

## **1. Đối tượng nào thuộc diện được thuê, thuê mua, mua nhà ở để phục vụ tái định cư?**

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 theo quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

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;

Hộ gia đình, cá nhân là chủ sở hữu nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại theo quy định tại Điều 110 của Luật Nhà ở.

## **2. Để được thuê, thuê mua, mua nhà ở để phục vụ tái định cư, đối tượng phải đáp ứng điều kiện nào?**

Thứ nhất, đối với đối tượng là 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 theo quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và 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 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 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và có đơn đề nghị bố trí nhà ở tái định cư theo mẫu do Bộ Xây dựng ban hành.

Thứ hai, đối với đối tượng là 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 theo quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và 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 có nhu cầu thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội thì phải có tên trong danh sách được bố trí tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, có đơn đề nghị bố trí nhà ở tái định cư bằng nhà ở xã hội theo mẫu do Bộ Xây dựng ban hành và phải thuộc diện chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở;

Thứ ba, đối với đối tượng là hộ gia đình, cá nhân là chủ sở hữu nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại theo quy định tại Điều 110 của Luật nhà ở thì được bố trí nhà ở tái định cư theo quy định tại Điều 115, Điều 116 của Luật nhà ở và pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

## **3. Trình tự, thủ tục thuê, thuê mua, mua và việc bàn giao nhà ở phục vụ tái định cư được thực hiện như thế nào?**

3.1. Việc mua nhà ở thương mại để phục vụ tái định cư đối với trường hợp đơn vị được giao bố trí tái định cư ký hợp đồng mua bán nhà ở với chủ đầu tư thì người được bố trí tái định cư ký hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở với đơn vị này thì thực hiện như sau:

a) Đơn vị được Nhà nước giao bố trí nhà ở phục vụ tái định cư ký kết hợp đồng mua bán nhà ở với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại; việc ký kết hợp đồng mua bán nhà ở được thực hiện theo quy định về mua bán nhà ở thương mại;

b) Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày ký kết hợp đồng mua bán nhà ở với chủ đầu tư, đơn vị được Nhà nước giao bố trí nhà ở phục vụ tái định cư phải có văn bản thông báo cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư và trực tiếp ký hợp đồng mua bán nhà ở với các đối tượng này;

c) Căn cứ vào hợp đồng mua bán nhà ở đã ký kết với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, đơn vị được Nhà nước giao bố trí nhà ở phục vụ tái định cư có trách nhiệm tiếp nhận nhà ở từ chủ đầu tư và bàn giao cho hộ gia đình, cá nhân mua nhà ở hoặc ủy quyền cho chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại bàn giao cho người mua nhà ở. Việc bàn giao nhà ở được thực hiện theo đúng các thỏa thuận trong hợp đồng, khi có đủ điều kiện về bàn giao nhà ở theo quy định tại Khoản 4 Điều 16 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản và phải được lập thành biên bản kèm theo các giấy tờ pháp lý có liên quan đến nhà ở mua bán.

3.2. Việc mua nhà ở thương mại đối với trường

hợp đơn vị được giao bố trí tái định cư ký hợp đồng đặt hàng mua nhà ở của chủ đầu tư thì người được bố trí tái định cư trực tiếp ký hợp đồng mua bán nhà ở với chủ đầu tư trên cơ sở các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt hàng mua nhà ở thì thực hiện như sau:

a) Đơn vị được Nhà nước giao bố trí nhà ở phục vụ tái định cư ký kết hợp đồng đặt hàng mua nhà ở với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại;

b) Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt hàng, đơn vị được Nhà nước giao bố trí nhà ở phục vụ tái định cư phải có văn bản thông báo cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư theo quy định tại Điều 30 của Nghị định này thực hiện ký hợp đồng mua bán nhà ở với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại; việc ký kết hợp đồng mua bán nhà ở được thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng;

c) Căn cứ vào hợp đồng mua bán nhà ở đã ký kết, chủ đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có trách nhiệm bàn giao nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân mua nhà ở. Việc bàn giao nhà ở phải theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng, khi có đủ điều kiện về bàn giao nhà ở theo quy định tại Khoản 4 Điều 16 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản và phải được lập thành biên bản kèm theo các giấy tờ pháp lý có liên quan đến nhà ở mua bán.

