chuyên môn về xây dựng, người quyết định đầu tư hoặc chủ đầu tư có trách nhiệm phê duyệt dự án đầu tư xây dựng.

4. Hồ sơ, trình tự thủ tục, thẩm quyền lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

# Mục 2

# GIAI ĐOẠN THỰC HIỆN DỰ ÁN

1. **Lập, thẩm định và phê duyệt thiết kế xây dựng**

1. Chủ đầu tư thực hiện chuẩn bị mặt bằng, rà phá bom mìn và khảo sát xây dựng bao gồm lập, phê duyệt nhiệm vụ chuẩn bị mặt bằng, rà phá bom mìn và khảo sát xây dựng; lập, phê duyệt phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng, rà phá bom mìn (nếu có); thực hiện khảo sát xây dựng, rà phá bom mìn (nếu có); nghiệm thu, phê duyệt kết quả khảo sát xây dựng để phục vụ thiết kế xây dựng.

2. Thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở gồm thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công và các thiết kế khác theo quy định của pháp luật xây dựng.

3. Trước khi phê duyệt thiết kế xây dựng, chủ đầu tư có trách nhiệm tổng hợp văn bản của các cơ quan, tổ chức có liên quan về yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ, bảo vệ môi trường, bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định.

4. Việc thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

1. **Cấp Giấy phép xây dựng** 
   1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải có giấy phép xây dựng trừ trường hợp được miễn theo quy định của pháp luật về xây dựng.
   2. Đối với dự án đầu tư xây dựng có nhiều công trình, cấp phép xây dựng được cấp cho một, một số hoặc tất cả các công trình thuộc dự án. Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng các công trình thuộc dự án được xác định theo công trình có cấp cao nhất. Khi chủ đầu tư đề nghị cấp phép cho tất cả các công trình thuộc dự án, cơ quan cấp phép công trình cao nhất của dự án thực hiện việc cấp phép toàn bộ các công trình của dự án.

3. Hồ sơ, trình tự thủ tục, thời gian, thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

1. **Thi công xây dựng, vận hành công trình xây dựng**

1. Sau khi được cấp phép xây dựng thì chủ đầu tư phải gửi thông báo khởi công xây dựng đến cơ quan quản lý về xây dựng tại địa phương theo quy định của pháp luật xây dựng.

2. Sau khi các hạng mục công trình được hoàn thành theo hợp đồng đã ký kết thì các bên có trách nhiệm vận hành và nghiệm thu theo hướng dẫn sử dụng, đảm bảo yêu cầu về an toàn, phòng chống cháy nổ, vệ sinh môi trường.

3. Đối với phần diện tích căn hộ chung cư được kinh doanh thương mại hoặc phần diện tích kinh doanh dịch vụ thương mại thì sau khi nhà ở đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản thì chủ đầu tư được thực hiện việc kinh doanh sản phẩm nhà ở và công trình xây dựng khác theo quy định.

1. **Nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng**

1. Chủ đầu tư tổ chức nghiệm thu công trình xây dựng theo trình tự sau đây:

a) Chủ trì phối hợp với các nhà thầu có liên quan thỏa thuận về việc nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng hoặc bộ phận công trình hoàn thành; nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng theo quy định;

b) Tổ chức thực hiện việc thí nghiệm đối chứng, kiểm định chất lượng theo yêu cầu của cơ quan chuyên môn về xây dựng;

c) Tổ chức lập hồ sơ hoàn thành công trình xây dựng;

d) Lập báo cáo gửi cơ quan chuyên môn về xây dựng để thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu theo quy định tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ.

2. Hồ sơ, trình tự, thủ tục và thời điểm nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

# Mục 3

# GIAI ĐOẠN KẾT THÚC DỰ ÁN

1. **Giai đoạn kết thúc dự án đầu tư xây dựng nhà ở**

1. Sau khi công trình được nghiệm thu hoàn thành thì được bàn giao đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Đối với việc bàn giao nhà chung cư thì còn thực hiện bàn giao theo quy định tại khoản 4 Điều 37 của Luật Nhà ở.

2. Quyết toán hợp đồng xây dựng, quyết toán dự án hoàn thành, xác nhận hoàn thành công trình, bảo hành công trình xây dựng, bàn giao các hồ sơ liên quan và các công việc cần thiết khác theo quy định của pháp luật xây dựng.

3. Tùy từng loại dự án, việc kiểm toán, thẩm tra, phê duyệt quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình, đánh giá đầu tư xây dựng công trình được thực hiện theo quy định của pháp luật.

4. Cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng gắn với quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai.

5. Hồ sơ, trình tự thủ tục, thẩm quyền thực hiện các bước trong giai đoạn kết thúc dự án được thực hiện theo pháp luật về xây dựng, giám sát đánh giá đầu tư, đất đai, thuế và pháp luật có liên quan.

1. **Bàn giao nhà chung cư đưa vào sử dụng**

1. Việc bàn giao căn hộ chung cư cho người mua, thuê mua chỉ được thực hiện sau khi đã hoàn thành việc nghiệm thu nhà chung cư theo quy định của pháp luật về xây dựng nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực có nhà ở được đầu tư xây dựng theo tiến độ của nhà chung cư đã được phê duyệt. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư phải xây dựng công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở theo chủ trương đầu tư dự án thì phải hoàn thành xây dựng và nghiệm thu công trình này theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt trước khi bàn giao căn hộ chung cư.

2. Hồ sơ bàn giao nhà chung cư thực hiện theo quy định của pháp luật nhà ở về bàn giao nhà chung cư.

# CHƯƠNG IV

# DI DỜI, CƯỠNG CHẾ DI DỜI VÀ BỐ TRÍ CHỖ Ở TẠM THỜI

1. **Trình tự, thủ tục di dời chủ sở hữu nhà chung cư, người sử dụng nhà chung cư**

1. Đối với nhà chung cư bị hư hỏng thuộc trường hợp phải phá dỡ do cháy, nổ không còn đủ điều kiện bảo đảm an toàn để tiếp tục sử dụng hoặc trường hợp nhà chung cư bị hư hỏng do thiên tai, địch họa không còn đủ điều kiện bảo đảm an toàn quy định để tiếp tục sử dụng tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều 59 của Luật Nhà ở thì thực hiện như sau:

a) Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định di dời khẩn cấp trong vòng 12 giờ.

Nội dung quyết định di dời khẩn cấp bao gồm: địa điểm nhà chung cư phải di dời khẩn cấp, địa điểm bố trí chỗ ở tạm thời, phương thức di dời, trách nhiệm của quan, tổ chức, cá nhân liên quan trong việc thực hiện quyết định di dời khẩn cấp.

b) Kể từ khi có quyết định di dời khẩn cấp, Ủy ban nhân dân cấp huyện phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức di dời khẩn cấp toàn bộ chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đến chỗ ở tạm thời nêu trong quyết định di dời khẩn cấp quy định tại điểm a khoản này.

2. Đối với nhà chung cư thuộc trường hợp phải phá dỡ quy định tại các điểm c, d và đ khoản 2 Điều 59 của Luật Nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định di dời sau khi phương án bồi thường, tái định cư được phê duyệt, việc di dời được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày phương án bồi thường, tái định cư được phê duyệt, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định di dời theo quy định tại khoản 3 Điều 73 Luật Nhà ở và gửi đến Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã và các chủ sở hữu nhà chung cư để biết, thực hiện.

b) Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày có quyết định di dời quy định tại điểm a khoản này, Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã phối hợp với chủ đầu tư dự án và các cơ quan liên quan tổ chức di dời toàn bộ chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đến chỗ ở tạm thời để bàn giao mặt bằng cho chủ đầu tư dự án.

Trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư không thực hiện di dời theo quyết định di dời thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định cưỡng chế di dời theo quy định tại Điều 27 của Nghị định này.

1. **Trình tự, thủ tục cưỡng chế di dời chủ sở hữu nhà chung cư, người sử dụng nhà chung cư**

1. Trong thời hạn 03 ngày, kể từ ngày hết hạn di dời theo quyết định di dời quy định tại Điều 26 của Nghị định này, cơ quan quản lý nhà ở trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định cưỡng chế di dời theo quy định tại khoản 2 Điều 74 Luật Nhà ở đối với các chủ sở hữu không thực hiện di dời.

2. Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày ban hành quyết định cưỡng chế di dời, Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã phối hợp với chủ đầu tư dự án và các cơ quan liên quan tổ chức cưỡng chế di dời theo nội dung quyết định cưỡng chế di dời.

