

(Dự thảo xin ý kiến Đoàn ĐBQH)

BÁO CÁO
Giải trình, tiếp thu, chỉnh lý dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi)

Kính gửi: Các vị đại biểu Quốc hội,

Tại kỳ họp thứ 5 (tháng 5/2023), Quốc hội đã thảo luận, cho ý kiến về dự án Luật Nhà ở (sửa đổi). Ngay sau kỳ họp, Ủy ban Thường vụ Quốc hội (UBTVQH) đã chỉ đạo Thường trực Ủy ban Pháp luật chủ trì phối hợp với Cơ quan soạn thảo và các cơ quan hữu quan tổng hợp, nghiên cứu ý kiến của các vị đại biểu Quốc hội (ĐBQH), tổ chức các cuộc làm việc, giám sát, khảo sát thực tế tại một số địa phương, cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp, hiệp hội có liên quan, tổ chức một số cuộc hội thảo, tọa đàm, lấy ý kiến các chuyên gia, nhà khoa học, nhà quản lý để có thêm thông tin và cơ sở thực tiễn phục vụ công tác giải trình, tiếp thu, chỉnh lý hoàn thiện dự thảo Luật¹; xin ý kiến tại Hội nghị ĐBQH hoạt động chuyên trách.

Sau khi tiếp thu, chỉnh lý, dự thảo Luật có **196** điều (bỏ Điều 2 và Điều 4; bổ sung 03 điều 71, 72 và 73; ghép Điều 102 và Điều 103, do đó, số lượng điều vẫn giữ như dự thảo Luật Chính phủ trình Quốc hội). UBTVQH nhận thấy, đây là dự án Luật lớn, có nhiều nội dung phức tạp, tác động trực tiếp đến người dân, doanh nghiệp, chính sách an sinh xã hội và kinh tế vĩ mô của quốc gia, liên quan đến nhiều luật, dự thảo luật đang trình Quốc hội xem xét, cho ý kiến, do đó, để tránh chông chéo, xung đột, bảo đảm chất lượng và tiến độ chuẩn bị dự thảo Luật, việc tiếp thu, chỉnh lý dự thảo Luật cần bảo đảm một số nguyên tắc sau đây:

(1) Bảo đảm thể chế hóa đầy đủ chủ trương, đường lối của Đảng về phát triển, quản lý, sử dụng nhà ở; khắc phục vướng mắc, bất cập trong thực tiễn, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội và thực hiện tốt hơn chính sách an sinh xã hội về nhà ở đối với người dân, nhất là nhà ở cho công nhân, người lao động.

(2) Chỉ quy định những nội dung thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Nhà ở, những nội dung thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật khác đang được Quốc hội đồng thời xem xét, sửa đổi thì chuyển sang dự thảo Luật đó điều chỉnh; trường

¹ Ủy ban Pháp luật đã tổ chức giám sát chuyên đề “Việc thực hiện chính sách, pháp luật về quản lý, vận hành, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư”, trong đó đã tổ chức đi giám sát tại TP. Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Bà Rịa - Vũng Tàu, Hải Phòng; tổ chức khảo sát về nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân tại Hải Phòng, Hà Nam, làm việc với Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam; tổ chức 02 cuộc Hội thảo tại Đà Nẵng và Hà Nội; phối hợp với Viện Nghiên cứu lập pháp tổ chức 01 cuộc Hội thảo tại Hà Nội lấy ý kiến góp ý về dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi).

hợp cần sửa đổi luật hiện hành có liên quan thì đề xuất để bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật.

(3) Quy định cụ thể trong dự thảo Luật những nội dung đã chín, đã rõ, đã được thực tiễn kiểm nghiệm và có sự thống nhất cao; những nội dung chưa đủ chín hoặc sẽ cần điều chỉnh theo sự vận động của đời sống kinh tế - xã hội thì giao Chính phủ quy định chi tiết để bảo đảm linh hoạt trong quản lý, điều hành của Chính phủ cũng như sự ổn định của Luật.

(4) Tăng cường phân cấp, phân quyền cho chính quyền địa phương gắn với cơ chế tự chịu trách nhiệm; chuyển trọng tâm từ quản lý bằng các công cụ hành chính sang sử dụng hiệu quả các công cụ kinh tế để thúc đẩy phát triển nhà ở; thiết lập công cụ để kiểm soát hiệu quả quyền lực của cơ quan và người có thẩm quyền, phòng, chống sơ hở, tham nhũng, tiêu cực trong quản lý, sử dụng và phát triển nhà ở.

(5) Thúc đẩy cải cách hành chính, đơn giản hóa thủ tục đầu tư để tạo môi trường thuận lợi cho hoạt động đầu tư kinh doanh, giảm bớt chi phí tuân thủ pháp luật cho người dân, doanh nghiệp, thu hút nguồn lực xã hội đầu tư phát triển nhà ở và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội.

Trên cơ sở các nguyên tắc nêu trên, UBTVQH xin báo cáo Quốc hội những nội dung tiếp thu, chỉnh lý dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) như sau:

I. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LỚN

1. Về nhóm vấn đề chính sách của dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) cần quy định thống nhất với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)², Luật Đầu tư

1.1. Về bảo đảm tính thống nhất với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

1.1.1. Về hình thức sử dụng đất được đầu tư xây dựng dự án nhà ở thương mại (khoản 4 Điều 36)

Vấn đề này còn có các loại ý kiến như sau: (1) Không nên quy định về hình thức sử dụng đất được đầu tư xây dựng dự án nhà ở thương mại mà quy định theo hướng phù hợp với quy hoạch thì được làm dự án nhà ở thương mại; (2) Đề nghị bỏ quy định tại điểm c và d khoản 4 vì không phù hợp với chủ trương của Đảng về mở rộng diện đấu giá và đấu thầu đất đai, là kẽ hở gây thất thu ngân sách; (3) Đề nghị quy định nội dung này trong dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) theo hướng phải bảo đảm phù hợp với chủ trương, đường lối của Đảng, tính thống nhất của hệ thống pháp luật, khắc phục các điểm chồng chéo, xung đột, thiếu khả thi.

UBTVQH xin báo cáo như sau: Bên cạnh việc kế thừa quy định của Luật Nhà ở hiện hành về các loại đất được làm dự án nhà ở thương mại là: *có quyền*

² Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) trình Hội nghị ĐBQH hoạt động chuyên trách (8/2023).

sử dụng đất ở, có quyền sử dụng đất ở và đất khác; nhận chuyển quyền sử dụng đất ở; điểm c và điểm d khoản 4 Điều 36 của dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) do Chính phủ trình bổ sung 02 trường hợp được làm dự án nhà ở thương mại là có quyền sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở đã nộp tiền sử dụng đất hoặc nộp tiền thuê đất, trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng các loại đất quy định tại các điểm a, b hoặc điểm c khoản này theo quy định của pháp luật đất đai.

Đa số ý kiến UBTWQH đề nghị giữ quy định về các loại đất được làm dự án nhà ở thương mại như Luật Nhà ở hiện hành để phòng, chống sơ hở, thất thu ngân sách do chênh lệch địa tô khi cho phép các loại đất khác được làm dự án nhà ở thương mại; các loại đất này cần được thu hồi để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, đấu giá quyền sử dụng đất, bảo đảm tăng nguồn thu ngân sách nhà nước, nhất là đất phi nông nghiệp thuê của Nhà nước nhưng thời gian thuê còn lại không nhiều.

Một số ý kiến tán thành với quy định của dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) do Chính phủ trình tại kỳ họp thứ 5 về việc bổ sung 02 loại đất khác được làm dự án nhà ở thương mại để thể chế hóa Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII quy định: *“Tiếp tục thực hiện cơ chế tự thỏa thuận giữa người dân và doanh nghiệp trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án đô thị, nhà ở thương mại.* Việc cho phép một số loại đất khác được làm dự án nhà ở thương mại trong trường hợp nhà đầu tư có đất và đáp ứng các điều kiện về vốn, năng lực, kinh nghiệm sẽ thúc đẩy tiến độ giải phóng nguồn lực từ đất đai, góp phần đạt được các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội.

Tuy nhiên, điểm g khoản 3 Điều 79 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)³ quy định 02 phương án về thu hồi đất thực hiện dự án nhà ở thương mại, điểm a khoản 1 Điều 127 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định 02 phương án thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất⁴ chưa đồng bộ với chính sách do Chính phủ trình trong dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) về **04** loại đất được làm dự

³ Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) trình Hội nghị ĐBQH hoạt động chuyên trách (8/2023).

⁴ - Điểm e và điểm g khoản 3 Điều 79 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định như sau:

“Phương án 1 của điểm e và điểm g khoản 3 Điều 79: giữ như dự thảo Luật trình Quốc hội tại kỳ họp thứ 5:

e) Thu hồi đất để giao tổ chức phát triển quỹ đất do Nhà nước thành lập để đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 112a của Luật này nhằm đảm bảo tiếp cận đất đai công khai, minh bạch, tăng thu ngân sách đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, hỗ trợ tái định cư, an sinh xã hội;

g) Dự án nhà ở thương mại quyết định hình thức giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 126 của Luật này;

Phương án 2 của điểm e và điểm g khoản 3 Điều 79: giữ như dự thảo Luật trình Ủy ban Thường vụ Quốc hội tại Phiên họp thứ 25:

g) Dự án kết cấu hạ tầng vùng phụ cận các điểm kết nối giao thông và các tuyến giao thông có tiềm năng phát triển; dự án nhà ở thương mại, công trình thương mại, công trình dịch vụ, khu vui chơi, giải trí, tổ hợp đa năng không thuộc trường hợp quy định tại điểm 1 khoản 1 Điều này là dự án trọng điểm do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định mà không thuộc trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 127 của Luật này; dự án khu dân cư nông thôn mới.”.

án nhà ở thương mại, không thống nhất với Luật Nhà ở hiện hành về việc cho phép làm dự án nhà ở thương mại trong trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.

UBTVQH nhận thấy nội dung này thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Đất đai nên đề nghị Quốc hội cho quy định trong dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) các chính sách do Luật Nhà ở đề xuất về loại đất được làm dự án nhà ở thương mại trên cơ sở bảo đảm phù hợp với chủ trương, đường lối của Đảng, tính thống nhất của hệ thống pháp luật, khắc phục các điểm xung đột, chòng chéo, thiếu khả thi trong thực tiễn hiện nay. Trong trường hợp Luật Đất đai quy định khác với Luật Nhà ở hiện hành về loại đất thực hiện dự án nhà ở thương mại thì UBTƯQH sẽ chỉ đạo xây dựng quy định chuyên tiếp phù hợp, tránh gây khoảng trống pháp lý điều chỉnh đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đang thực hiện, gây khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật.

1.1.2. Về các dự án nhà ở khác phải thu hồi đất

Ngoài các dự án nhà ở thương mại phải thu hồi đất trong một số trường hợp nhất định do dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định như tại mục I.1.1.1 nêu trên, điểm a khoản 3 Điều 79 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) còn quy định một số dự án nhà ở phải thu hồi đất, bao gồm: *a) Dự án nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà lưu trú công nhân khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 và khoản 6 Điều 127 của Luật này; dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trừ trường hợp ủy quyền, góp quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Nhà ở; dự án tái định cư....*

UBTVQH thống nhất theo hướng rà soát, lược bỏ quy định các loại đất làm dự án nhà ở trong Luật Nhà ở để thực hiện thống nhất theo Luật Đất đai. Do đó, đề nghị Quốc hội cho chỉnh lý lại nội dung này trong dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) để bảo đảm thống nhất về chính sách giữa 02 dự thảo luật như sau:

- ***Đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư:*** Theo quy định của dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) do Chính phủ trình, các trường hợp thu hồi đất khi nhà chung cư phải phá dỡ bao gồm: *(i) Không phù hợp với quy hoạch xây dựng lại nhà chung cư nên Nhà nước bố trí tái định cư cho các chủ sở hữu nhà chung cư tại địa điểm khác (khoản 4 Điều 62 của dự thảo Luật do Chính phủ trình, khoản 4 Điều 60 của dự thảo Luật đã tiếp thu, chỉnh lý); (ii) Phù hợp với quy hoạch để xây dựng lại nhà chung cư nhưng các chủ sở hữu nhà chung cư không lựa chọn được chủ đầu tư dự án trong thời hạn theo quy định của Chính phủ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư (điểm c khoản 1 Điều 65 của dự thảo Luật do Chính phủ trình, điểm c khoản 1 Điều 67*

của dự thảo Luật đã tiếp thu, chỉnh lý). 02 trường hợp này đều phải thu hồi đất để thực hiện dự án khác theo quy hoạch hoặc để đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư⁵.

Tuy nhiên, ngoài 02 trường hợp nêu trên, khoản 1 Điều 64 của dự thảo Luật do Chính phủ trình quy định: “1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư vốn hoặc góp vốn cùng các chủ sở hữu có nhà chung cư thuộc diện quy định tại khoản 1 Điều 61 của Luật này để thực hiện phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư...”; điểm a khoản 1 Điều 72 của dự thảo Luật do Chính phủ trình quy định theo hướng: *Trường hợp theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt tiếp tục xây dựng lại nhà chung cư thì các chủ sở hữu được bố trí tái định cư tại chỗ theo phương án bồi thường đã được phê duyệt; các chủ sở hữu phải đóng góp kinh phí để xây dựng lại nhà chung cư mới*. Như vậy, không nên đặt vấn đề thu hồi đất đối với các trường hợp này để bảo đảm quyền lợi hợp pháp của các chủ sở hữu nhà chung cư đối với đất ở ổn định lâu dài; tôn trọng quyền tự thỏa thuận của các chủ sở hữu nhà chung cư; tránh tâm lý phản ứng và không đồng thuận của các chủ thể này khi họ đang có quyền sử dụng đất và đã lựa chọn được chủ đầu tư xây dựng lại nhà chung cư trên thửa đất đó nhưng đất lại bị thu hồi; không làm phát sinh thêm các thủ tục về thu hồi đất. Bên cạnh đó, Điều 127 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) cũng có quy định về cơ chế thực hiện dự án đầu tư xây dựng thông qua thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất.

Do đó, để vừa bảo đảm đồng bộ với chính sách của dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), phù hợp với cơ chế sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) như đã nêu ở trên, UBTVQH đề nghị Quốc hội cho xác định rõ tại điểm a khoản 3 Điều 79 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) nội dung: *thu hồi đất đối với các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, trừ trường hợp dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phù hợp với quy hoạch, chủ đầu tư được toàn bộ chủ sở hữu nhà chung cư chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mình để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở*. Theo đó, Điều 60 của dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) đã quy định về các trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; giao Chính phủ quy định chi tiết về cơ chế triển khai thực hiện. Đồng thời, để tạo thuận lợi cho chủ sở hữu nhà chung cư khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo phương án bồi thường, tái định cư đã được phê duyệt, tại điểm b khoản 10 Điều 60 của dự thảo Luật đã bổ sung quy định: “*Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại điểm này được miễn các nghĩa vụ về thuế*”. Giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra, theo dõi, đôn đốc chủ đầu tư thực hiện đúng phương án bồi thường, tái định cư

⁵ Vì vậy, khoản 9 Điều 60 của dự thảo Luật đã bổ sung quy định: “8. Việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có) để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai...”.

đã được phê duyệt để bảo đảm quyền lợi của chủ sở hữu chung cư (khoản 2 Điều 69 của dự thảo Luật).