3.3. Việc sử dụng nhà ở xã hội để làm nhà ở phục vụ tái định cư thì căn cứ vào thông báo của Ủy ban nhân dân cấp huyện theo quy định tại Khoản 3 Điều 28 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, các hộ gia đình, cá nhân được tái định cư trực tiếp ký hợp đồng thuê, thuê mua, mua bán nhà ở với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội. Việc bàn giao nhà ở được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng,

quy định tại Khoản 4 Điều 16 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và phải được lập thành biên bản có xác nhận của đơn vị được Nhà nước giao bố trí nhà ở phục vụ tái định cư kèm theo các giấy tờ pháp lý có liên quan đến nhà ở mua bán, thuê mua.

3.4. Việc mua, thuê, thuê mua nhà ở phục vụ tái định cư do Nhà nước đầu tư xây dựng thì hộ gia đình, cá nhân có tên trong danh sách được tái định cư theo phương án bồi thường hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thực hiện ký hợp đồng mua bán, thuê hoặc thuê mua nhà ở với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở; việc bàn giao nhà ở này được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng, khi có đủ điều kiện bàn giao nhà ở theo quy định tại Khoản 4 Điều 16 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và phải lập thành biên bản kèm theo các giấy tờ pháp lý có liên quan đến nhà ở mua bán, thuê mua.

3.5. Việc bố trí nhà ở phục vụ tái định cư theo quy định tại Khoản 3 và Khoản 4 Điều 35 của Luật nhà ở thì căn cứ vào phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt, hộ gia đình, cá nhân được bố trí tái định cư ký hợp đồng mua bán nhà ở với chủ đầu tư dự án. Việc ký kết hợp đồng mua bán nhà ở được thực hiện theo quy định về mua bán nhà ở thương mại; việc bàn giao nhà ở được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng, khi có đủ điều kiện bàn giao nhà ở theo quy định tại Khoản 4 Điều 16 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản và phải được lập thành biên bản kèm theo các giấy tờ pháp lý có liên quan đến nhà ở mua bán.

3.6. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều 31 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP có trách nhiệm làm thủ tục để

## BỘ TƯ PHÁP

**ĐỀ ÁN “TĂNG CƯỜNG CÔNG TÁC PHỔ BIẾN,  
GIÁO DỤC PHÁP LUẬT TẠI MỘT SỐ ĐỊA BÀN  
TRỌNG ĐIỂM VỀ VI PHẠM PHÁP LUẬT GIAI  
ĐOẠN 2013 - 2016”**

# TÌM HIỂU MỘT SỐ QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ

*(Theo Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày  
20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và  
hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở)*

**VỤ PHỔ BIẾN, GIÁO DỤC PHÁP LUẬT  
58 - 60 TRẦN PHÚ, HÀ NỘI**

ngiht cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho các hộ gia đình, cá nhân đã mua, thuê mua nhà ở phục vụ tái định cư, trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân tự nguyện làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận; trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

#### **4. Giá mua, thuê, thuê mua nhà ở phục vụ tái định cư được quy định thế nào?**

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư có nhu cầu mua nhà ở được đầu tư xây dựng theo dự án để phục vụ tái định cư hoặc mua nhà ở thương mại để làm nhà ở tái định cư thì giá mua bán nhà ở này được xác định trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư có nhu cầu thuê, thuê mua nhà ở phục vụ tái định cư do Nhà nước đầu tư hoặc do Nhà nước mua để cho thuê, cho thuê mua thì giá thuê, thuê mua nhà ở này được xác định theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng,

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư có nhu cầu sử dụng nhà ở xã hội để làm nhà ở tái định cư thì giá mua, giá thuê, thuê mua nhà ở này được xác định theo quy định tại Điều 60, Điều 61 của Luật nhà ở và quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà ở xã hội.