3. Trường hợp di dời khẩn cấp quy định tại khoản 1 Điều 26 mà chủ sở hữu không di dời theo quyết định di dời thì chủ sở hữu tự chịu trách nhiệm về an toàn tính mạng, tài sản của mình và không được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

1. **Bố trí chỗ ở tạm thời**

1. Việc bố trí chỗ ở tạm thời cho các chủ sở hữu được thực hiện thông qua các hình thức: mua nhà ở thương mại hoặc bố trí nhà ở xã hội, bố trí quỹ nhà tái định cư hoặc đầu tư xây dựng quỹ nhà bằng nguồn vốn từ ngân sách hoặc từ Quỹ đầu tư phát triển, Quỹ phát triển nhà ở của địa phương (nếu có) để bố trí chỗ ở tạm thời hoặc thanh toán tiền để tự lo chỗ ở trong thời gian thực hiện dự án.

2. Trường hợp đầu tư xây dựng quỹ nhà để bố trí chỗ ở tạm thời thì phải bảo đảm yêu cầu về chất lượng, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng nhà ở; trường hợp nhà ở bố trí tạm thời thuộc diện được bán và chủ sở hữu đang ở nhà ở tạm thời có nhu cầu mua thì thực hiện bán nhà ở này cho các chủ sở hữu thay cho việc tái định cư; giá bán nhà ở này và việc thanh toán tiền chênh lệch (nếu có) được xác định như đối với trường hợp bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nêu trong phương án bồi thường.

3. Trách nhiệm bố trí chỗ ở tạm thời trong thời gian thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 72 của Luật Nhà ở. Trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư có nhu cầu tự lo chỗ ở tạm thời thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc chủ đầu tư dự án có trách nhiệm chi trả chi phí thuê nhà ở và các chi phí khác (nếu có) trong thời gian thực hiện dự án theo phương án bồi thường đã được phê duyệt.

# CHƯƠNG V

# CƠ CHẾ ƯU ĐÃI ĐỐI VỚI DỰ ÁN XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

1. **Ưu đãi về đất đai đối với dự án xây dựng lại nhà chung cư**

1. Chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được hưởng cơ chế ưu đãi miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong phạm vi dự án theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 63 của Luật Nhà ở.

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định phạm vi dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trong quy hoạch chi tiết của dự án, chấp thuận chủ trương đầu tư để thực hiện việc miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho chủ đầu tư đối với diện tích đất thuộc trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, bao gồm:

a) Diện tích đất xây dựng nhà chung cư hiện hữu;

b) Diện tích đất xây dựng nhà ở riêng lẻ hiện hữu (nếu có);

c) Diện tích đất xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, công trình công cộng, diện tích đất có công trình hạ tầng kỹ thuật, giao thông, hạ tầng xã hội;

d) Công trình khác, gồm cả diện tích đất có tài sản công thuộc phạm vi dự án xây dựng lại nhà chung cư.

2. Trường hợp nhà chung cư phải thực hiện phá dỡ nhưng theo quy hoạch được duyệt không tiếp tục xây dựng lại nhà ở mà xây dựng công trình khác, trừ trường hợp quy định tại Điều 31 của Nghị định này hoặc vẫn tiếp tục xây dựng nhà ở nhưng được các chủ sở hữu nhà chung cư đồng ý không tái định cư tại chỗ và chủ đầu tư đã thực hiện bồi thường, bố trí tái định cư cho các chủ sở hữu tại địa điểm khác theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này thì chủ đầu tư dự án được hưởng các cơ chế ưu đãi về đất đai theo quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Trường hợp sau khi lựa chọn chủ đầu tư mà chủ đầu tư có nhu cầu điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án phù hợp với quy hoạch phân khu, quy hoạch chung được phê duyệt dẫn đến tăng hệ số sử dụng đất thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật đất đai.

1. **Ưu đãi kinh doanh thương mại sau khi bố trí tái định cư**

1. Chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được kinh doanh đối với diện tích nhà ở còn lại sau khi đã thực hiện bố trí tái định cư và phần diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại trong phạm vi dự án để bù đắp chi phí theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 63 của Luật Nhà ở, cụ thể như sau:

a) Đối với phần diện tích nhà ở còn lại thuộc nhà chung cư được cải tạo, xây dựng lại thì chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không phải nộp tiền sử dụng đất khi bán căn hộ này.

b) Đối với phần diện tích kinh doanh thương mại, dịch vụ thuộc nhà chung cư được cải tạo, xây dựng lại thì chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không phải nộp tiền thuê đất khi bán phần diện tích kinh doanh này.

2. Đối với phần diện tích được kinh doanh ngoài phạm vi được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định tại điểm a, điểm c khoản 1 Điều 29 của Nghị định này và ngoài phạm vi được kinh doanh mà không phải nộp tiền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này, chủ đầu tư dự án phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật đất đai.