- **Đối với dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân,** điểm c khoản 2 Điều 82, khoản 2 Điều 104 của dự thảo Luật Nhà ở do Chính phủ trình xác định chính sách: *doanh nghiệp, hợp tác xã có quyền sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, có đủ điều kiện và có nhu cầu xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thì được giao làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.*

UBTVQH nhận thấy, Điều 127 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) không quy định về việc “*có quyền sử dụng đất*” mà chia thành 02 trường hợp là “*đang có quyền sử dụng đất*” và “*nhận quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận*”. Do đó, để bảo đảm thống nhất về chính sách và từ ngữ giữa 02 dự thảo luật, UBTVQH đã chỉ đạo chỉnh lý lại nội dung tại Điều này theo hướng dẫn chiếu sang Luật Đất đai về trường hợp nhà đầu tư được thực hiện dự án nhà ở xã hội và nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân. Đồng thời, đề nghị Quốc hội cho quy định thống nhất tại điểm a khoản 3 Điều 79 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) như sau: *thu hồi đất để thực hiện dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 và khoản 6 Điều 127 của Luật này (trường hợp nhà đầu tư đang có quyền sử dụng đất, có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất).*

- **Đối với nhà ở công vụ và nhà ở tái định cư:** dự thảo Luật Nhà ở đang quy định việc thực hiện dự án nhà ở này trong 02 trường hợp: (1) Nhà nước đầu tư xây dựng (Điều 41 và Điều 42) hoặc đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư (Điều 51), do đó phải thực hiện thu hồi đất; (2) Trường hợp chủ đầu tư dự án đang có đất (*cơ quan, đơn vị được giao thực hiện dự án theo quy định của Luật Đầu tư công hoặc nhà đầu tư dự án theo quy định tại Điều 51 của Luật Nhà ở*) thì thực hiện dự án mà không phải thu hồi đất. Do đó, đề nghị Quốc hội cho quy định thống nhất tại điểm a khoản 3 Điều 79 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) như sau: *thu hồi đất thực hiện dự án nhà ở công vụ, nhà ở tái định cư, trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 127 của Luật này (trường hợp nhà đầu tư đang có quyền sử dụng đất)*⁶.

- **Đối với dự án nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp,** do Điều 90 của dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) chỉ giao cho doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp thuê lại đất của doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp thực hiện dự án nên đề nghị Quốc hội cho được bỏ quy định về việc thu hồi đất để thực hiện dự án này tại dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

⁶ Điểm a khoản 3 Điều 79 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định thu hồi đất đối với tất cả các dự án tái định cư là không bảo đảm thống nhất với dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi).

- *Ngoài ra*, UBTVQH tiếp tục chỉ đạo rà soát dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) để quy định nội dung chuyển tiếp phù hợp trong trường hợp có thay đổi về chính sách thu hồi đất, đấu giá đất, đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở đang thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và Luật Nhà ở hiện hành để tránh khoảng trống pháp lý hoặc xung đột pháp luật.

1.1.3. Về các trường hợp miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền chuyển mục đích sử dụng đất

Để thu hút đầu tư đối với một số dự án nhà ở, dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) quy định một số trường hợp ***được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*** và không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, bao gồm: dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (*khoản 1 Điều 63*); dự án xây dựng nhà ở xã hội (*điểm a khoản 2 Điều 83*); dự án nhà lưu trú công nhân (*khoản 1 Điều 96*); dự án xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân (*Điều 105*). Tuy nhiên, khoản 1 Điều 157 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định chung về các trường hợp miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; còn trường hợp cụ thể nào miễn, giảm sẽ do Chính phủ quy định (*khoản 3 Điều 157*). Vì vậy, để bảo đảm thống nhất giữa 02 dự thảo Luật, đề nghị Quốc hội cho quy định rõ tại dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) ***các trường hợp dự án nhà ở được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (không quy định chung là miễn, giảm)*** như dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) hoặc dẫn chiếu đến Luật Nhà ở để tránh cách hiểu và áp dụng pháp luật không đồng bộ, thống nhất.

1.1.4. Về sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài (Điều 8); thế chấp nhà ở (Điều 180 và Điều 182)

- ***Về quyền sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài:*** tiếp tục thực hiện chủ trương “*Hoàn chỉnh và xây dựng mới các chính sách thu hút người Việt Nam ở nước ngoài hoạt động đầu tư, kinh doanh ở trong nước*”⁷, điểm b khoản 2 Điều 8 của dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) do Chính phủ trình quy định theo hướng: *Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam được sở hữu nhà ở thông qua hình thức đầu tư xây dựng nhà ở trên diện tích đất được thừa kế, được tặng cho, mượn, thuê hoặc đất được nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai...* Tuy nhiên, theo quy định của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)⁸ thì *Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở được mua, thuê mua, nhận thừa kế, nhận tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở hoặc được nhận quyền sử dụng đất ở chỉ trong dự án phát triển nhà ở, không có hình thức mượn, thuê đất để xây dựng*

⁷ Nghị quyết số 36/NQ-TW ngày 26/3/2004 của Bộ Chính trị về công tác đối với người Việt Nam ở nước ngoài.

⁸ Điểm e khoản 1 Điều 28 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) trình Hội nghị ĐBQH hoạt động chuyên trách (8/2023).

nhà ở. Do đó, đề nghị Quốc hội cho chỉnh lý quy định trong dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) theo hướng bỏ hình thức mượn đất (vì đây là *quan hệ dân sự sẽ do Bộ luật Dân sự điều chỉnh*) và dẫn chiếu đến Luật Đất đai (*bổ sung tại dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) hình thức thuê đất để thống nhất với dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi)*).

- **Về thế chấp nhà ở:** Điều 180 của dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) do Chính phủ trình cho phép tổ chức được *thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng và tại chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam*. Tuy nhiên, Luật Đất đai và dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) không giao đất thực hiện dự án cho tổ chức nước ngoài và cũng không cho phép thế chấp quyền sử dụng đất tại chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam (*ví dụ tại điểm d khoản 2 Điều 33 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) chỉ cho tổ chức thế chấp quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng...*). Luật Nhà ở hiện hành cũng chỉ cho phép thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng Việt Nam, vì tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu nhà ở khi đáp ứng một số điều kiện nhất định, nếu thế chấp nhà ở, quyền sử dụng đất cho chi nhánh ngân hàng nước ngoài sẽ không xử lý được quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất khi chi nhánh ngân hàng nước ngoài nhận tài sản thế chấp để xử lý nợ xấu. Vì vậy, để bảo đảm chặt chẽ và tính thống nhất của hệ thống pháp luật, UBTVQH xin chỉnh lý lại quy định tại Điều 180 của dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) theo hướng: *tổ chức được thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam*.

Bên cạnh đó, ngoài việc *cho phép thế chấp tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam*, Luật Đất đai và dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) (*điểm d khoản 2 Điều 33, điểm b khoản 1 Điều 34, điểm b khoản 2 Điều 41...*) còn cho phép *thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật*. Tuy nhiên, Luật Nhà ở hiện hành và dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) không cho phép chủ sở hữu nhà ở là tổ chức được thế chấp nhà ở tại tổ chức kinh tế khác và cá nhân, bởi vì chủ thế chấp trong trường hợp này chủ yếu là các chủ đầu tư dự án nhà ở, tài sản thế chấp là tài sản hình thành trong tương lai nên cần có sự quản lý chặt chẽ về hoạt động thế chấp để bảo đảm quyền lợi của khách hàng mua, thuê mua nhà ở. Đây là quy định kế thừa Điều 144 của Luật Nhà ở hiện hành và thực tiễn triển khai thi hành pháp luật về nhà ở thời gian qua cho thấy là phù hợp, chặt chẽ. Do đó, đề nghị tiếp tục quy định trong dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) là *chỉ được thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam; đồng thời đề nghị Quốc hội cho sửa dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) theo hướng: đối với việc thế chấp tài sản gắn liền với đất là nhà ở trong Luật Đất đai cần dẫn chiếu thực hiện theo Luật Nhà ở để tránh xung đột pháp luật*.

1.2. Về bảo đảm tính thống nhất với Luật Đầu tư

Một số ý kiến ĐBQH đề nghị rà soát các quy định trong dự thảo Luật để bảo đảm thống nhất với Luật Đầu tư, UBTVQH xin tiếp thu và báo cáo như sau:

1.2.1. Về việc chấp thuận nhà đầu tư

Khoản 3 Điều 29 của Luật Đầu tư xác định trường hợp chấp thuận nhà đầu tư như sau: “3. Trường hợp tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất mà chỉ có một người đăng ký tham gia hoặc đấu giá không thành theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc trường hợp tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư mà chỉ có một nhà đầu tư đăng ký theo quy định của pháp luật về đấu thầu, cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư khi nhà đầu tư đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật có liên quan.”. Do đó, xin bổ sung trường hợp này tại khoản 5 Điều 36 của dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) về lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại để bảo đảm thống nhất.

1.2.2. Về chủ đầu tư và điều kiện làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở (Điều 35)

- Có ý kiến đề nghị bỏ khoản 2 Điều 35 về điều kiện làm chủ đầu tư vì có nguy cơ trùng lặp và xung đột với các luật về đất đai, đầu tư, xây dựng; bỏ khoản 4 Điều 35 về thủ tục công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở để thực hiện thống nhất theo quy định của Luật Đầu tư, không làm phát sinh thêm yêu cầu, thủ tục với nhà đầu tư.

UBTVQH xin được báo cáo như sau:

- Luật Đất đai, Luật Xây dựng có quy định về chủ đầu tư nhưng đây là các quy định chung về việc xác định chủ đầu tư dự án có sử dụng đất và chủ đầu tư xây dựng công trình, còn chủ đầu tư xây dựng nhà ở có điểm chung với các quy định nêu trên nhưng cũng có những điểm đặc thù. Do đó, cần thiết phải có quy định cụ thể về điều kiện chủ đầu tư trong Luật Nhà ở, đối với các nội dung luật khác đã quy định thì Luật Nhà ở sẽ dẫn chiếu để bảo đảm bao quát, đầy đủ và không trùng lặp.

- Đối với khoản 4 Điều 35 của dự thảo Luật, quy định này là kế thừa điểm c khoản 2 Điều 22 của Luật Nhà ở hiện hành⁹ về việc công nhận chủ đầu tư khi có nhiều nhà đầu tư cùng tham gia thực hiện dự án nhà ở. Như vậy, thủ tục ***công nhận chủ đầu tư*** dự án đầu tư xây dựng nhà ở hiện đang được thực hiện song song với thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với ***chấp thuận nhà đầu tư*** theo quy định của Luật Đầu tư, gây khó khăn cho các nhà đầu tư vì phải thực hiện trùng lặp thủ tục đầu tư. Do đó, trên cơ sở tiếp thu ý kiến ĐBQH, bảo đảm đơn giản hóa thủ tục đầu tư, UBTVQH xin chỉnh lý theo hướng bỏ thủ tục công nhận chủ đầu tư trong Luật Nhà ở để thống nhất thực hiện theo Luật Đầu tư; đồng thời bổ sung khoản 3 Điều 196 của dự thảo luật Nhà ở (sửa đổi) quy định chuyển tiếp đối với trường hợp nhiều nhà đầu tư được chấp thuận đang làm thủ tục công nhận chủ đầu tư mà đến ngày Luật Nhà ở (sửa đổi) có hiệu lực thi hành, cơ quan có thẩm quyền chưa ban hành văn bản công nhận chủ đầu tư thì thực hiện theo quy định của Luật này (không phải tiếp tục thực hiện thủ tục công nhận chủ đầu tư).

⁹ “c) Chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư. Trường hợp có nhiều nhà đầu tư được chấp thuận thì việc xác định chủ đầu tư theo quy định của Luật Xây dựng.”.

1.2.3. Ngoài ra, tiếp thu ý kiến ĐBQH, dự thảo Luật cũng đã chỉnh lý một số nội dung khác liên quan đến Luật Đầu tư như sau: (i) Sửa đổi, bổ sung trình tự, thủ tục đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư để đáp ứng yêu cầu thực tiễn như trình bày tại mục I.2 của Báo cáo này; (ii) Nếu theo phương án bổ sung quy định về xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, cần bổ sung sửa đổi Điều 19 của Luật Đầu tư để cho phép xây dựng hạ tầng xã hội trong hàng rào khu công nghiệp; (iii) Lược bỏ nội dung “các cơ sở đào tạo có đủ điều kiện theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng” tại điểm c khoản 1 Điều 148, lược bỏ thẩm quyền của Bộ Xây dựng “công nhận đơn vị đủ điều kiện đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư” tại khoản 16 Điều 191 của dự thảo Luật do Chính phủ trình vì Luật Đầu tư không quy định đây là ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện.

2. Về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (Chương V)

- Một số ý kiến đề nghị quy định cụ thể về trình tự, thủ tục, thẩm quyền, trách nhiệm di dời người dân ra khỏi chung cư; nghiên cứu cải tiến trình tự, thủ tục đầu tư đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư để tránh trùng lặp, rút ngắn thời gian, tăng cường thu hút đầu tư.

UBTVQH xin tiếp thu ý kiến nêu trên để bổ sung 01 mục (Mục 4 Chương V) gồm các điều 71, 72 và 73 quy định cụ thể về việc di dời chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, cưỡng chế di dời, phá dỡ nhà chung cư và tại các điều khoản cụ thể khác của Chương V về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, Chương IX về quản lý, sử dụng nhà chung cư như trình bày trong Báo cáo này ở các phần sau. Trong đó, quy định rõ quyền và trách nhiệm của chính quyền địa phương, chủ đầu tư, các chủ sở hữu nhà chung cư; kinh phí di dời, cưỡng chế di dời, phá dỡ nhà chung cư được tính trong tổng mức đầu tư dự án, nhà đầu tư có trách nhiệm hoàn trả kinh phí này nếu Nhà nước đã ứng ra để thực hiện.

Về đề nghị nghiên cứu cải tiến trình tự, thủ tục đầu tư đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, UBTVQH nhận thấy ý kiến ĐBQH là xác đáng. Bởi vì, đây là loại dự án đặc thù, trước khi phê duyệt dự án thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, quy hoạch chi tiết dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, trong đó có nhiều nội dung trùng lặp với chấp thuận chủ trương đầu tư quy định tại Luật Đầu tư, trong một số trường hợp thì các chủ sở hữu nhà chung cư đã lựa chọn được chủ đầu tư và đã thống nhất phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, nếu lặp lại các thủ tục đầu tư như Luật Đầu tư đang quy định sẽ gây lãng phí thời gian và nguồn lực.

Do đó, UBTVQH xin tiếp thu ý kiến ĐBQH và chỉnh lý lại Điều 67 của dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) theo hướng: *đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì hồ sơ, trình tự, thủ tục thực hiện theo Luật Nhà ở mà không phải thực hiện theo Luật Đầu tư; trường hợp dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thuộc thẩm quyền*

chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của Thủ tướng Chính phủ thì hồ sơ thực hiện theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 67 của Luật Nhà ở, trình tự thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư; quy định một số nội dung đặc thù trong thủ tục đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư¹⁰ và giao Chính phủ quy định chi tiết nội dung này. Quy định theo hướng này cũng thống nhất với khoản 4 Điều 4 của Luật Đầu tư cho phép: “4. Trường hợp luật khác ban hành sau ngày Luật Đầu tư có hiệu lực thì hành cần quy định đặc thù về đầu tư khác với quy định của Luật Đầu tư thì phải xác định cụ thể nội dung thực hiện hoặc không thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư, nội dung thực hiện theo quy định của luật khác đó.”.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định riêng về quản lý, vận hành, bảo dưỡng, bảo trì các tòa nhà chung cư cũ, không có kinh phí bảo trì; vai trò của chính quyền địa phương, sự đầu tư của ngân sách nhà nước trong trường hợp này, tránh trường hợp các chung cư cũ hư hỏng, có nguy cơ sụp đổ mới được phá dỡ, cải tạo lại.

UBTVQH xin được giải trình như sau: Việc phân tích, đánh giá thực tiễn về quản lý, vận hành, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được Chính phủ tiến hành tổng kết, đánh giá trong Báo cáo tổng kết việc thi hành Luật Nhà ở hiện hành. Trên cơ sở kết quả rà soát, tổng kết thực tiễn, Chính phủ đã xây dựng dự thảo Luật trình Quốc hội về nội dung này. Theo đó, dự thảo Luật đã quy định về quản lý, vận hành đối với cả chung cư cũ và chung cư mới (các điều 147, 148 và 149); đối với bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư, Điều 150 của dự thảo Luật đã bổ sung quy định cụ thể để xử lý về kinh phí bảo trì đối với trường hợp nhà chung cư được mua, thuê mua trước ngày Luật Nhà ở năm 2005 có hiệu lực (trước ngày 01/7/2006). Đối với việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, Chương V của dự thảo Luật đã bổ sung quy định cụ thể về các trường hợp cải tạo, xây dựng lại; các nguồn vốn sử dụng cho việc cải tạo, xây dựng lại; trách nhiệm của Nhà nước trong từng trường hợp cụ thể để nâng cao chất lượng, hiệu quả cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ, góp phần bảo đảm an toàn tính mạng, tài sản của người dân và đáp ứng yêu cầu quy hoạch phát triển đô thị trong giai đoạn tới.