1. **Ưu đãi trong trường hợp thực hiện dự án quy gom nhà chung cư**

1. Trường hợp thực hiện dự án xây dựng lại nhà chung cư theo giải pháp quy gom quy định tại khoản 4 Điều 64 của Luật Nhà ở thì chủ đầu tư được hưởng cơ chế ưu đãi về đất đai theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị định này và cơ chế ưu đãi về kinh doanh thương mại tại Điều 30 của Nghị định này trong phạm vi dự án xây dựng lại nhà chung cư.

2.Trường hợp dự án xây dựng lại nhà chung cư sau quy gom không đảm bảo hiệu quả tài chính của chủ đầu tư thì chủ đầu tư đề xuất Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định việc giao đất, cho thuê đất đối với các phần diện tích đất có nhà chung cư cũ để bảo đảm cân đối hiệu quả tài chính của dự án.

# CHƯƠNG VI

# BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ

1. **Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với căn hộ chung cư**

1. Phương án bồi thường đối với nhà chung cư thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 10 của Luật Nhà ở thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với các chủ sở hữu tầng 1 mà có một phần diện tích nhà ở sử dụng để kinh doanh trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì được bồi thường hệ số k bằng 1,5 lần diện tích sử dụng căn hộ cũ ghi trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

Trường hợp các chủ sở hữu có nhu cầu còn được mua hoặc thuê một phần diện tích sàn kinh doanh thương mại, dịch vụ để kinh doanh trong dự án; giá bán phần diện tích này được tính theo chi phí đầu tư xây dựng phân bổ trên 1 m2 sàn kinh doanh thương mại, dịch vụ cộng với 10% lợi nhuận định mức theo quy định; giá thuê diện tích kinh doanh, dịch vụ do các bên thỏa thuận;

b) Đối với các chủ sở hữu từ tầng 2 trở lên thì được bồi thường hệ số k bằng 1 lần diện tích sử dụng căn hộ cũ ghi trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Trường hợp có diện tích ngoài diện tích được công nhận trong Giấy chứng nhận hoặc ngoài diện tích đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thì thực hiện giải quyết theo quy định của pháp luật đất đai. Diện tích căn hộ tái định cư sau khi tính theo hệ số k được nêu rõ trong phương án bồi thường.

2. Trường hợp diện tích căn hộ tái định cư theo thiết kế lớn hơn diện tích căn hộ cũ sau khi quy đổi theo hệ số k quy định tại khoản 1 Điều này thì chủ sở hữu phải nộp thêm phần giá trị chênh lệch diện tích này. Nếu chủ sở hữu không mua, thuê mua thì không được bố trí tái định cư và được thanh toán bằng tiền đối với toàn bộ giá trị được bồi thường theo quy định. Trường hợp diện tích căn hộ tái định cư theo thiết kế nhỏ hơn diện tích căn hộ cũ sau khi quy đổi theo hệ số k quy định tại khoản 1 Điều này thì chủ đầu tư phải thanh toán cho chủ sở hữu phần giá trị chênh lệch diện tích này.

Việc tính tiền chênh lệch quy định tại điểm này được xác định theo nguyên tắc diện tích chênh lệch nhân (x) với giá chuẩn nhà ở xây dựng mới do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm lập phương án bồi thường (không tính chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật đối với trường hợp Nhà nước hỗ trợ chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án); nếu chủ sở hữu nhà chung cư, bao gồm cả chủ sở hữu Nhà nước không có nhu cầu tái định cư mà đề nghị thanh toán bằng tiền đối với toàn bộ diện tích nhà ở được bố trí tái định cư thì được bồi thường theo giá bán căn hộ tái định cư do các bên thỏa thuận thống nhất trong phương án bồi thường.

3. Trường hợp chủ sở hữu căn hộ chung cư không có nhu cầu tái định cư tại chỗ mà chủ đầu tư có diện tích nhà, đất tại địa điểm khác để bố trí tái định cư và chủ sở hữu có nhu cầu thì được bố trí tái định cư theo cơ chế quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

Trường hợp không có nhu cầu tái định cư theo quy định tại điểm này thì chủ sở hữu có thể thực hiện mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn theo quy định của pháp luật về nhà ở.

4. Trường hợp nhà chung cư thuộc tài sản công phải phá dỡ để xây dựng lại thì người đang thuê được bố trí tái định cư theo quy định sau đây:

a) Trường hợp phá dỡ để xây dựng lại nhà chung cư thì người đang thuê được bố trí thuê căn hộ có diện tích theo thiết kế được duyệt nhưng không thấp hơn diện tích sử dụng căn hộ cũ, trừ trường hợp không có nhu cầu thuê nhà ở; giá thuê nhà ở được áp dụng như đối với giá thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước; trường hợp Nhà nước bán căn hộ này thì người đang thuê được mua theo quy định về giá bán nhà ở cũ thuộc tài sản công, đối với phần diện tích nhà ở tăng thêm sau khi Nhà nước cải tạo, xây dựng lại (nếu có) thì giá bán được xác định đảm bảo nguyên tắc thu hồi vốn đầu tư xây dựng.

b) Trường hợp theo quy hoạch được duyệt không xây dựng lại nhà chung cư tại địa điểm cũ thì người đang thuê được bố trí thuê căn hộ tại địa điểm khác theo nguyên tắc quy định tại khoản 4 Điều 60 của Luật Nhà ở và cơ chế quy định tại điểm a khoản này; nếu người đang thuê có nhu cầu thì được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn theo quy định của pháp luật về nhà ở.

1. **Phương án bồi thường đối với phần diện tích khác không phải căn hộ chung cư trong nhà chung cư**

1. Đối với phần diện tích nhà sử dụng chung thì thực hiện bồi thường như sau:

a) Trường hợp diện tích nhà sử dụng chung thuộc sở hữu nhà nước thì chủ đầu tư phải thanh toán bằng tiền cho Nhà nước theo nguyên tắc diện tích sử dụng nhà hiện có nhân (x) giá chuẩn nhà ở xây dựng mới do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tại thời điểm lập phương án bồi thường; đối với diện tích đất sử dụng chung thì chủ đầu tư được miễn tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 29 của Nghị định này.

b) Trường hợp diện tích nhà sử dụng chung đã bán và chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nhà ở về bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì được bồi thường hệ số k = 1 lần áp dụng đối với diện tích đất, đối với diện tích nhà thì được bồi thường theo nguyên tắc quy định tại điểm a khoản này.

2. Đối với diện tích khác trong nhà chung cư không thuộc trường hợp tại khoản 1 Điều này được thực hiện như sau:

a) Đối với phần diện tích khác nếu thuộc sở hữu Nhà nước thì Nhà nước thực hiện thu hồi đất, giao đất cho chủ đầu tư để xây dựng các công trình theo quy hoạch được duyệt;

b) Đối với phần diện tích khác không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này thì được bồi thường theo nguyên tắc áp dụng hệ số k = 1 diện tích sàn xây dựng nhân (x) giá chuẩn công trình xây dựng mới do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tại thời điểm lập phương án bồi thường.

Trường hợp diện tích đất khác quy định tại điểm này được Nhà nước cho thuê đất thì được bồi thường cho thời hạn cho thuê đất còn lại; trường hợp được Nhà nước giao đất thì được bồi thường theo nguyên tắc quy định tại điểm này.

1. **Phương án bồi thường phần diện tích khác không phải là nhà chung cư thuộc khu chung cư**

1. Chủ sở hữu nhà ở riêng lẻ nằm trong khu chung cư được xem xét bố trí tái định cư bằng nhà ở riêng lẻ tại địa điểm khác nếu có nhu cầu tùy theo điều kiện cụ thể của từng dự án. Trường hợp không có nhu cầu bố trí tái định cư bằng nhà ở riêng lẻ thì được bồi thường bằng tiền theo nguyên tắc quy định tại điểm a và c khoản 3 Điều này; nếu chủ sở hữu có nhu cầu thì được mua một căn hộ chung cư tại dự án theo giá bán căn hộ tái định cư được xác định trong phương án bồi thường đã được phê duyệt hoặc được mua, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn theo quy định của pháp luật về nhà ở.

2. Việc bồi thường, tái định cư đối với nhà ở riêng lẻ thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với diện tích đất ở thì thực hiện bồi thường theo nguyên tắc diện tích đất hiện hữu ghi trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nhân (x) giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm lập phương án bồi thường; trường hợp có phần diện tích đất ngoài diện tích quy định tại điểm này thì giải quyết theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Diện tích đất bố trí tái định cư được xác định theo quy hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và được quy đổi thành tiền theo nguyên tắc giá đất được xác định theo quy định tại điểm a khoản này nhân (x) diện tích đất được bố trí tái định cư; trường hợp có chênh lệch về giá trị bồi thường thì các bên có trách nhiệm thanh toán phần chênh lệch này;

c) Đối với diện tích sàn xây dựng nhà ở thì được bồi thường theo nguyên tắc diện tích sử dụng nhà ở hiện có nhân (x) giá nhà ở xây dựng mới do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tại thời điểm lập phương án bồi thường nhân (x) tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở hiện có. Trường hợp chủ đầu tư thực hiện xây dựng nhà ở tái định cư thì chủ sở hữu có trách nhiệm thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng nhà ở này cho chủ đầu tư;