- Có ý kiến đề nghị tại Điều 58 của dự thảo Luật cần bổ sung quy định thời hạn sở hữu nhà chung cư theo thời hạn sử dụng đất để khắc phục những tồn tại, bất cập hiện nay trong việc phát triển, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Ý kiến khác đề nghị quy định thời hạn sở hữu nhà ở gồm hai loại: không xác định

¹⁰ Bổ sung vào Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư các nội dung đặc thù như: thông tin về Giấy chứng nhận đầu tư của các chủ sở hữu nhà chung cư; phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời đã được các chủ sở hữu nhà chung cư thống nhất với chủ đầu tư, văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất... Đồng thời, giao Chính phủ quy định chi tiết nội dung này, theo đó, những nội dung của chủ trương đầu tư đã có trong kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, quy hoạch chi tiết dự án nhà chung cư đã được phê duyệt thì không phải thẩm định, quyết định lại để rút ngắn thời gian chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

thời hạn (lâu dài) và có thời hạn sở hữu. Đồng thời, cần dự liệu phương án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư khả thi hơn trong giai đoạn nhiều năm tới khi các nhà chung cư hiện đại, mới xây dựng trong thời gian gần đây đều xây tới đa hệ số cao tầng, sau này khi cải tạo, xây dựng lại không thể nâng chiều cao thêm nữa và dự án không đủ hấp dẫn nhà đầu tư nếu phải thực hiện cơ chế bồi thường với hệ số K như hiện nay.

Về vấn đề này, UBND TP. HCM xin được giải trình như sau:

- Về thời hạn sở hữu nhà chung cư: Tại phiên họp UBND TP. HCM tháng 3/2023, Chính phủ đã trình 02 Phương án (*Phương án 1 quy định về sở hữu nhà chung cư có thời hạn; Phương án 2 không quy định về sở hữu nhà chung cư có thời hạn*) để UBND TP. HCM thảo luận, cho ý kiến. Tuy nhiên, qua xem xét cho thấy Phương án 1 không nhận được sự đồng tình của các cơ quan, tổ chức hữu quan, dư luận xã hội; UBND TP. HCM nhận thấy đây là vấn đề có tính nhạy cảm cao, tác động lớn đến xã hội và vẫn còn có những ý kiến chưa thống nhất, do đó đã đề nghị Chính phủ cân nhắc. Chính phủ đã tiếp thu không quy định về sở hữu nhà chung cư có thời hạn trong dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) để trình Quốc hội cho ý kiến. Tuy nhiên, để khắc phục những vướng mắc, bất cập trong công tác cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư hiện nay, trên cơ sở ý kiến của UBND TP. HCM, ý kiến thẩm tra của Ủy ban Pháp luật và ý kiến của ĐBQH, dự thảo Luật đã bổ sung, làm rõ các nội dung về thời hạn sử dụng nhà chung cư; các trường hợp phá dỡ nhà chung cư; quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu trong việc di dời, phá dỡ và đóng góp kinh phí để xây dựng lại nhà chung cư (niên hạn sử dụng); trách nhiệm của các chủ thể có liên quan khi phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; trình tự, thủ tục, thẩm quyền, trách nhiệm di dời người dân ra khỏi khu chung cư và trình tự, thủ tục đầu tư dự án cải tạo lại nhà chung cư nhằm đáp ứng yêu cầu thực tiễn về vấn đề này.

- Về phương án cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư mới: UBND TP. HCM nhận thấy ý kiến ĐBQH là xác đáng vì việc áp dụng hệ số K bồi thường chỉ phù hợp với việc cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư cũ, nhỏ lẻ, còn nâng được chiều cao và gia tăng được mật độ dân cư để chủ đầu tư có quỹ nhà ở thương mại bù đắp chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho các chủ sở hữu nhà chung cư, cân đối được tài chính của dự án. Trong giai đoạn tiếp theo, các đô thị lớn sẽ phải đối mặt với áp lực cải tạo các chung cư cũ ở nội đô đã xây tới đa chiều cao được phép xây dựng và không thể gia tăng được mật độ dân cư, do đó, các nhà đầu tư không có động lực để thực hiện các dự án này, đồng thời, Nhà nước cũng không có đủ nguồn lực để đầu tư xây dựng lại. Để bảo đảm tính khả thi, hài hòa giữa quyền lợi của chủ sở hữu nhà chung cư, Nhà nước và nhà đầu tư, đáp ứng yêu cầu chỉnh trang đô thị, xin tiếp thu ý kiến ĐBQH và chỉnh lý lại các điều 68, 69 và 70 của dự thảo Luật theo hướng: đối với các chung cư cũ, xây dựng trước năm 1994 thì tiếp tục kế thừa quy định của pháp luật nhà ở hiện hành về việc áp dụng hệ số K bồi thường căn hộ; đối với các chung cư mới, xây dựng sau năm 1994 mà

thuộc diện xây dựng lại do vẫn phù hợp với quy hoạch thì các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng góp kinh phí xây dựng lại nhà chung cư và được nộp kinh phí này theo tiến độ thực hiện dự án hoặc sau khi bàn giao căn hộ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt, nếu không đóng góp kinh phí thì được bồi thường quyền sử dụng đất, giá trị nhà ở còn lại (nếu có) theo quy định của Chính phủ.

3. Về quy định Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam là chủ đầu tư nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân (khoản 4 Điều 78)

Về vấn đề này còn có nhiều ý kiến khác nhau như sau: (1) Một số ý kiến tán thành quy định Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam là chủ đầu tư nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân. Ý kiến khác đề nghị Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam chỉ đầu tư dự án nhà lưu trú công nhân, không làm dự án nhà ở xã hội; (2) Một số ý kiến đề nghị không quy định Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam là chủ đầu tư nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân mà trách nhiệm này thuộc về Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; (3) Nhiều ý kiến đề nghị làm rõ kinh phí đầu tư nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân do Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam làm chủ đầu tư là từ nguồn nào; (4) Có ý kiến đề nghị nhà ở do Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam đầu tư xây dựng là tài sản thuộc sở hữu công đoàn Việt Nam; ý kiến khác đề nghị đây là nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; (5) Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam đề xuất tại văn bản số 390/BC-TLĐ ngày 11/9/2023 như sau: Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam chỉ tham gia xây dựng nhà ở cho công nhân, người lao động thuê, không xây dựng nhà ở để bán, kinh doanh, đồng thời là cơ quan chủ quản đầu tư mà không trực tiếp là chủ đầu tư dự án. Các dự án này sử dụng nguồn vốn tài chính công đoàn. Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam là cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở xã hội để cho thuê thuộc Tổng Liên đoàn quản lý; nhà ở này vận hành như các nhà chung cư trong dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi).

UBTVQH tán thành cần tăng cường các nguồn lực đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân để nâng cao điều kiện sống, sinh hoạt, làm việc, bảo đảm an sinh xã hội cho các đối tượng công nhân, đối tượng được hưởng chính sách xã hội mà Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam có vai trò quan trọng. Tuy nhiên, đây là chính sách mới, việc quy định Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam tham gia đầu tư dự án nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân cần phải được nghiên cứu, đánh giá kỹ lưỡng trên cơ sở yêu cầu thực tiễn, điều kiện về nguồn lực, cơ sở pháp lý, bảo đảm tính khả thi và sự đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật. Do vấn đề này còn nhiều ý kiến khác nhau, **UBTVQH xin báo cáo 02 phương án để tiếp tục xin ý kiến ĐBQH như sau:**

- **Phương án 1:** Quy định Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam là cơ quan chủ quản đầu tư dự án nhà ở xã hội để cho thuê theo đề xuất của Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam tại Báo cáo số 390/BC-TLĐ ngày 11/9/2023 để vừa bổ sung nguồn lực đầu tư dự án nhà ở xã hội, góp phần cải thiện và nâng cao chất lượng cuộc sống cho công nhân, người lao động có thu nhập thấp, vừa giới hạn phạm vi

thực hiện dự án nhà ở của chủ thể này để nâng cao tính khả thi. Tuy nhiên, nếu theo phương án này sẽ có khó khăn về nguồn lực, do đây là các dự án nhà ở cho thuê, vốn đầu tư lớn nhưng thời gian thu hồi vốn dài nên cần bổ sung đánh giá tác động kỹ hơn về nguồn lực; đồng thời, cần sửa đổi, bổ sung các quy định có liên quan của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) thì mới có cơ sở để Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam được giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, cho thuê nhà ở xã hội...

- **Phương án 2:** Không quy định về việc Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam là chủ đầu tư nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) vì các khó khăn sau đây: (1) Với cơ chế như Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam đề xuất (sử dụng nguồn vốn tài chính công đoàn, chỉ thực hiện dự án nhà ở xã hội để cho thuê, thu hồi vốn chậm) thì sẽ khó có đủ nguồn lực để thực hiện được mục tiêu sau năm 2026, phấn đấu tất cả các khu công nghiệp, khu chế xuất đều có thiết chế công đoàn¹¹; (2) Đây là vấn đề mới, quá trình thí điểm thời gian qua (theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ) còn nhiều vướng mắc, chưa đủ độ “chín” để quy định trong Luật. Vì vậy, đề nghị Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam xây dựng Đề án báo cáo Quốc hội xem xét, quyết định cho thực hiện thí điểm chính sách Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam là **chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội** trong một thời hạn nhất định, nếu phát huy hiệu quả mới quy định trong Luật.

Bên cạnh đó, một số ý kiến đề nghị Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam thành lập doanh nghiệp trực thuộc để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Nếu theo hướng này thì sẽ không phải bổ sung chủ thể Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam trong Luật Nhà ở vì Luật này đã quy định về các doanh nghiệp thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở, đồng thời cũng không phải sửa đổi, bổ sung các quy định có liên quan của Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư...

4. Về đất để xây dựng nhà ở xã hội (Điều 81)

- *Nhiều ý kiến đề nghị kế thừa quy định của pháp luật nhà ở hiện hành về việc dành 20% diện tích đất trong dự án nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở xã hội theo hướng quy đổi 20% diện tích đất này bằng tiền. Ý kiến khác đề nghị giao Chính phủ quy định về trách nhiệm đóng góp kinh phí để phát triển nhà ở xã hội của chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại tại khu vực đô thị loại I và đô thị đặc biệt. Một số ý kiến tán thành phương án do Chính phủ trình.*

¹¹ Quyết định số 1729/QĐ-TTg ngày 04/11/2020 của Thủ tướng Chính phủ sửa đổi, bổ sung Quyết định số 655/QĐ-TTg ngày 12/5/2017 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án "Đầu tư xây dựng các thiết chế của công đoàn tại khu công nghiệp, khu chế xuất".

UBTVQH nhận thấy việc quy định trách nhiệm xã hội của chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại đối với việc phát triển nhà ở xã hội là cần thiết để huy động nguồn lực xã hội chung tay với Nhà nước thực hiện chính sách an sinh xã hội này. Tuy nhiên, nếu quy định “cứng” về việc dành tỷ lệ nhất định diện tích đất làm nhà ở xã hội trong tất cả dự án nhà ở thương mại sẽ không khắc phục được các vướng mắc đã nêu trong Báo cáo Tổng kết thi hành Luật Nhà ở năm 2014¹². Do còn ý kiến khác nhau, UBTVQH đề xuất **02** phương án như sau:

- Phương án 1: Kế thừa quy định của Luật Nhà ở hiện hành, tiếp tục quy định trách nhiệm xã hội của chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại và bổ sung trách nhiệm này tại khoản 2 và khoản 3 (mới) của Điều 81, tuy nhiên cần phải linh hoạt về phương thức thực hiện. Theo đó, đối với đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III thì chủ đầu tư có thể dành quỹ đất trong dự án nhà ở thương mại đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật (đối với các dự án lớn, quy hoạch các khu vực nhà ở biệt lập, không có tác động tiêu cực về hạ tầng xã hội và điều kiện sống giữa các khu nhà ở có tiêu chí khác nhau) hoặc quỹ đất ở vị trí khác hay đóng góp bằng tiền mức tương đương giá trị quỹ đất, đồng thời giao Chính phủ quy định chi tiết để phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của từng địa phương trong từng giai đoạn; đối với các đô thị loại IV và V, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện thực tế của địa phương để quy định tiêu chí đối với dự án nhà ở thương mại mà chủ đầu tư phải thực hiện trách nhiệm xã hội. Ưu điểm của Phương án này là tiếp tục kế thừa và phát huy trách nhiệm xã hội của các chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, góp phần gia tăng nguồn cung nhà ở xã hội, đáp ứng nhu cầu của công nhân, người lao động có thu nhập thấp, đồng thời linh hoạt về phương thức thực hiện để bảo đảm tính khả thi, đáp ứng yêu

¹² + Quy định của Luật Nhà ở hiện hành dẫn đến việc hầu hết các địa phương chỉ quy hoạch, bố trí quỹ đất, xác định diện tích đất ở dành để xây dựng nhà ở xã hội trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị; hầu như không bố trí các quỹ đất độc lập để phát triển nhà ở xã hội.

+ Việc yêu cầu tất cả các dự án phải dành quỹ đất nhà ở xã hội mà không căn cứ vào Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương (trong đó xác định nhu cầu và mục tiêu phát triển các loại hình nhà ở, trong đó có nhà ở xã hội); quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch đô thị; điều kiện kinh tế - địa lý của từng vùng, miền, địa phương... có thể dẫn đến tình trạng quỹ đất này không được đưa vào đầu tư, gây mất mỹ quan đô thị, lãng phí nguồn lực đất đai và làm tăng giá nhà ở.

+ Một số địa phương mặc dù là đô thị loại II, loại III (thậm chí là đô thị loại I như Hải Phòng, Cần Thơ, Quảng Ninh) nhưng trên địa bàn còn quỹ đất dồi dào, giá đất nền thấp, người dân chưa có thói quen ở nhà chung cư, chưa có nhu cầu cấp thiết về nhà ở xã hội... dẫn tới tình trạng các dự án phải dành quỹ đất nhà ở xã hội nhưng không đưa vào sử dụng, làm lãng phí nguồn lực đất đai;

+ Một số dự án có tính chất đặc thù: về kiến trúc cảnh quan, địa hình phức tạp (đồi núi, ven biển); các dự án nhà ở thương mại cao cấp, du lịch nghỉ dưỡng... nếu bố trí nhà ở xã hội trong dự án không những có thể phá vỡ quy hoạch, kiến trúc và không đạt được mục tiêu đầu tư của dự án.

+ Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có quy mô sử dụng đất nhỏ (ví dụ dưới 2ha tại các đô thị loại đặc biệt và loại I), việc dành quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (đất 20%) là không khả thi do không đủ diện tích tối thiểu để đầu tư được 01 khối nhà ở xã hội độc lập đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, kiến trúc, cảnh quan chung của dự án... Quỹ đất này cũng không khả thi nếu chuyển thành loại hình nhà ở xã hội dạng thấp tầng do các đô thị loại đặc biệt, loại I không khuyến khích loại hình nhà ở này để tiết kiệm quỹ đất, đồng thời nếu phát triển loại hình nhà ở xã hội liên kề này trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị (thường ở các vị trí “đất vàng”) có thể tiềm ẩn các tiêu cực, không công bằng.

+ Trường hợp người thu nhập thấp vào ở trong các căn hộ nhà ở xã hội trong các dự án nhà ở thương mại cao cấp, siêu cao cấp sẽ thì chi tính riêng chi phí quản lý vận hành tòa nhà cũng như các dịch vụ thiết yếu khác trong các dự án này cũng là không phù hợp với thu nhập của họ.

cầu thực tiễn.