3. Đối với trụ sở, nhà làm việc, công trình xây dựng khác thuộc quyền sở hữu hợp pháp của tổ chức, cá nhân mà còn trong thời hạn cho thuê đất, nếu theo quy hoạch được duyệt vẫn tiếp tục bố trí diện tích để làm trụ sở, nhà làm việc hoặc công trình xây dựng khác không phải nhà ở thì chủ sở hữu được bồi thường theo hệ số k = 1 lần diện tích đất cũ xác định theo nguyên tắc quy định tại điểm a khoản 2 Điều này đối với thời hạn thuê đất còn lại; đối với diện tích sàn xây dựng trụ sở, nhà làm việc, công trình xây dựng khác thuộc quyền sở hữu hợp pháp thì được bồi thường theo nguyên tắc quy định tại điểm c khoản 2 Điều này.

Trường hợp chủ sở hữu không có nhu cầu bồi thường tại địa điểm cũ hoặc theo quy hoạch được duyệt không xây dựng lại trụ sở, nhà làm việc, công trình xây dựng khác thì chủ sở hữu được bồi thường bằng tiền theo nguyên tắc quy định tại điểm a và điểm c khoản 2 Điều này; trường hợp trong phạm vi dự án có diện tích sàn dịch vụ, thương mại và chủ sở hữu có nhu cầu mua, thuê mua, thuê thì được ưu tiên mua, thuê, thuê mua một phần diện tích này theo giá quy định tại điểm a khoản 1 Điều 29 của Nghị định này.

4. Đối với các công trình hạ tầng xã hội, trụ sở, nhà làm việc thuộc sở hữu nhà nước trong phạm vi dự án (nếu có) thì thực hiện giải quyết theo quy định sau đây:

a) Trường hợp khi thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mà theo quy hoạch được duyệt vẫn bố trí các công trình hạ tầng xã hội, trụ sở, nhà làm việc trong dự án thì Nhà nước có trách nhiệm đầu tư, xây dựng hoặc giao cho chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng lại các công trình này; trường hợp chủ đầu tư quy định tại Điều 14, Điều 15, Điều 16 và Điều 17 của Nghị định này thực hiện xây dựng thì sau khi bàn giao lại cho cơ quan có thẩm quyền, Nhà nước có trách nhiệm thanh toán toàn bộ các chi phí đã đầu tư xây dựng các công trình này cho chủ đầu tư bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước;

b) Trường hợp theo quy hoạch được duyệt không xây dựng lại các công trình hạ tầng xã hội, trụ sở, nhà làm việc thì giải quyết theo quy định của pháp luật về đất đai.

1. **Bồi thường quyền sử dụng đất và giá trị còn lại của căn hộ trong trường hợp chủ sở hữu không đóng góp kinh phí để xây dựng lại nhà chung cư**

1. Quyền sử dụng đất đối với nhà chung cư là quyền sử dụng chung. Tỷ lệ phần quyền sử dụng đất được tính bằng tỷ lệ diện tích căn hộ chia cho tổng diện tích sàn của các căn hộ trong nhà chung cư theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Trường hợp quy định tại điểm a, c và điểm d khoản 2 Điều 59 của Luật Nhà ở thì chủ sở hữu nhà chung cư được bồi thường phần quyền sử dụng đất theo tỷ lệ quy định tại khoản 1 Điều này nhân (x) giá đất cụ thể theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm lập phương án bồi thường.

3. Trường hợp quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 59 của Luật Nhà ở thì chủ sở hữu nhà chung cư được bồi thường theo quy định sau đây:

a) Đối với diện tích đất thì được bồi thường phần quyền sử dụng đất theo tỷ lệ quy định tại khoản 1 Điều này nhân (x) giá đất cụ thể tại thời điểm thực hiện bồi thường theo quy định của pháp luật đất đai;

b) Đối với diện tích nhà ở thì được bồi thường theo nguyên tắc diện tích sử dụng nhà ở hiện có nhân (x) giá nhà ở xây dựng mới do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tại thời điểm lập phương án bồi thường nhân (x) tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở hiện có.

Tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở được tính căn cứ vào kết luận kiểm định về tỷ lệ phần trăm sử dụng còn lại của nhà ở đó với chất lượng xây dựng nhà ở mới tại thời điểm lập phương án bồi thường.

1. **Hỗ trợ đối với chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư** 
   1. Căn cứ điều kiện cụ thể của từng địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức hỗ trợ đối với các trường hợp sau:

a) Các chủ sở hữu nhà chung cư là đối tượng người có công với cách mạng, thân nhân liệt sỹ, người khuyết tật, hộ gia đình nghèo, cận nghèo để mua phần diện tích chênh lệch (nếu có) theo quy định tại khoản 2 Điều 32 của Nghị định này.

b) Trường hợp diện tích căn hộ cũ trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở sau khi quy đổi theo hệ số k quy định tại khoản 1 Điều 32 của Nghị định này nhỏ hơn diện tích tối thiểu của căn hộ chung cư theo quy chuẩn xây dựng nhà chung cư thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện cụ thể của địa phương quyết định mức hỗ trợ để mua phần diện tích chênh lệch so với diện tích của căn hộ tối thiểu theo quy chuẩn xây dựng nhà chung cư.

* 1. Tùy từng điều kiện cụ thể của dự án, chủ đầu tư quyết định việc hỗ trợ di dời, bố trí chỗ ở tạm thời và các chi phí liên quan khác (nếu có) cho chủ sở hữu nhà chung cư.
  2. Mức hỗ trợ quy định tại khoản 1 Điều này phải đưa vào phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt theo quy định tại khoản 2 Điều 71 của Luật Nhà ở.

**CHƯƠNG VII**

**ĐÓNG GÓP KINH PHÍ ĐỂ XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ**

1. **Nguyên tắc đóng góp kinh phí để xây dựng lại nhà chung cư**

1. Chủ sở hữu nhà chung cư không thuộc trường hợp quy định tại khoản 10 Điều 2 của Luật Nhà ở phải đóng góp kinh phí để xây dựng lại nhà chung cư mới theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Việc đóng góp kinh phí được thực hiện theo nguyên tắc sau:

a) Đối với phần diện tích trong nhà chung cư thì các chủ sở hữu nhà chung cư đóng góp kinh phí theo diện tích sở hữu căn hộ chung cư mới hoặc diện tích sở hữu khác không phải căn hộ chung cư nhân (x) giá chuẩn xây dựng mới nhà chung cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tại thời điểm lập phương án bồi thường.

Chủ sở hữu diện tích khác trong nhà chung cư chỉ phải đóng góp kinh phí theo quy định tại điểm này nếu tiếp tục đề nghị Nhà nước cho thuê đất. Trường hợp không đề nghị tiếp tục thuê đất thì Nhà nước thực hiện thu hồi đất để cho thuê đất cho chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đối với phần diện tích này và thực hiện bồi thường cho chủ sở hữu diện tích khác (nếu có).

b) Đối với diện tích đất sử dụng chung không phải diện tích xây dựng công trình nhà chung cư, thì Nhà nước thực hiện thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Việc đóng góp kinh phí của các chủ sở hữu nhà chung cư với chủ đầu tư dự án phải được nêu trong hợp đồng mua bán, thuê căn hộ theo mẫu tại phụ lục số 09 và 10 ban hành kèm theo Nghị định này. Căn cứ vào các mẫu hợp đồng quy định tại Nghị định này, các bên có thể thỏa thuận bổ sung thêm các nội dung cho phù hợp với từng trường hợp cụ thể nhưng không được trái với các điều, khoản, các nội dung đã được nêu sẵn trong hợp đồng, trái đạo đức xã hội và quy định của pháp luật. Việc công chứng, chứng thực các hợp đồng này được thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở.

1. **Thời điểm đóng góp và hình thức đóng góp kinh phí xây dựng lại nhà chung cư**

1. Việc đóng góp kinh phí để xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo tiến độ thực hiện dự án hoặc nộp một lần sau khi bàn giao căn hộ như sau:

a) Trường hợp đóng góp theo tiến độ thực hiện dự án thì các lần đóng góp áp dụng theo quy định về thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai theo Luật Kinh doanh bất động sản và phải được nêu cụ thể trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở.

b) Trường hợp đóng góp một lần sau khi bàn giao căn hộ thì chủ sở hữu có trách nhiệm nộp toàn bộ số tiền đóng góp theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở đã ký kết với chủ đầu tư dự án.

c) Số tiền đóng góp quy định tại khoản này không bao gồm phí bảo trì nhà chung cư.