+ **Phương án 2:** Giữ như dự thảo Luật do Chính phủ trình, theo đó trách nhiệm bố trí quỹ đất nhà ở xã hội là thuộc về Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại không phải có trách nhiệm đóng góp phát triển nhà ở xã hội vì để được chấp thuận làm chủ đầu tư và triển khai thực hiện dự án. Ưu điểm của phương án này là rành mạch trách nhiệm bố trí quỹ đất làm nhà ở xã hội của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và các doanh nghiệp, theo đó, các doanh nghiệp đã phải tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước để được giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về thuế, pháp luật về đầu tư... nên không phải thực hiện thêm trách nhiệm xã hội. Tuy nhiên, Phương án này không thể hiện được sự chung tay của cộng đồng doanh nghiệp với Nhà nước trong phát triển nhà ở xã hội, không kế thừa được những giá trị tích cực của quy định này trong Luật hiện hành, tạo lực cản cho việc thực hiện mục tiêu ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội theo Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030” do Thủ tướng Chính phủ phê duyệt theo Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023, trong đó vẫn tiếp tục xác định yêu cầu “Rà soát, thực hiện nghiêm quy định về việc dành 20% quỹ đất ở đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị để đầu tư phát triển nhà ở xã hội theo pháp luật về nhà ở.”.

UBTVQH tán thành **Phương án 1**.

- Về chính sách mới bổ sung tại khoản 5 Điều 81 của dự thảo Luật còn có nhiều ý kiến khác nhau như sau: (1) Cần quy định rõ tỷ lệ tối thiểu trích từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để tránh trường hợp tùy nghi trong việc bố trí nguồn tiền này; (2) Đề nghị chỉnh lý theo hướng Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trích 10% tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn để phát triển nhà ở xã hội; (3) Rà soát để bảo đảm tính thống nhất giữa quy định của dự thảo Luật với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) về Quỹ phát triển đất của địa phương; (4) Không nên quy định trích tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vì chưa phù hợp với Luật Ngân sách nhà nước, một số nội dung hỗ trợ từ ngân sách nhà nước cho các dự án nhà ở xã hội do doanh nghiệp đầu tư là không phù hợp với Luật Đầu tư công.

UBTVQH nhận thấy, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là một trong những nội dung thu ngân sách nhà nước, nếu quy định như tại khoản 5 Điều 81 của dự thảo Luật hoặc quy định theo hướng Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trích 10% tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn để phát triển nhà ở xã hội là không phù hợp với nguyên tắc tại khoản 1 Điều 7 của Luật Ngân sách nhà nước là “1. Các khoản thu từ thuế, phí, lệ phí và các khoản thu khác theo quy định của pháp luật được tổng hợp đầy đủ vào cân đối ngân sách nhà nước, theo nguyên tắc không gắn với nhiệm vụ chi cụ thể.”. Bên cạnh đó, việc quy định các khoản tiền phải nộp vào ngân sách nhà nước lại chuyển sang các Quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân

sách (Quỹ phát triển đất) là chính sách mới, chưa được đánh giá tác động khi xây dựng Luật Nhà ở (sửa đổi) nên chưa đủ cơ sở để bổ sung vào dự thảo Luật, hơn nữa sẽ phải sửa các quy định có liên quan của Luật Ngân sách nhà nước. Do đó, đề nghị Quốc hội cho tiếp thu ý kiến ĐBQH như sau: (1) Chính lý lại khoản 5 Điều 81 của dự thảo Luật để thống nhất với Luật Ngân sách nhà nước; (2) Bổ quy định hỗ trợ từ ngân sách cho *đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án nhà ở xã hội* tại khoản này để tránh xung đột với Luật Đầu tư công.

- Có ý kiến đề nghị cần quy định chặt chẽ quỹ đất dành cho nhà ở xã hội, phòng ngừa trường hợp lợi dụng phát triển nhà ở xã hội để làm nhà ở thương mại; bổ sung chế tài đối với việc không thực hiện trách nhiệm bố trí quỹ đất hoặc xác định diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội.

UBTVQH xin báo cáo như sau: Dự thảo Luật không quy định việc chuyển đổi nhà ở xã hội sang nhà ở thương mại nên sẽ tránh được trường hợp lợi dụng phát triển nhà ở xã hội để làm nhà ở thương mại. Các chế tài đối với việc không bố trí quỹ đất hoặc xác định diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức và pháp luật về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực nhà ở. Do đó, đề nghị Quốc hội cho giữ nội dung này như dự thảo Luật.

- Có ý kiến đề nghị Nhà nước có trách nhiệm đền bù, bồi thường, giải phóng mặt bằng để giao đất sạch và xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật cho khu vực nhà ở xã hội.

UBTVQH nhận thấy, trường hợp Nhà nước đầu tư xây dựng toàn bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án, chủ đầu tư chỉ xây dựng phần nhà ở sẽ giúp hạ giá thành nhà ở xã hội. Tuy nhiên, quy định theo hướng này sẽ không khả thi trong điều kiện nguồn lực nhà nước hiện nay còn nhiều khó khăn, do đó, chủ đầu tư phải có trách nhiệm đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án theo chủ trương đầu tư đã được phê duyệt; trường hợp ngân sách nhà nước có điều kiện để hỗ trợ thì thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 81 và điểm e khoản 2 Điều 83 của dự thảo Luật.

5. Về xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp (Điều 90 và Điều 92)

- Nhiều ý kiến tán thành với quy định của dự thảo Luật về xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp. Một số ý kiến cho rằng quy định về xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp là chưa phù hợp với mục đích sử dụng đất của khu công nghiệp, không bảo đảm điều kiện về môi trường, an toàn, kết nối hạ tầng; xung đột với quy định tại khoản 1 Điều 19 và khoản 9 Điều 77 của Luật Đầu tư là công trình này phải nằm ngoài phạm vi ranh giới địa lý của khu công nghiệp. Do đó, đề nghị quy định địa điểm xây dựng nhà lưu trú công nhân là nằm ngoài khu công nghiệp; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở cho công nhân tích hợp vào quy hoạch, kế

hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị nông thôn, thống nhất với quy định của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi); bảo đảm quyền lợi về nhà ở của công nhân khu công nghiệp theo chủ trương, đường lối của Đảng.

Qua nghiên cứu, thảo luận, UBTVQH nhận thấy vấn đề này có 02 loại ý kiến như sau:

- Loại ý kiến thứ nhất tán thành xây dựng nhà lưu trú công nhân trong diện tích đất thương mại, dịch vụ của khu công nghiệp như quy định của dự thảo Luật do Chính phủ trình vì giúp giải quyết được nhiều vướng mắc, tạo thuận lợi cho công nhân khu công nghiệp như: (1) Thủ tục đầu tư xây dựng rút gọn do đồng bộ với khu công nghiệp (không phải thực hiện các bước đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương, quy hoạch xây dựng riêng...); (2) Gắn với trách nhiệm của doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp; (3) Thuận tiện cho công nhân trong sinh hoạt, tiết kiệm chi phí, thời gian đi lại, giảm ùn tắc giao thông...; (4) Vẫn có thể bảo đảm về môi trường sinh hoạt, an ninh, an toàn với giải pháp có tường rào, lối đi riêng tách biệt với khu sản xuất công nghiệp; (5) Bài học kinh nghiệm rút ra sau dịch bệnh Covid-19 là những khu công nghiệp cần phải có nhà lưu trú công nhân để đối phó với các dịch bệnh tương tự thì vẫn có thể bảo đảm được việc cách ly, ăn, ở và làm việc tại chỗ, tránh đứt gãy chuỗi cung ứng sản xuất của khu công nghiệp. Tuy nhiên, theo phương án này thì phải bổ sung các yêu cầu, điều kiện như: *việc thực hiện dự án phải được đánh giá tác động môi trường; khu đất để làm nhà lưu trú công nhân và các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng phải bảo đảm khoảng cách an toàn về môi trường; phải có hàng rào, lối đi riêng với các khu sản xuất trong khu công nghiệp, bảo đảm an ninh, an toàn ...*; giao Chính phủ có trách nhiệm quy định điều kiện bảo đảm an toàn về môi trường, quy mô, tỷ lệ diện tích đất phát triển nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp. Đồng thời, xác định rõ đối tượng thuê nhà lưu trú công nhân chỉ bao gồm cá nhân công nhân đang làm việc tại chính khu công nghiệp đó, không bao gồm hộ gia đình, con em của công nhân (vì hạ tầng kèm theo khu lưu trú không gồm cơ sở giáo dục); không bao gồm đối tượng là chuyên gia, người lao động khác để tập trung chính sách cho đối tượng thụ hưởng là người có thu nhập thấp. Đồng thời, phải sửa đổi Điều 19 của Luật Đầu tư để cho phép xây dựng các hạ tầng xã hội của khu công nghiệp trong hàng rào khu công nghiệp¹³.

- Loại ý kiến thứ hai đề nghị không quy định việc xây nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; cần giao địa phương bố trí đủ quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân làm việc trong các khu công nghiệp vì các lý do sau đây: (1) Không bảo đảm thống nhất với Điều 19 và Điều 77 của Luật Đầu tư; (2)

¹³ Khoản 1 Điều 19 của Luật Đầu tư quy định như sau: “1. Căn cứ quy hoạch đã được quyết định hoặc phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch, các Bộ, cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng kế hoạch đầu tư phát triển và tổ chức xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội ngoài hàng rào khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu chức năng thuộc khu kinh tế.”.

Việc xây dựng nhà lưu trú công nhân cần hạn chế đưa vào khu công nghiệp để bảo đảm an toàn lao động, an ninh trật tự trong khu công nghiệp, nhất là những khu công nghiệp lớn, có đông người lao động làm việc; người lao động nước ngoài làm việc tại các khu công nghiệp tại Việt Nam ngày càng nhiều trong quá trình hội nhập kinh tế quốc tế, nếu ở tập trung thường xuyên trong khu công nghiệp thì việc quản lý hành chính về trật tự và an ninh chính trị sẽ có nhiều phức tạp, khó khăn; Ban quản lý khu công nghiệp không phải là một cấp quản lý nhà nước nên khó có khả năng triển khai đầy đủ các biện pháp quản lý an toàn, an ninh, trật tự so với công tác quản lý nhà nước của chính quyền địa phương trên địa bàn; (3) Thời gian qua, Nhà nước thực hiện chủ trương di dời các cơ sở sản xuất, kinh doanh ra khỏi khu dân cư để chống ô nhiễm môi trường, nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân¹⁴, nếu dự thảo Luật quy định công nhân sinh sống tại các cơ sở sản xuất là không phù hợp với chủ trương nêu trên; (4) Báo cáo đánh giá kết quả thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2016 - 2020 và phương hướng, nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2021-2025 trình Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XIII sử dụng cụm từ “*nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp*”; Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 quy định về “*Nghiên cứu, ban hành cơ chế, chính sách riêng về đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân khu công nghiệp theo hướng ưu tiên bố trí đủ quỹ đất phát triển nhà ở cho công nhân và các thiết chế khác trong khu công nghiệp, coi nhà ở công nhân là một hạ tầng thiết yếu của khu công nghiệp*”. Như vậy, văn kiện của Đảng xác định phải xây dựng “*nhà ở*” cho công nhân khu công nghiệp chứ không phải “*nhà lưu trú*”, các văn kiện này cũng không xác định cụ thể vị trí xây dựng “*nhà ở*” cho công nhân phải ở “*trong khu công nghiệp*”; pháp luật hiện hành về nhà ở, đầu tư, xây dựng cũng không có quy định về việc hạ tầng xã hội (nhà ở) của khu công nghiệp toàn bộ phải nằm trong hàng rào khu công nghiệp¹⁵ nên vẫn có thể xây dựng các hạ tầng này ngoài hàng rào khu công nghiệp nhưng gắn bó chặt chẽ với khu công nghiệp theo hướng là một hạ tầng thiết yếu của khu công nghiệp như yêu cầu trong văn kiện của Đảng. Theo đó, dự thảo Luật nên tập trung xây

¹⁴ Ví dụ như chủ trương di dời các cơ sở sản xuất, kinh doanh gây ô nhiễm ra khỏi nội đô, thể hiện tại Quyết định số 130/2015/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ, Nghị định số 167/2017/NĐ-CP và Nghị định số 67/2021/NĐ-CP.

¹⁵ - Khoản 1 Điều 18 của Luật Đầu tư quy định: “1. Các hình thức hỗ trợ đầu tư bao gồm:

a) Hỗ trợ phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong và ngoài hàng rào dự án đầu tư;”.

- Khoản 1 và khoản 2 Điều 19 của Luật Đầu tư về hỗ trợ phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế quy định như sau:

“1. Căn cứ quy hoạch đã được quyết định hoặc phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch, các Bộ, cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng kế hoạch đầu tư phát triển và tổ chức xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội ngoài hàng rào khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu chức năng thuộc khu kinh tế.

2. Nhà nước hỗ trợ một phần vốn đầu tư phát triển từ ngân sách nhà nước và vốn tín dụng ưu đãi để phát triển đồng bộ hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong và ngoài hàng rào khu công nghiệp tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.”.

dựng các giải pháp thu hút đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân làm việc cả ở trong và ngoài khu công nghiệp.

Đa số ý kiến UBNDTVQH tán thành với ***Loại ý kiến thứ nhất.***

- Có ý kiến đề nghị quy định về hạ tầng giáo dục trong dự án nhà lưu trú công nhân. Ý kiến khác cho rằng nhà lưu trú là nhà ở tạm thời, trong một thời gian nhất định, do đó, cần cân nhắc việc đầu tư xây dựng hạ tầng về y tế, giáo dục trong khu vực nhà lưu trú.

UBNDTVQH xin giải trình như sau: Dự thảo Luật cũng quy định nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp phải bảo đảm tiêu chuẩn xây dựng (có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, đầy đủ các khu chức năng và không gian phục vụ nhu cầu lưu trú bao gồm: y tế, sinh hoạt văn hóa, sân chơi, thể dục - thể thao, dịch vụ, thương mại và tiện ích công cộng), tuy nhiên không bao gồm hạ tầng về giáo dục để bảo đảm điều kiện sản xuất, kinh doanh của khu công nghiệp và điều kiện phát triển của trẻ em. Do đó, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật.

- Có ý kiến đề nghị mở rộng chủ thể được đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân, không nên giới hạn là doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp.

UBNDTVQH nhận thấy, theo quy định tại điểm h khoản 1 Điều 31 của Luật Đầu tư, dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp là dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ. Theo quy định tại Luật Đất đai hiện hành và cơ bản được kế thừa tại dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), chủ thể có quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp chỉ bao gồm chủ đầu tư dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng và tổ chức, cá nhân đầu tư vào sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng đã được đầu tư xây dựng. Do đó, để phù hợp với Luật Đất đai và Luật Đầu tư thì chỉ nên giao cho 02 chủ thể nêu trên xây dựng nhà lưu trú công nhân, không nên mở rộng cho các đối tượng khác để bảo đảm sự thống nhất với các quy định của các luật có liên quan về quy trình, thủ tục giao đất, cho thuê đất cũng như bảo đảm yêu cầu quản lý, vận hành khu nhà này trong khu công nghiệp, do nhà lưu trú cho công nhân chỉ cho thuê, không được bán hay cho thuê mua. Đồng thời đề nghị Nhà nước nên tập trung nguồn lực xây dựng các nhà ở xã hội đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho công nhân làm việc cả trong và ngoài khu công nghiệp theo quy hoạch đã được phê duyệt; các vấn đề về nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp nên do các doanh nghiệp trong đó triển khai phù hợp với nhu cầu của lực lượng công nhân trong từng khu công nghiệp.

- Có ý kiến đề nghị quy định rõ tỷ lệ phần trăm quỹ đất phù hợp để xây dựng nhà ở cho công nhân khu công nghiệp; bảo đảm an toàn lao động, an ninh

trật tự, phòng cháy, chữa cháy; bảo đảm chăm lo đời sống cho công nhân khu công nghiệp; có chế tài bảo đảm thực hiện hiệu quả chính sách này.

UBTVQH xin tiếp thu ý kiến ĐBQH và giao Chính phủ quy định cụ thể tỷ lệ quỹ đất xây dựng nhà lưu trú công nhân cho phù hợp với tình hình thực tiễn ở từng địa phương; các yêu cầu về bảo đảm sản xuất, kinh doanh, môi trường, an ninh, trật tự... đã được bổ sung vào các điều 92, 93, 94 của dự thảo Luật.

- Có ý kiến cho rằng quy định về nhà lưu trú công nhân trong dự thảo Luật chỉ phù hợp với những khu công nghiệp mới, những khu công nghiệp đã đi vào hoạt động sẽ không còn quỹ đất để xây dựng nhà lưu trú công nhân, như vậy sẽ gây bất bình đẳng cho công nhân giữa các khu công nghiệp. Do đó, đề nghị quy định phát triển nhà lưu trú công nhân cả trong và ngoài khu công nghiệp.

UBTVQH đề nghị không bổ sung việc xây dựng nhà lưu trú công nhân ngoài khu công nghiệp vì: (1) Dễ gây sơ hở, lạm dụng chính sách để sử dụng các loại đất khác vào mục đích xây dựng nhà lưu trú để ở mà rất khó có cơ chế kiểm soát, khiến cho các dự án nhà lưu trú này bỏ qua các thủ tục về đầu tư xây dựng dự án nhà ở nên không bảo đảm yêu cầu chất lượng và không đáp ứng được các yêu cầu quản lý về đất đai, quy hoạch, nhà ở, xây dựng; (2) Xung đột với các luật có liên quan về việc thực hiện dự án nhà ở như quy định về giao đất, cho thuê đất, chủ thể đủ điều kiện làm chủ đầu tư xây dựng dự án nhà ở; (3) Việc xây dựng nhà lưu trú công nhân chỉ đối với công nhân khu công nghiệp là phù hợp với phạm vi mà Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 xác định: “Nghiên cứu, ban hành cơ chế, chính sách riêng về đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân khu công nghiệp theo hướng ưu tiên bố trí đủ quỹ đất phát triển nhà ở cho công nhân và các thiết chế khác trong khu công nghiệp, coi nhà ở công nhân là một hạ tầng thiết yếu của khu công nghiệp.”; (4) Nhà lưu trú công nhân là chính sách mới trong dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) và quá trình thảo luận cũng còn ý kiến chưa đồng thuận, nếu mở rộng loại hình này ra ngoài khu công nghiệp sẽ chưa bảo đảm chín muồi về chính sách, hơn nữa theo Luật Nhà ở hiện hành và dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) thì bên ngoài khu công nghiệp đã có loại hình nhà ở xã hội để phục vụ nhu cầu ở cho công nhân cả trong và ngoài khu công nghiệp.

6. Về đối tượng và điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân (Điều 74 và Điều 99); kế hoạch phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân (Điều 100); hình thức phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân (Điều 101); đất để phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân (Điều 102); xác định giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân (Điều 106)

- Về đối tượng và điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở, kế hoạch phát triển nhà ở, đất để phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân

trong dự thảo Luật do Chính phủ trình còn có ý kiến khác nhau như sau: (1) Đề nghị chỉnh lý quy định Điều 74 theo hướng lực lượng vũ trang nhân dân được ưu tiên mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; (2) Điều 100 của dự thảo Luật quy định về kế hoạch phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an xây dựng nhưng không rõ căn cứ xây dựng kế hoạch là dựa trên cơ sở nào, có thể gây xung đột với các quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương hay không; việc quy định kế hoạch này phải do Thủ tướng Chính phủ chấp thuận có thể làm phát sinh thêm thủ tục; (3) Đề nghị chỉnh lý lại quy định tại khoản 2 Điều 101 của dự thảo Luật do Chính phủ trình để bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật; theo đó, việc chuyển đổi và sử dụng đất được thực hiện theo pháp luật đất đai, khi không còn nhu cầu sử dụng đất quốc phòng, an ninh thì bàn giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý, việc phát triển nhà ở phải trong quy hoạch chung về phát triển nhà ở, phù hợp với từng địa phương, không quy định quy hoạch quỹ đất chỉ để phát triển xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; (4) Lực lượng vũ trang nhân dân có đặc thù riêng nhưng cũng hưởng lương từ ngân sách nhà nước như cán bộ, công chức, viên chức, do đó, đề nghị bỏ khoản 1 Điều 102 để bảo đảm sự công bằng với các đối tượng khác; (5) Quy định về quỹ đất riêng để phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân là không phù hợp.

UBTVQH xin báo cáo về vấn đề nêu trên như sau:

Khoản 6 Điều 49 của Luật Nhà ở hiện hành quy định “6. Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân;” được hưởng chính sách nhà ở xã hội. Dự thảo Luật do Chính phủ trình đã sửa đổi chính sách này theo hướng: không quy định đối tượng tại khoản 6 Điều 49 của Luật Nhà ở hiện hành được mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội, thay vào đó, dự thảo Luật đã bổ sung một mục riêng (mục 4) tại Chương VI về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, trong đó quy định riêng về quỹ đất phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, kế hoạch phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân sẽ mua, thuê mua, thuê loại nhà ở này thay cho nhà ở xã hội trong Luật Nhà ở hiện hành; chủ đầu tư dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân cũng được hưởng một số ưu đãi như chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, trừ ưu đãi về quỹ đất, diện tích sàn kinh doanh thương mại, dịch vụ trong dự án.

Qua nghiên cứu ý kiến của ĐBQH, UBTVQH nhận thấy nếu quy định như dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) do Chính phủ trình sẽ có vướng mắc vì nếu những địa phương nào chưa bố trí được dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thì đối tượng thuộc lực lượng này lại không được mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội như Luật Nhà ở hiện hành; những địa phương nào nhu cầu về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân không lớn hoặc nguồn lực về nhà ở xã hội đã đủ để đáp ứng mà vẫn quy định bố trí quỹ đất riêng để phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân sẽ gây lãng phí. Tuy nhiên, nếu quy định đối tượng thuộc lực

lượng vũ trang nhân dân được lựa chọn mua nhà ở xã hội hoặc nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thì không có cơ sở, căn cứ để xác định quỹ đất riêng, kế hoạch phát triển nhà ở riêng cho lực lượng vũ trang nhân dân, có thể tạo ra sự chồng lấn, xung đột với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, bố trí đất phát triển nhà ở xã hội của địa phương, có thể gây lãng phí về quỹ đất, trong khi nguồn lực đất đai còn hạn chế. Để bảo đảm kế thừa quy định của Luật Nhà ở hiện hành về đối tượng thụ hưởng nhà ở xã hội, phù hợp với đặc thù của lực lượng vũ trang nhân dân, bảo đảm sự chủ động của địa phương trong bố trí quỹ đất phát triển nhà ở, trong đó có nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân trên cơ sở tổng hợp nhu cầu do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đề xuất, không quy định trùng lặp các nội dung về đất thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Đất đai, UBTVQH đề nghị chỉnh lý lại một số quy định tại Chương VI của dự thảo Luật về nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân như sau: (1) Bổ sung vào Điều 74 và Điều 75 đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân được lựa chọn mua, thuê mua nhà ở xã hội hoặc nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân với điều kiện chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở, đồng thời đáp ứng điều kiện về thu nhập do Chính phủ quy định để phù hợp với đặc thù thu nhập của đối tượng này; (2) Bổ khoản 2 Điều 101 của dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) do Chính phủ trình để thực hiện thống nhất theo quy định tại khoản 2 Điều 148 của Luật Đất đai hiện hành nay được kế thừa tại khoản 4 Điều 68 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) là: “4. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh bảo đảm phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, củng cố quốc phòng, an ninh; rà soát, xác định ranh giới đất quốc phòng, đất an ninh; xác định vị trí, diện tích đất quốc phòng, đất an ninh không còn nhu cầu sử dụng để bàn giao cho địa phương quản lý, sử dụng.”; (3) Sửa Điều 100 về Kế hoạch Phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân của dự thảo Luật do Chính phủ trình theo hướng không quy định nội dung này thành kế hoạch riêng mà xác định “Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm xác định nhu cầu nhà ở đối với đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 74 của Luật này thuộc thẩm quyền quản lý và gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để tổng hợp trong kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh.”; đồng thời sửa Điều 102 để xác định “Việc bố trí đất để phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân trong quỹ đất phát triển nhà ở xã hội của địa phương theo quy định tại Điều 81 của Luật này do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực nơi có dự án và phù hợp với nhu cầu sinh sống, làm việc của các đối tượng lực lượng vũ trang nhân dân.”; (4) Sửa khoản 2 Điều 105 để bổ sung ưu đãi cho chủ đầu tư phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân như ưu đãi đối với chủ đầu tư nhà ở xã hội để làm giảm giá thành và tăng khả năng tiếp cận nhà ở của đối tượng thụ hưởng chính sách.

- Có ý kiến đề nghị quy định rõ hơn tại Điều 99 chính sách ưu tiên hỗ trợ về nhà ở lực lượng vũ trang nhân dân cho các đối tượng đã và đang công tác tại vùng biên giới, hải đảo, vùng sâu, vùng xa.

UBTVQH xin báo cáo như sau: Tại dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) đã có một mục riêng tại Chương VI về chính sách nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho nhóm đối tượng này. Chính sách được áp dụng trên địa bàn cả nước (bao gồm cả vùng biên giới, hải đảo, vùng sâu, vùng xa). Ngoài ra, sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan thuộc lực lượng vũ trang nhân dân được điều động, luân chuyển theo yêu cầu quốc phòng, an ninh, trừ đối tượng mà pháp luật quy định phải ở trong doanh trại của lực lượng vũ trang nhân dân còn được thuê nhà công vụ quy định tại Điều 45 của dự thảo Luật.

- Có ý kiến cho rằng quy định tại khoản 3 Điều 101 có thể dẫn đến việc giá bán, thuê mua, thuê không phù hợp với thu nhập, chưa thể hiện rõ chính sách phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân. Quy định về giá nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân quy định tại Điều 106 là chưa thực sự ưu đãi đối với lực lượng vũ trang nhân dân, do đó cần chỉnh lý lại cho phù hợp.

UBTVQH xin báo cáo như sau: Tại dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) quy định 02 hình thức phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân bao gồm: Nhà nước đầu tư xây dựng để cho các đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân thuê, thuê mua và doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng để cho các đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân mua, thuê mua và thuê. Theo đó, nhằm tăng nguồn cung nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, đối với các dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân do doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng sẽ được hưởng một số ưu đãi tại Điều 105 để giảm giá bán nhà ở. Bên cạnh đó, tại Điều 75 cũng đã có quy định đối tượng lực lượng vũ trang nhân dân được vay vốn ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân. Do đó xin Quốc hội cho giữ nội dung này như dự thảo Luật.

II. VỀ CÁC VẤN ĐỀ CỤ THỂ

1. Về phạm vi điều chỉnh (Điều 1)

- Một số ý kiến đề nghị rà soát để phân định rõ phạm vi điều chỉnh của Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản; chuyển khoản 2 Điều 4 về Điều 1 của dự thảo Luật như Điều 1 của Luật Nhà ở hiện hành; bỏ Điều 4 về áp dụng Luật Nhà ở và các luật khác có liên quan để thống nhất với quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

Tiếp thu ý kiến ĐBQH, UBTVQH đã rà soát, chỉnh lý Điều 1 theo hướng chuyển khoản 2 Điều 4 về Điều 1 như Luật hiện hành để phân định rõ phạm vi điều chỉnh của dự thảo Luật này và dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi); đồng thời bỏ Điều 4 để tránh xung đột với Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

- Có ý kiến đề nghị luật hóa các loại hình nhà ở mới xuất hiện trong thời gian gần đây như bất động sản nghỉ dưỡng, văn phòng kết hợp với nhà ở, nhà phố thương mại... để có cơ chế quản lý thống nhất, đồng bộ và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội.

UBTVQH nhận thấy bất động sản nghỉ dưỡng không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Nhà ở (sửa đổi), bởi vì không phải là nhà ở theo giải thích từ ngữ nêu tại khoản 1 Điều 3 của dự thảo Luật, do đó không quy định tại Luật này mà quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản. Đối với loại hình nhà phố thương mại, văn phòng kết hợp với nhà ở thì tại khoản 1 Điều 3 của dự thảo Luật đã quy định về khái niệm nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp, bao gồm cả mục đích để ở và mục đích khác không phải để ở, vì vậy đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật.

2. Về đối tượng áp dụng (Điều 2 của dự thảo Luật do Chính phủ trình)

Có ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều này đối tượng “tổ chức, cá nhân nước ngoài”. Ý kiến khác cho rằng, nội dung Điều này không có đặc thù so với quy định về đối tượng áp dụng của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, do đó đề nghị bỏ Điều 2.

UBTVQH xin được báo cáo như sau: Quy định tại Điều 2 là áp dụng chung cho các chủ thể liên quan đến các nội dung quy định của Luật Nhà ở, không phân biệt là tổ chức, cá nhân trong nước hay nước ngoài; các trường hợp cụ thể được quy định tại các chương sau, ví dụ như đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài thì đã được quy định tại Điều 17 của dự thảo Luật. Tuy nhiên, đúng như ý kiến ĐBQH đã nêu, nội dung Điều 2 của dự thảo Luật không có đặc thù so với Điều 155 của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật nên đề nghị áp dụng quy định chung của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật để tránh trùng lặp, theo đó xin bỏ Điều 2 trong dự thảo Luật.

3. Về giải thích từ ngữ (Điều 3 cũ, Điều 2 mới)

- Có ý kiến cho rằng giải thích nhà có mục đích sử dụng hỗn hợp tại khoản 1 Điều 2 và các quy định của dự thảo Luật chưa tách bạch giữa mục đích thương mại và mục đích để ở đối với nhà chung cư, do đó đề nghị quy định rõ hơn.

UBTVQH nhận thấy, khoản này chỉ giải thích chung các loại mục đích sử dụng nhà ở; việc phân định các mục đích sử dụng cụ thể của từng loại nhà ở được thực hiện theo quy hoạch, hồ sơ thiết kế, mục tiêu của dự án.... Do đó, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật.

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 6 theo hướng nhà ở để phục vụ tái định cư không chỉ phục vụ cho các cá nhân mà cả hộ gia đình thuộc diện được tái định cư.

UBTVQH xin tiếp thu theo hướng thay thế cụm từ “cho các cá nhân” thành “cho các đối tượng” thuộc diện được tái định cư tại khoản 6 cho đầy đủ và bao quát.

- Có ý kiến cho rằng giải thích về “nhà ở xã hội” tại khoản 7 chưa rõ nội hàm, đối tượng, chủ thể trong mối quan hệ với các loại nhà ở khác. Ý kiến khác

đề nghị giải thích cụ thể từ này theo hướng: nhà ở xã hội là loại hình nhà ở chỉ để cho thuê; nhà ở xã hội là nhà ở cho người có thu nhập thấp.

UBTVQH xin giải trình như sau: Khái niệm “nhà ở xã hội” được kế thừa từ Luật Nhà ở năm 2005, Luật Nhà ở năm 2014, đến nay đã gần 20 năm, là khái niệm đã quen thuộc với xã hội và dựa trên tiêu chí chung nhất là có sự hỗ trợ của Nhà nước. Nội hàm của khái niệm này không chỉ được giải thích tại Điều 2 mà còn được làm rõ hơn tại các điều cụ thể tại Chương VI của dự thảo Luật, theo đó, “nhà ở xã hội” là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước (Điều 76 hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi của Nhà nước cho cá nhân, Điều 83 về ưu đãi chủ đầu tư...), áp dụng cho các đối tượng có khó khăn về nhà ở được quy định cụ thể tại Luật này (có 12 nhóm đối tượng được quy định cụ thể tại Điều 74); “nhà ở xã hội” được đầu tư để bán, cho thuê, cho thuê mua chứ không chỉ cho thuê để đa dạng các hình thức lựa chọn cho cả chủ đầu tư và người thụ hưởng. Tuy nhiên, trên cơ sở kế thừa các nội dung hợp lý của Luật Nhà ở hiện hành, tiếp thu ý kiến ĐBQH, xin chỉnh lý lại khoản 1 Điều 78 của dự thảo Luật theo hướng: *Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng toàn bộ hoặc một phần vốn đầu tư công thì chỉ để cho thuê, cho thuê mua nhằm mở rộng đối tượng có thu nhập thấp được tiếp cận, bảo đảm thực hiện hiệu quả chính sách từ nguồn lực nhà nước.*

- Có ý kiến cho rằng giải thích về “nhà lưu trú công nhân” tại khoản 8 chưa thể hiện được đây là loại nhà ở xã hội; đề nghị làm rõ nội hàm “nhà lưu trú công nhân” và “nhà ở cho công nhân” để có cách hiểu thống nhất.