2. Hình thức đóng góp kinh phí quy định tại khoản 1 Điều này bằng tiền mặt hoặc qua tài khoản thanh toán của chủ đầu tư theo thỏa thuận của các bên.

Đối với phí bảo trì nhà chung cư thì chủ sở hữu nhà chung cư tiếp tục đóng vào tài khoản của Ban Quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở.

# CHƯƠNG VIII

# ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

1. **Hiệu lực thi hành**

1. Nghị định này có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.

2. Nghị định này thay thế Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

3. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

1. **Quy định chuyển tiếp**

1. Đối với các địa phương đã phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì không phải lập, phê duyệt lại kế hoạch theo quy định của Nghị định này, trừ trường hợp phải điều chỉnh kế hoạch cho phù hợp với chương trình phát triển nhà ở hoặc phù hợp với nhu cầu thực tế của địa phương.

2. Đối với địa phương đã hoàn thành việc kiểm định, đánh giá chất lượng toàn bộ nhà chung cư trên địa trước thời điểm Luật Nhà ở 2023 có hiệu lực thi hành mà chưa có kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì trong thời hạn không quá 03 tháng, kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải lập kế hoạch cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư theo quy định của Nghị định này.

3. Đối với dự án xây dựng lại nhà chung cư đã được phê duyệt thực hiện theo hình thức xây dựng chuyển giao (BT) thì xử lý chuyển tiếp theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

1. **Trách nhiệm thi hành**

1. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng:

a) Giúp Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ hướng dẫn, chỉ đạo, đôn đốc các địa phương trong việc triển khai thực hiện các quy định về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Nghị định này và quy định của Luật Nhà ở;

b) Hướng dẫn cụ thể việc kiểm định, đánh giá các yếu tố để xác định chất lượng nhà chung cư theo quy định của pháp luật về xây dựng và nhà chung cư thuộc diện quy định tại khoản 2 Điều 59 của Luật Nhà ở;

c) Chủ trì hoặc phối hợp với các Bộ, ngành có liên quan thực hiện thanh tra, kiểm tra việc thực hiện các quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này; tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ theo định kỳ hoặc đột xuất tình hình thực hiện cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư trong cả nước;

d) Nghiên cứu, đề xuất các cơ chế, chính sách liên quan đến phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư để ban hành theo thẩm quyền hoặc trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, ban hành;

đ) Thực hiện các nhiệm vụ được giao theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và các nhiệm vụ khác do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao.

2. Các Bộ, ngành có liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm ban hành theo thẩm quyền hoặc đề xuất cơ quan có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung các quy định có liên quan đến việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; chủ trì hoặc phối hợp với Bộ Xây dựng trong việc triển khai thực hiện các quy định của Nghị định này.

3. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm:

a) Tổ chức triển khai, đôn đốc, chỉ đạo thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn bảo đảm đúng tiến độ, tuân thủ các quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và pháp luật có liên quan để đảm bảo an toàn tính mạng, tài sản của người dân tại các nhà chung cư, khu chung cư trên địa bàn;

b) Xác định rõ diện tích đất thuộc diện được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền chuyển mục đích sử dụng đất trong phạm vi dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại Điều 29 của Nghị định này, bảo đảm tránh thất thoát ngân sách nhà nước;

c) Tổ chức di dời, cưỡng chế di dời theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này;

d) Ban hành theo thẩm quyền các cơ chế chính sách cụ thể phù hợp với điều kiện của địa phương để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn;

đ) Báo cáo Bộ Xây dựng kết quả thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn theo định kỳ 06 tháng và đột xuất để tổng hợp, báo cáo Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ;

e) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định tại của Luật Nhà ở, Nghị định này và pháp luật có liên quan.

|  |  |
| --- | --- |
| **Nơi nhận:** - Ban Bí thư Trung ương Đảng; - Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ; - Các Bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ; - HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; - Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng; - Văn phòng Tổng Bí thư; - Văn phòng Chủ tịch nước; - Hội đồng dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội; - Văn phòng Quốc hội; - Tòa án nhân dân tối cao; - Viện kiểm sát nhân dân tối cao; - Kiểm toán Nhà nước;  - Ủy ban Giám sát tài chính Quốc gia; - Ngân hàng Chính sách xã hội; - Ngân hàng Phát triển Việt Nam; - Ủy ban trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam; - Cơ quan trung ương của các đoàn thể; - VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Cổng TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo; - Lưu: VT, BXD (3). | **TM. CHÍNH PHỦ**  **THỦ TƯỚNG**    **Phạm Minh Chính** |