UBTVQH xin báo cáo như sau: nhà lưu trú công nhân đáp ứng tiêu chí quy định tại khoản 7 Điều 2 là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước nên cũng là một loại hình nhà ở xã hội. Về sự phân biệt khái niệm, “nhà ở cho công nhân” và “nhà lưu trú công nhân” khác nhau về đối tượng thụ hưởng (theo quy định pháp luật về nhà ở hiện hành, nhà ở xã hội tại khu công nghiệp (nhà ở công nhân) là nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về nhà ở xã hội để phục vụ nhu cầu của hộ gia đình, cá nhân làm việc tại khu công nghiệp (khoản 2 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP); nhà lưu trú công nhân chỉ dành cho cá nhân công nhân, không bao gồm hộ gia đình); khác nhau về hình thức thụ hưởng (nhà ở xã hội cho công nhân có thể được bán, cho thuê, cho thuê mua; nhà lưu trú công nhân chỉ cho thuê); khác nhau về vị trí bố trí quỹ đất (nhà ở xã hội cho công nhân bố trí ngoài khu công nghiệp; nhà lưu trú công nhân là công trình xây dựng được đầu tư xây dựng trên phần diện tích đất thương mại, dịch vụ thuộc phạm vi khu công nghiệp theo quy định của pháp luật về quản lý khu công nghiệp).

- Có ý kiến cho rằng quy định về người lao động trong khu công nghiệp thuộc diện hỗ trợ nhà ở xã hội có thể gồm những chuyên gia, người thu nhập cao của khu công nghiệp, dẫn đến nhà lưu trú công nhân thực chất không phải chỉ dành cho công nhân.

UBTVQH xin tiếp thu chỉnh lý lại quy định về khái niệm nhà lưu trú công nhân tại khoản 8 Điều 2 như sau để bảo đảm chặt chẽ: “8. Nhà lưu trú công nhân là công trình xây dựng được đầu tư xây dựng trên phần diện tích đất thương mại, dịch vụ thuộc phạm vi khu công nghiệp theo quy định của pháp luật về quản lý khu công nghiệp để bố trí cho cá nhân là công nhân thuê trong thời gian làm việc tại khu công nghiệp đó theo quy định của Luật này.”.

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 8 theo hướng bổ sung các doanh nghiệp sử dụng nhiều lao động có quyền sử dụng đất để xây dựng, bố trí nhà ở cho công nhân.

UBTVQH báo cáo như sau: ngoài quy định về nhà lưu trú công nhân, điểm c khoản 2 Điều 82 của dự thảo Luật quy định về trường hợp: “c) Được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội khi nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án nhà ở xã hội hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án nhà ở xã hội theo quy định của Luật Đất đai.”. Như vậy, trường hợp doanh nghiệp sử dụng nhiều lao động có quyền sử dụng đất thì doanh nghiệp đó có quyền đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho bán, cho thuê, cho thuê mua như yêu cầu mà ĐBQH nêu.

- Có ý kiến cho rằng giải thích về nhà lưu trú công nhân chưa bao gồm “khu công nghệ cao” là chưa đầy đủ.

Về ý kiến này, UBTVQH xin giải trình như sau: Nước ta chỉ có 04 khu công nghệ cao đã đi vào hoạt động từ nhiều năm nay, một số khu công nghệ cao đã có các chính sách khuyến khích, ưu đãi về nhà ở cho các đối tượng làm việc trong khu công nghệ cao¹⁶. Việc dự thảo Luật quy định về nhà lưu trú công nhân tại khu công nghiệp do các khu này có quy mô lớn, tập trung nhiều công nhân có thu nhập thấp, không đủ điều kiện mua nhà ở xã hội nên phải thuê. Đối với khu công nghệ cao tập trung lực lượng tay nghề cao, có mức lương ổn định, có thể mua nhà ở xã hội để đáp ứng nhu cầu về chỗ ở. Nội dung như dự thảo Luật là phù hợp nhằm thể chế hóa Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị đã đề ra nhiệm vụ: “Nghiên cứu, ban hành cơ chế chính sách riêng về đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân khu công nghiệp theo hướng ưu tiên bố trí đủ quỹ đất phát triển nhà ở cho công nhân và các thiết chế khác trong khu công nghiệp, coi nhà ở công nhân là một hạ tầng thiết yếu của khu công nghiệp...”. Do đó, UBTVQH đề nghị cho giữ nội dung này như dự thảo Luật.

- Có ý kiến cho rằng giải thích về nhà ở cũ tại khoản 10 chỉ xác định dựa trên thời gian xây dựng mà không dựa trên chất lượng, tuổi thọ công trình là chưa hợp lý; cần làm rõ cơ sở để xác định nhà ở xây dựng trước năm 1994 là

¹⁶ Điều 12 của Nghị định số 74/2017/NĐ-CP ngày 12/6/2017 của Chính phủ quy định về cơ chế, chính sách đặc thù đối với Khu công nghệ cao Hòa Lạc; Điều 5 của Nghị định số 04/2018/NĐ-CP ngày 04/01/2018 của Chính phủ về cơ chế, chính sách ưu đãi đối với Khu Công nghệ cao Đà Nẵng...

nhà ở cũ. Ý kiến khác đề nghị chỉnh lý khoản này như sau: “Nhà ở cũ là nhà ở được đầu tư xây dựng từ trước năm 1994, bao gồm cả nhà chung cư”.

UBTVQH xin được giải trình như sau: Việc bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê nhằm mục tiêu xóa bỏ bao cấp về nhà ở, tạo điều kiện cho người thuê nhà tự cải thiện nhà ở. Chính sách này được thực hiện từ năm 1994 (Nghị định 61/NĐ-CP ngày 05/7/1994) và tiếp tục thực hiện cho đến nay. Tuy nhiên, theo pháp luật hiện hành thì nhà ở thuộc sở hữu nhà nước bao gồm nhiều loại nhà ở (như nhà ở tái định cư, nhà ở công vụ, nhà ở xã hội và cả nhà ở cũ), do đó, cần phải có khái niệm chung về các loại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cũng như có khái niệm nhà ở cũ và xác định mốc thời gian từ năm 1994 để phân biệt với các loại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được hình thành, xây dựng theo chính sách trước đây và các chính sách sau khi có Luật Nhà ở. Do vậy, UBTVQH xin bổ sung khái niệm *nhà ở thuộc sở hữu nhà nước* và chỉnh lý khái niệm *nhà ở cũ* tại Điều 2 theo ý kiến của ĐBQH.

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 14 như sau: “Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở là tổ chức được cơ quan có thẩm quyền quyết định lựa chọn để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đầu tư”. Ý kiến khác cho rằng cụm từ “chủ đầu tư dự án xây dựng dự án nhà ở” tại khoản 14 là trùng lặp với “chủ đầu tư xây dựng” quy định trong Luật Xây dựng, chưa thống nhất với quy định về chủ đầu tư tại điểm b khoản 1 Điều 35 của dự thảo Luật và Luật Đầu tư công.

UBTVQH nhận thấy, Luật Đầu tư quy định về nhà đầu tư nói chung, còn trong lĩnh vực nhà ở thì phải căn cứ vào cả Luật Xây dựng và đáp ứng các điều kiện nhất định theo quy định của Luật này thì mới được làm chủ đầu tư. Do đó, đề nghị giữ khoản 14 như dự thảo Luật. Về khái niệm chủ đầu tư tại khoản này và điểm b khoản 1 Điều 35, UBTVQH nhận thấy khoản 13 đã quy định về tổ chức trong nước như sau: “*Tổ chức trong nước bao gồm cơ quan nhà nước, đơn vị thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức kinh tế và tổ chức khác theo quy định của pháp luật về dân sự (sau đây gọi chung là tổ chức)*”, khái niệm này đã bao hàm cơ quan là chủ đầu tư quy định trong Luật Đầu tư công.

- Có ý kiến cho rằng nội hàm giải thích từ ngữ tại khoản 15 và khoản 16 là trùng lặp nhau, cần rà soát chỉnh lý cho phù hợp.

Về nội dung này, UBTVQH xin giải trình như sau: khái niệm tại khoản 15 và khoản 16 là khác nhau, trong đó khoản 15 quy định về phát triển nhà ở, còn khoản 16 quy định về cải tạo nhà ở để phân biệt với hoạt động xây dựng nhà ở mới hoặc hoạt động bảo trì nhà ở. Tiếp thu ý kiến ĐBQH, xin rà soát và chỉnh lý lại cho rõ 02 khoản này theo hướng, hoạt động cải tạo làm tăng diện tích nhà ở mới thuộc trường hợp phát triển nhà ở.

- Có ý kiến đề nghị làm rõ “sở hữu diện tích khác” trong nhà chung cư tại khoản 19 là diện tích nào?.

UBTVQH đề nghị được tiếp thu, bổ sung cụm từ “không phải là căn hộ” sau cụm từ “sở hữu diện tích khác” để rõ hơn, bởi vì diện tích khác trong nhà chung cư có nhiều loại như văn phòng, trung tâm thương mại, dịch vụ, phòng sinh hoạt cộng đồng... và các loại diện tích này không phải là căn hộ để ở.

- Có ý kiến đề nghị rà soát, làm rõ khái niệm “hộ gia đình” trong dự thảo Luật để thống nhất, phù hợp với Điều 212 của Bộ luật Dân sự, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và Luật Hôn nhân và gia đình. Ý kiến khác cho rằng Điều 2 quy định về hộ gia đình nhưng dự thảo Luật lại giải thích khái niệm thành viên hộ gia đình phát triển, quản lý, xây dựng nhà ở là chưa thống nhất; trong dự thảo Luật không đề cập đến “thành viên hộ gia đình phát triển, quản lý, sử dụng nhà ở”, do đó không cần thiết giải thích cụm từ này.

UBTVQH đề nghị Quốc hội cho tiếp thu ý kiến ĐBQH bỏ giải thích cụm từ “thành viên hộ gia đình phát triển, quản lý, sử dụng nhà ở” vì không sử dụng trong dự thảo Luật. Hơn nữa, nhà ở là tài sản gắn liền với đất, hộ gia đình quản lý, sử dụng nhà ở không thể tách rời với hộ gia đình sử dụng đất nên khái niệm hộ gia đình cần thực hiện thống nhất với Luật Đất đai để tránh chồng chéo, xung đột. Việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ của các thành viên hộ gia đình thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Nhà ở sẽ thực hiện theo quy định của Bộ luật Dân sự.

- Có ý kiến đề nghị rà soát lại giải thích từ ngữ về “Nhà ở hình thành trong tương lai” tại khoản 24 để thống nhất với giải thích về “Nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai” tại dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi).

UBTVQH đề nghị Quốc hội cho tiếp thu và chỉnh lý cho thống nhất với dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) như trong dự thảo Luật.

- Một số ý kiến đề nghị bổ sung bổ sung giải thích từ “căn hộ”, “nhà ở khép kín”, “nhà trọ”, “nhà ở cho sinh viên”; “nhà ở trong các trường nội trú, trường bán trú của học sinh dân tộc miền núi”; “nhà ở cho các đối tượng thuộc diện bảo trợ xã hội, người già không nơi nương tựa, trẻ em mồ côi trong các cơ sở bảo trợ xã hội”; “nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân”.

UBTVQH xin báo cáo như sau: Các khái niệm “căn hộ”, “nhà ở khép kín”, “căn hộ chung cư” đã được quy định tại quy chuẩn xây dựng nhà ở, quy chuẩn xây dựng nhà chung cư (Thông tư số 03/2021/TT-BXD của Bộ Xây dựng ban hành QCVN về nhà chung cư), không phát sinh nội dung điều chỉnh riêng với đối tượng này trong Luật nên xin không bổ sung giải thích từ ngữ; khái niệm “nhà trọ” cũng là nhà ở cho thuê, không có nội dung đặc thù cần giải thích; loại nhà sinh viên, nhà ở trong các trường nội trú... đã được quy định trong nội hàm nhà ở xã hội; các loại nhà cho đối tượng bảo trợ không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật này. Đối với đề nghị giải thích khái niệm “nhà ở cho lực lượng vũ

trang nhân dân”, UBTVQH xin tiếp thu, bổ sung khái niệm tại Điều 2 như sau: “9. Nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân là nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua, bán cho các đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân theo quy định tại Luật này.”.

4. Về các hành vi bị nghiêm cấm (Điều 3)

- Một số ý kiến đề nghị bổ sung hành vi bị nghiêm cấm là: quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án hoặc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng không đúng quy hoạch đô thị, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, không xác định được nguồn vốn và khả năng cân đối vốn, không đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

UBTVQH nhận thấy các nội dung này đã được quy định tại một số luật có liên quan như Luật Đầu tư công, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị..., do đó đề nghị không bổ sung vào dự thảo Luật để tránh chồng chéo, xung đột.

- Có ý kiến cho rằng tại khoản 4 quy định về hành vi bị nghiêm cấm “Áp dụng cách tính sai diện tích sử dụng nhà ở được quy định trong Luật này”, tuy nhiên, trong dự thảo Luật chưa quy định về cách tính diện tích nhà ở. Do đó, đề nghị chỉnh lý lại quy định này.

UBTVQH nhận thấy, Điều 141 của dự thảo Luật đã quy định về cách xác định diện tích căn hộ chung cư, đây là cơ sở để áp dụng xử lý trường hợp thực hiện sai cách tính diện tích căn hộ theo quy định của Luật này. Do đó, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật.

- Có ý kiến đề nghị quy định rõ chiều cao, chiều rộng của không gian bị lấn chiếm tại khoản 5 để tránh xảy ra tranh chấp.

UBTVQH nhận thấy, phần sở hữu chung, phần sở hữu riêng đã được quy định tại Điều 140 của dự thảo Luật, còn chiều cao, chiều rộng của không gian, công trình đã được xác định theo quy hoạch, quy chuẩn xây dựng. Tuy nhiên, để bảo đảm chặt chẽ, tiếp thu ý kiến ĐBQH, UBTVQH xin bổ sung nội dung nghiêm cấm xây dựng sai quy hoạch vào khoản 4.

- Có ý kiến cho rằng quy định tại khoản 6 về nghiêm cấm hành vi “sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc tiền mua nhà ở trả trước cho phát triển nhà ở” nhưng dự thảo Luật lại chưa quy định cơ chế kiểm soát, sử dụng nguồn vốn của chủ đầu tư, do đó, đề nghị bổ sung quy định cụ thể về cơ chế kiểm soát này theo hướng chủ đầu tư báo cáo định kỳ cơ quan có thẩm quyền về việc huy động và sử dụng vốn tại từng dự án đầu tư.

UBTVQH xin giải trình như sau: Nội dung về kiểm soát vốn nói riêng và huy động tài chính cho phát triển nhà ở nói chung đã được quy định tại chương VII về Tài chính cho phát triển nhà ở, trong đó quy định cụ thể về điều kiện, hình thức, nguyên tắc huy động vốn và giao Chính phủ quy định chi tiết. Đối với

việc báo cáo định kỳ là phát sinh thêm thủ tục hành chính, do đó đề nghị không bổ sung vào dự thảo Luật mà thực hiện thông qua công tác thanh tra, kiểm tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Có ý kiến cho rằng quy định tại khoản 7 là cản trở việc thực hiện giao dịch nhà ở, đề nghị chỉnh lý để bảo đảm phù hợp với thực tiễn, thống nhất với các nguyên tắc về tự do ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự.

UBTVQH xin được giải trình như sau: Đây không phải là quy định mới mà được kế thừa từ Luật Nhà ở 2014, bởi vì nếu quy định cho ủy quyền bán nhà ở sẽ dẫn đến thực trạng đã xảy ra như trước năm 2014 là lừa đảo khách hàng do không phải chủ đầu tư nhưng cũng được bán nhà ở, gây rủi ro cho người mua nhà ở, làm phát sinh các tranh chấp, khiếu kiện. Thực tế cho thấy, kể từ khi Luật Nhà ở năm 2014 có quy định về nội dung này, tình trạng lừa đảo khách hàng đã được hạn chế, khắc phục, góp phần tăng tính minh bạch trong mua bán nhà ở. Đây là quy định đặc thù, cần thiết để bảo đảm an toàn cho các giao dịch về nhà ở, do đó, đề nghị giữ như dự thảo Luật để đáp ứng nhu cầu thực tiễn. Nội dung này cũng đã được chỉnh lý đồng bộ tại khoản 4 Điều 17 của dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)¹⁷.

- Có ý kiến đề nghị xem xét hành vi bị nghiêm cấm “cho ở nhờ không đúng quy định của Luật này” tại khoản 8, bởi vì trong dự thảo Luật không quy định về quyền và nghĩa vụ, các điều kiện, quy trình, thủ tục của việc cho ở nhờ.

UBTVQH nhận thấy, các điều 158, 159, 160, 161... của dự thảo Luật đã có quy định về điều kiện của các bên tham gia giao dịch, về điều kiện nhà ở tham gia giao dịch, Điều 179 quy định cụ thể về cho ở nhờ nhà ở. Vì vậy, đề nghị Quốc hội cho giữ nội dung này như dự thảo Luật.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung hành vi không đóng kinh phí bảo trì của chủ sở hữu căn hộ là hành vi bị nghiêm cấm, làm cơ sở để Chính phủ ban hành quy định xử phạt hành chính và áp dụng các biện pháp bảo đảm thi hành đối với hành vi này. Ý kiến khác đề nghị không quy định hành vi gây thảm họa tại điểm b khoản 9 là hành vi bị nghiêm cấm.

UBTVQH đề nghị Quốc hội cho tiếp thu bổ sung vào điểm a khoản 9 hành vi bị nghiêm cấm là “không đóng kinh phí bảo trì” để có cơ sở quy định chế tài phù hợp với hành vi này; đồng thời chỉnh lý lại điểm b khoản 9 theo hướng chỉ nghiêm cấm hành vi “có ý gây thảm họa” cho phù hợp, chặt chẽ.

- Có ý kiến cho rằng điểm c khoản 9 lại quy định về hành vi bị nghiêm cấm “sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở hoặc sử dụng vào mục đích lưu trú cho nhiều người ở” là chưa rõ, khó thực hiện.

¹⁷ Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) trình Hội nghị ĐBQH hoạt động chuyên trách (8/2023).

UBTVQH xin tiếp thu bỏ nội dung “*sử dụng vào mục đích lưu trú cho nhiều người ở*” vì không rõ nội hàm và có thể gây ra cách hiểu, áp dụng pháp luật khác nhau, gây khó khăn cho người dân trong việc tuân thủ pháp luật.

5. Về chính sách phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở (Điều 4)

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều 4 chính sách bảo đảm quyền sở hữu nhà ở, quyền có chỗ ở của công dân để phù hợp với Hiến pháp.

UBTVQH xin tiếp thu và thể hiện nội dung này tại khoản 1 Điều 4.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào khoản 3 cơ chế, chính sách ưu đãi cho nhà ở khu vực nông thôn và miền núi, vùng đồng bào dân tộc thiểu số; bổ sung về chính sách nhà ở đối với lực lượng vũ trang nhân dân.

UBTVQH xin báo cáo như sau: Khoản 2 Điều 75 của dự thảo Luật đã có quy định hỗ trợ theo các chương trình mục tiêu quốc gia hoặc chương trình đầu tư công về nhà ở để đối tượng hộ nghèo, cận nghèo khu vực nông thôn (trong đó bao gồm khu vực miền núi) xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở. Đối với đề nghị bổ sung về chính sách nhà ở đối với lực lượng vũ trang nhân dân, tại dự thảo Luật đã có Mục 4 Chương VI quy định về nội dung này.

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 3 theo hướng Nhà nước có chính sách tín dụng ưu đãi để người dân xây dựng và cải tạo nhà ở nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của xã hội hiện nay về số lượng, chất lượng nhà ở, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống.

UBTVQH xin tiếp thu và bổ sung nội dung này vào khoản 3 Điều 83 của dự thảo Luật.

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 4 theo hướng tách loại hình nhà ở để bán và nhà ở cho thuê, cho thuê mua; cần có chính sách tập trung ưu tiên cho loại hình nhà ở cho thuê, cho thuê mua để đáp ứng nhu cầu và điều kiện kinh tế của đại bộ phận người lao động có thu nhập thấp. Ý kiến khác cho rằng nếu thực hiện phát triển nhà ở xã hội theo hình thức chỉ cho thuê thì Nhà nước phải đầu tư nguồn lực rất lớn nên không khả thi.

UBTVQH xin báo cáo như sau: Điều 4 là quy định về chính sách chung đối với nhà ở; việc tách các nội dung chính sách đối với nhà ở để bán hay cho thuê, cho thuê mua đã được quy định tại Chương VI về chính sách về nhà ở xã hội. Thực tế cho thấy, Luật Nhà ở năm 2014 đã có quy định trường hợp đầu tư bằng nguồn vốn nhà nước chỉ để cho thuê, cho thuê mua, tuy nhiên, quy định này đã không phát huy hiệu quả do: (1) Tâm lý muốn sở hữu nhà ở của người dân Việt Nam, thực tế quỹ nhà ở xã hội để cho thuê tại các dự án hầu hết đều không lấp đầy, dẫn đến lãng phí nguồn lực; (2) Nếu thực hiện phát triển nhà ở xã hội theo hình thức chỉ cho thuê thì Nhà nước phải bỏ ra nguồn lực rất lớn để đầu tư xây dựng và quản lý vận hành, điều này vượt quá khả năng thực tế của nước

ta như ý kiến của ĐBQH. Để hài hòa giữa nhu cầu của người dân và nguồn lực nhà nước, xin tiếp thu một phần ý kiến ĐBQH và chỉnh lý Điều 78 của dự thảo Luật theo hướng đối với các dự án nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn đầu tư công sẽ chỉ được cho thuê, thuê mua; đối với nguồn vốn khác của Nhà nước thì được bán, cho thuê, cho thuê mua.

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 5 theo hướng khuyến khích việc nghiên cứu và ban hành các mẫu thiết kế, thiết kế điển hình đối với loại nhà ở phù hợp với từng khu vực, từng vùng, miền, bảo đảm duy trì nét văn hóa truyền thống, bảo đảm điều kiện sống hướng đến văn minh.

UBTVQH nhận thấy, khoản 5 quy định khuyến khích ban hành thiết kế mẫu phù hợp với từng khu vực, vùng, miền đã bao quát cả nội dung phù hợp với văn hóa truyền thống của từng vùng, miền. Do đó, xin giữ nội dung này như dự thảo Luật.

- Có ý kiến đề nghị nghiên cứu thành lập quỹ nhà ở xã hội ở địa phương để tập trung nguồn lực phát triển nhà ở xã hội.

UBTVQH xin báo cáo như sau: Theo khoản 10 Điều 4 của Nghị quyết số 23/2021/QH15 ngày 28/7/2021 của Quốc hội về kế hoạch tài chính quốc gia và vay, trả nợ công 5 năm giai đoạn 2021 - 2025, Quốc hội đã quyết nghị không ban hành các chính sách, chế độ, các chương trình, đề án mới khi không cân đối được nguồn. Căn cứ các chỉ đạo nêu trên thì việc thành lập quỹ phát triển nhà ở hiện chưa đồng bộ với các Nghị quyết của Quốc hội do hiện chưa có nguồn để thành lập Quỹ. Do vậy, xin không bổ sung nội dung nêu trên vào dự thảo Luật.

6. Về yêu cầu chung về phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở (Điều 5)

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào khoản 2 quy định: sau khi phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở thì phải công bố công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng để cơ quan, tổ chức, cá nhân biết và thực hiện.

UBTVQH xin tiếp thu và bổ sung khoản 2 mới vào Điều 29 của dự thảo Luật cho phù hợp.

- Có ý kiến cho rằng quy định: “tại khu vực nội thị thuộc đô thị loại đặc biệt; đô thị loại I chủ yếu phát triển nhà chung cư” và “các khu vực phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt và tại các đô thị loại I, loại II và loại III, chủ đầu tư dự án xây nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê và cho thuê mua”, các khu vực còn lại có thể phân lô, bán nền tại khoản 4 và khoản 5 Điều 5 là cứng nhắc; đề nghị chỉnh lý theo các phương án sau: (1) Tại đô thị loại I, II, III, IV giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, tùy theo điều kiện cụ thể, căn cứ quy hoạch đô thị, định hướng phát triển đô thị để quyết định những vị trí nào bắt buộc phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua và trường hợp chuyển nhượng đất đã có hạ tầng cho người dân tự xây nhà ở; (2) Tại địa bàn

các phường của đô thị loại đặc biệt và đô thị loại I trực thuộc trung ương, khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc, cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị, mặt tiền tuyến đường cấp khu vực trở lên và tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị thì chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê và cho thuê mua, còn các phần còn lại có thể phân lô, bán nền. Ý kiến khác đề nghị bổ sung quy định đối với đô thị loại II thì cũng chủ yếu phát triển nhà chung cư.

UBTVQH xin báo cáo như sau: Quy định tại khoản 4 và khoản 5 là căn cứ để địa phương xác định các khu vực phải phát triển nhà ở theo dự án hoặc không theo dự án và định hướng quy hoạch phát triển đô thị. Việc xác định rõ trong Luật khu vực nội thị của đô thị đặc biệt, tại các khu vực của đô thị loại I, loại II, loại III chỉ cho thực hiện phát triển nhà ở theo dự án nhằm tránh tình trạng phân lô bán nền tràn lan, không theo quy hoạch, không bảo đảm phòng cháy, chữa cháy, cấp điện, cấp nước... như thực tế đã xảy ra tại nhiều nơi thời gian qua nên xin được giữ chính sách này. Về kỹ thuật, để bảo đảm thống nhất, chặt chẽ, xin chỉnh lý lại câu đầu của khoản 5 như sau: “*Tại các đô thị loại I, loại II và loại III, tại các phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua.*”

Về đề nghị bổ sung đô thị loại II cũng chủ yếu phát triển nhà chung cư vào khoản 4, UBTVQH thấy rằng theo Báo cáo tổng kết thi hành Luật Nhà ở năm 2014, thực tiễn cho thấy “*Một số địa phương mặc dù là đô thị loại II, loại III (thậm chí là đô thị loại I như Hải Phòng, Cần Thơ, Quảng Ninh) nhưng trên địa bàn còn quĩ đất dồi dào, giá đất nền thấp, người dân chưa có thói quen ở nhà chung cư...*”¹⁸. Do đó, nếu quy định tập trung phát triển nhà chung cư tại đô thị loại II sẽ không bảo đảm phù hợp với tình hình thực tiễn mà nên để các địa phương chủ động cân đối, định hướng, do đó đề nghị Quốc hội không bổ sung vào dự thảo Luật. Bên cạnh đó, để bảo đảm chặt chẽ, thống nhất với pháp luật về địa giới hành chính, tránh cách hiểu khác nhau, xin chỉnh lý về kỹ thuật đoạn cuối khoản 4 như sau: “*Tại đô thị loại I, tại các phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt thì chủ yếu phát triển nhà chung cư.*”

- Một số ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều 5 quy định: nhà công vụ không được cách xa nơi làm việc, nhất là vùng sâu, vùng xa; bổ sung tiêu chí, tiêu chuẩn về nhà ở đối với lực lượng vũ trang nhân dân.

UBTVQH giải trình như sau: Điều này quy định chung về nhà ở công vụ, nội dung cụ thể về tiêu chuẩn nhà công vụ đã được quy định tại Mục 3 Chương IV của dự thảo Luật. Về tiêu chuẩn về nhà ở đối với lực lượng vũ trang nhân

¹⁸ Trang 47 Báo cáo tổng kết thi hành Luật Nhà ở năm 2014 và định hướng sửa đổi Luật Nhà ở.

dân, tại khoản 4 Điều 103 của dự thảo Luật đã dẫn chiếu quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 80 của Luật này. Theo đó, trường hợp nhà ở xã hội là nhà chung cư phải được thiết kế, xây dựng khép kín, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng theo quy định của pháp luật và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội; trường hợp nhà ở xã hội là nhà ở riêng lẻ thì phải được thiết kế, xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội.

7. Về bảo hộ quyền sở hữu nhà ở (Điều 7)

Có ý kiến đề nghị làm rõ nội hàm trung mua, trung dụng nhà ở “vì phát triển kinh tế xã hội, vì lợi ích quốc gia, công cộng” tại khoản 2 Điều 7 để bảo đảm tính thống nhất với Hiến pháp và Điều 5 của Luật Trung mua, trung dụng tài sản. Ý kiến khác đề nghị không quy định nội dung này vì đã được điều chỉnh bởi Luật Trung mua, trung dụng tài sản. Quy định về trung mua, trung dụng nhà ở trong tình trạng dịch bệnh là không hợp lý; làm rõ việc mua trước nhà ở có thuộc trường hợp trung mua hay không.

Tiếp thu ý kiến nêu trên, UBTVQH đã rà soát, chỉnh lý khoản 2 cho phù hợp, thống nhất với quy định tại Hiến pháp và Luật Trung mua, trung dụng tài sản theo hướng: bỏ quy định về trung mua, trung dụng nhà ở trong tình trạng dịch bệnh vì quá rộng, không bảo đảm chặt chẽ; đối với các trường hợp trung mua, trung dụng tài sản thì không quy định tại Luật Nhà ở mà dẫn chiếu đến Luật Trung mua, trung dụng tài sản để tránh xung đột, chồng chéo. Đối với trường hợp mua trước nhà ở, quy định này là kế thừa Luật Nhà ở hiện hành. Mua trước nhà ở khác với trung mua nhà ở, theo đó trung mua nhà ở được thực hiện không phụ thuộc vào ý chí và nhu cầu của chủ sở hữu nhà ở (thông qua quyết định hành chính của Nhà nước), còn mua trước nhà ở là trong trường hợp chủ sở hữu nhà ở đang có nhu cầu bán nhà ở và đang trong quá trình thỏa thuận, thực hiện giao dịch hoặc đã ký kết hợp đồng nhưng Nhà nước thấy cần thiết phải mua nhà ở này để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia thì phải ưu tiên bán nhà ở này cho Nhà nước. Thực tiễn tổng kết thi hành Luật Nhà ở hiện hành không thấy có vướng mắc trong quá trình triển khai. Do đó, đề nghị giữ quy định này và chỉnh lý cho thống nhất như trong dự thảo Luật.

8. Về đối tượng và điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam (Điều 8); quyền của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở (Điều 10)

- Có ý kiến cho rằng, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được quyền sở hữu nhà như công dân Việt Nam nhưng có thể vợ hoặc chồng của người Việt Nam định cư ở nước ngoài là người nước ngoài. Do đó, quy định về sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài tại Điều 8 là chưa thống nhất với quy định tại khoản 1 Điều 34 của Luật Hôn nhân và gia đình về việc “Trong trường hợp tài sản thuộc sở hữu chung của vợ chồng mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng thì giấy chứng nhận quyền sở hữu, giấy chứng nhận quyền sử dụng phải ghi tên cả hai vợ chồng”.

UBTVQH nhận thấy, Luật Hôn nhân và gia đình chỉ quy định việc ghi tên cả hai vợ chồng trên Giấy chứng nhận đối với tài sản thuộc sở hữu chung vợ chồng, tuy nhiên, với quy định tại Điều 8 của dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) thì nhà ở trong trường hợp này chỉ là của cá nhân đủ điều kiện sở hữu nhà ở, không phải tài sản chung của vợ chồng nếu vợ hoặc chồng không đáp ứng điều kiện của Luật, do đó không có vướng mắc, xung đột với Luật Hôn nhân và gia đình.

- Có ý kiến cho rằng quy định về “quyền bất khả xâm phạm về nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp” quy định tại điểm a khoản 1 Điều 10 là chưa thể hiện đầy đủ quyền bất khả xâm phạm về chỗ ở quy định trong Hiến pháp.

UBTVQH xin được giải trình như sau: Chỗ ở theo quy định của Hiến pháp có nội hàm rộng hơn, trong đó bao gồm cả nhà ở và nơi cư trú khác. Luật này chỉ điều chỉnh về nhà ở, không điều chỉnh về vấn đề chỗ ở, bảo đảm phù hợp với Hiến pháp, do đó đề nghị Quốc hội cho được giữ như dự thảo Luật.

- Có ý kiến đề nghị làm rõ quyền sở hữu nhà ở của người không quốc tịch đang cư trú tại Việt Nam trong dự thảo Luật.

UBTVQH nhận thấy, các điều 10, 11, 17, Mục 3 Chương II của dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) có quy định về quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài; đồng thời, theo quy định tại khoản 5 Điều 3 của Luật Quốc tịch, “5. Người nước ngoài cư trú ở Việt Nam là công dân nước ngoài và người không quốc tịch thường trú hoặc tạm trú ở Việt Nam.”, như vậy phạm vi điều chỉnh của Luật Nhà ở đối với người nước ngoài đã bao gồm người không quốc tịch đang cư trú tại Việt Nam như ý kiến ĐBQH nêu.

9. Về thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở (Điều 12)

- Có ý kiến đề nghị quy định thống nhất việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền đất có hiệu lực kể từ thời điểm ghi vào hồ sơ địa chính. Ý kiến khác cho rằng quy định tại Điều 12 chưa thống nhất với quy định của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và mâu thuẫn với quy định tại khoản 1 Điều 9, khoản 3 Điều 160 của dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi).

UBTVQH xin giải trình như sau: Quy định về thời điểm xác lập quyền sở hữu và thời điểm công nhận quyền sở hữu là hai phạm trù khác nhau. Công nhận quyền sở hữu là hành vi hành chính của Nhà nước ghi nhận quyền của chủ sở hữu thông qua hình thức cấp Giấy chứng nhận; còn xác lập quyền sở hữu thì xuất hiện ngay khi các bên tham gia giao dịch nhà ở (như bên mua đã thanh toán xong tiền mua nhà thì xác lập bên mua có quyền sở hữu nhà ở (quyền sử dụng, cho thuê, tặng cho...) chứ không phải chờ đến khi Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở mới có quyền sở hữu. Việc công nhận quyền sở hữu nhà ở (tài sản của tổ chức, cá nhân) khác với công nhận quyền sử dụng đất (tài sản thuộc sở hữu toàn dân). Theo quy định của Luật Đất đai hiện hành (Điều 95) và được kế thừa tại Điều 131 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) thì đăng ký đất đai là bắt buộc, còn đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là được thực hiện theo nhu cầu của chủ sở hữu. Quy định như dự thảo Luật là phù

hợp với tính chất của nhà ở và không mâu thuẫn với Luật Đất đai. Do đó, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào cuối khoản 3 Điều 12 nội dung: “trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác” do đây là giao dịch dân sự. Ý kiến khác cho rằng khoản 4 Điều 12 của dự thảo Luật mâu thuẫn với quy định có liên quan của dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), do đó đề nghị bổ sung vào cuối khoản 4 nội dung “theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản”.

UBTVQH xin tiếp thu bổ sung nội dung như ý kiến của ĐBQH vào khoản 3 và khoản 4 Điều 12 của dự thảo Luật.

10. Về các loại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (Điều 13)

- Có ý kiến cho rằng, theo quy định của Hiến pháp và Bộ luật Dân sự thì tài sản do Nhà nước đầu tư là thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước làm đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Do đó, đề nghị chỉnh lý lại quy định về nhà ở thuộc sở hữu nhà nước để bảo đảm tính thống nhất.

UBTVQH xin tiếp thu ý kiến ĐBQH và chỉnh lý tại khoản 11 Điều 2 như sau: “11. Nhà ở thuộc sở hữu nhà nước là nhà ở thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước làm đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý”.

- Có ý kiến đề nghị rà soát lại quy định tại khoản 2 Điều 13 để bảo đảm tính thống nhất với Luật Quản lý và sử dụng tài sản công. Bởi vì, đây là loại nhà do Nhà nước đầu tư nhưng sau khi đã giao nhà cho người dân thuộc diện được bồi thường, bố trí tái định cư hoặc giao nhà cho người dân thuộc diện thuê mua thì sẽ thuộc sở hữu của người được giao nhà.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý lại khoản này cho rõ, bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật như trong dự thảo Luật.

11. Về cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (Điều 14); trách nhiệm của đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (Điều 15)

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều 14 quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện làm đại diện chủ sở hữu nhà ở được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách cấp huyện.

UBTVQH nhận thấy nội dung này sẽ được thực hiện theo nguyên tắc phân công, phân cấp, ủy quyền của Luật Tổ chức chính quyền địa phương, do đó xin không quy định tại dự thảo Luật để tránh trùng lặp.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung chỉnh lý điểm a khoản 1 Điều 15 như sau: “Quyết định người được thuê nhà ở công vụ, người được thuê, chuyển quyền thuê, mua nhà ở cũ, quyết định người được thuê, mua nhà ở xã hội, quyết định người được bố trí tái định cư bằng nhà ở.”; chỉnh lý điểm c khoản 1 Điều 15 để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương khi triển khai phá dỡ, xây dựng lại nhà ở có nhiều thành phần sở hữu như sau: “Phê duyệt kế hoạch bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở, phê duyệt phương án di dời, bồi thường, hỗ trợ tái

định cư và bố trí chỗ ở tạm thời”. Đồng thời, cần bổ sung vào Điều 15 quy định về quyền quyết định chuyển đổi công năng nhà ở, miễn, giảm tiền thuê nhà ở cho đầy đủ, thống nhất.

UBTVQH xin tiếp thu các ý kiến nêu trên và chỉnh lý lại Điều 15 của dự thảo Luật cho phù hợp.

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 3 như sau: “Chính phủ quy định cụ thể quyền, trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà ở, đơn vị quản lý, vận hành nhà ở trong việc thực hiện quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; đối tượng, điều kiện, tiêu chuẩn, định mức hỗ trợ tái định cư bằng nhà ở.”

UBTVQH nhận thấy, đối tượng, điều kiện, tiêu chuẩn, định mức hỗ trợ tái định cư bằng nhà ở đã được quy định tại mục 4 Chương IV của dự thảo Luật và quy định có liên quan của pháp luật về đất đai. Do đó, xin không bổ sung vào dự thảo Luật.

12. Về quy định khu vực tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam (Điều 16)

- Có ý kiến đề nghị công bố công khai các khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh; giao Chính phủ thông báo các khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định cụ thể danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở.

UBTVQH xin tiếp thu và bổ sung vào khoản 2 Điều 16 theo hướng: “2. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm thông báo các khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định và công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở” để bảo đảm minh bạch, thuận lợi cho người dân, doanh nghiệp tiếp cận, thực hiện.

- Có ý kiến đề nghị rà soát quy định về “khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh” tại khoản 2 Điều 16 của dự thảo Luật và “khu vực khác có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh” trong Luật Đầu tư để bảo đảm tính thống nhất.

UBTVQH nhận thấy, quy định trong dự thảo Luật là để xác định dự án nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu, còn quy định trong Luật Đầu tư có phạm vi điều chỉnh khác, bao gồm các điều kiện để cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét khi chấp thuận chủ trương đầu tư bất kỳ một dự án đầu tư nào. Do đó, xin giữ nội dung này như dự thảo Luật để phù hợp với phạm vi cần điều chỉnh.

13. Về tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở và hình thức được sở hữu nhà ở tại Việt Nam (Điều 17); điều kiện tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam (Điều 18)

- Một số ý kiến đề nghị quy định rõ trong dự thảo Luật về quyền sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài không gắn với quyền sử dụng đất, phù hợp với quy định tại Điều 5 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi); đồng thời làm rõ trường hợp cá nhân nước ngoài mua nhà ở tại Việt Nam và không gắn với quyền sử dụng đất, sau đó bán lại cho công dân Việt Nam thì quyền sử dụng đất của nhà ở đó được xử lý thế nào để bảo đảm quyền lợi của công dân Việt Nam.

UBTVQH nhận thấy, như các nguyên tắc trên đã trình bày, Luật Nhà ở chỉ nên tập trung quy định về nhà ở, trong đó có sở hữu về nhà ở của các tổ chức, cá nhân; vấn đề liên quan đến đất ở, quyền sử dụng đất ở sẽ do Luật Đất đai điều chỉnh. Do đó, xin được giữ nội dung tại Điều 17 và Điều 18 của dự thảo Luật theo hướng chỉ tập trung quy định về quyền sở hữu nhà ở; đồng thời xin tiếp thu ý kiến ĐBQH để bổ sung quy định điều chỉnh về quyền và nghĩa vụ đối với trường hợp cá nhân nước ngoài mua nhà ở tại Việt Nam, sau đó bán lại cho công dân Việt Nam tại điểm đ khoản 2 Điều 20 của dự thảo Luật như sau: “Trường hợp bên được tặng cho, mua nhà ở là đối tượng quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 8 của Luật này thì có các quyền quy định tại khoản 1 Điều 10 của Luật này.”, nghĩa là nếu công dân Việt Nam, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua lại nhà ở thuộc sở hữu của cá nhân nước ngoài thì sẽ có quyền, nghĩa vụ đối với nhà ở như cá nhân trong nước. Việc quy định về quyền sử dụng đất trong các trường hợp nêu trên sẽ do Luật Đất đai điều chỉnh. Quy định này cũng bảo đảm đồng bộ với nội dung sửa đổi tại khoản 1 Điều 13 của dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)¹⁹ là: “1. Việc mua bán nhà ở, công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất, trừ trường hợp Luật Đất đai, Luật Nhà ở có quy định khác.”²⁰.

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 2 Điều 17 theo hướng: tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu nhà ở là căn hộ chung cư, không được sở hữu nhà ở riêng lẻ. Ý kiến khác cho rằng cần quy định chặt chẽ, rõ ràng điều kiện “được phép nhập cảnh vào Việt Nam” đối với cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

UBTVQH xin báo cáo như sau: Quy định cá nhân nước ngoài được mua nhà ở là chung cư và nhà ở riêng lẻ với tiêu chí “được phép nhập cảnh vào Việt Nam” là kế thừa Luật Nhà ở hiện hành nhằm tạo điều kiện đa dạng về loại hình nhà ở, khuyến khích và tăng lựa chọn về nhà ở cho người nước ngoài, thu hút đầu tư, thúc đẩy kinh tế phát triển, khuyến khích tổ chức, cá nhân nước ngoài vào Việt Nam đầu tư, làm ăn sinh sống, trên thực tế đã thực hiện và phát huy hiệu quả từ năm 2015 đến nay. Luật hiện hành cũng như dự thảo Luật tiếp tục kế thừa chính sách này đã có các quy định chặt chẽ về điều kiện được mua nhà ở

¹⁹ Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) trình Hội nghị ĐBQH hoạt động chuyên trách (8/2023).

²⁰ Khoản 1 Điều 19 của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định: “1. Việc mua bán nhà, công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất.”. Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) đã sửa đổi nội dung này theo hướng dẫn chiếu đến Luật Đất đai, Luật Nhà ở về quyền sử dụng đất ở của cá nhân nước ngoài, tránh gây xung đột pháp luật.

của đối tượng này, gồm: (1) Chỉ được phép mua nhà ở trong dự án nhà ở thương mại; (2) Dự án này phải nằm trong khu vực bảo đảm không ảnh hưởng đến an ninh, quốc phòng; (3) Có quy định về giới hạn số lượng nhà ở sở hữu. Đối với việc kinh doanh nhà ở của người nước ngoài thì được điều chỉnh tại Luật Kinh doanh bất động sản, do đó đã bảo đảm sự chặt chẽ trong quản lý về sở hữu nhà ở của đối tượng này.

- Có ý kiến đề nghị rà soát điều kiện về giấy chứng nhận đầu tư của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại Điều 18 của dự thảo Luật vì chưa thống nhất với Điều 23 của Luật Đầu tư. Theo quy định của Luật Đầu tư thì nhà đầu tư nước ngoài chiếm trên 50% vốn điều lệ mới phải thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư; trường hợp dưới tỷ lệ vốn góp này thì không phải làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

UBTVQH xin báo cáo như sau:

- Khoản 1 Điều 18 nhằm xác định điều kiện đối với các chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở có quyền sở hữu nhà ở tại dự án do mình đầu tư; do đó, để bảo đảm chính xác, bao quát, thống nhất với các luật có liên quan, bao gồm Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh bất động sản..., xin chỉnh lý lại khoản 1 Điều 18 như sau: “1. Đối với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại điểm a khoản 1 Điều 17 của Luật này phải là chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về kinh doanh bất động sản.”.

- Tại khoản 2 Điều 18 của dự thảo Luật quy định về các loại giấy tờ liên quan đến việc cho phép tổ chức nước ngoài hoạt động đầu tư tại Việt Nam, gọi chung là giấy chứng nhận đầu tư chứ không chỉ quy định một loại giấy; trường hợp tổ chức nước ngoài không phải làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận đầu tư thì có thể cung cấp giấy tờ khác liên quan đến việc tổ chức đó được phép thành lập, hoạt động tại Việt Nam để cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan có cơ sở thực hiện giao dịch về nhà ở đối với cá nhân nước ngoài. Do đó, đề nghị Quốc hội cho giữ nội dung này như dự thảo Luật.

14. Về số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại Việt Nam (Điều 19); quyền của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài (Điều 20)

- Một số ý kiến cho rằng quy định tại Điều 19 về số lượng nhà ở mà cá nhân nước ngoài được phép sở hữu vừa tính theo tỷ lệ vừa tính theo số lượng là chưa thống nhất, đề nghị làm rõ cơ sở của quy định này. Có ý kiến cho rằng nên quy định linh hoạt số lượng nhà ở tùy thuộc vào yêu cầu, điều kiện của từng khu vực, địa phương; ý kiến khác cho rằng cần quy định chặt chẽ về số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu, tránh đầu cơ, lũng đoạn thị trường.

UBTVQH xin được giải trình như sau: Quy định về tỷ lệ, số lượng nhà ở được phép sở hữu tại dự thảo Luật không phải là quy định mới mà là kế thừa Luật hiện hành nhằm bảo đảm hài hòa giữa mục tiêu thu hút, khuyến khích đầu tư với bảo đảm an ninh, quốc phòng và không ảnh hưởng đến thị trường trong

nước. Để được sở hữu nhà ở tại Việt Nam, cá nhân, tổ chức nước ngoài phải tuân thủ quy định về giới hạn số lượng, loại nhà ở, khu vực được phép sở hữu. Theo đó, người nước ngoài chỉ được mua nhà ở trong dự án nhà ở thương mại chứ không được mua nhà ở trong dân cư và dự án này phải nằm trong tại khu vực được phép bán cho người nước ngoài do cơ quan có thẩm quyền công bố, quy định này vừa bảo đảm an ninh, quốc phòng, vừa nhằm mục đích không làm ảnh hưởng đến các loại hình nhà ở cho đối tượng khó khăn như nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở cho công nhân. Theo Báo cáo Tổng kết thi hành Luật Nhà ở hiện hành, trong 08 năm qua mới chỉ có khoảng hơn 3.000 trường hợp mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam, số lượng này không có ảnh hưởng đến thị trường trong nước. Do đó, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật.

- Có ý kiến cho rằng quy định tại điểm c khoản 2 Điều 20 về thời hạn sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài là 50 năm và có thể được gia hạn, tuy nhiên dự thảo Luật không quy định thời gian gia hạn tối đa nên có thể họ được sở hữu nhà ở lâu dài như công dân Việt Nam.

UBTVQH xin được tiếp thu ý kiến nêu trên và bổ sung việc gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở một lần tối đa là 50 năm để bảo đảm chặt chẽ.

- Có ý kiến cho rằng việc giới hạn số lượng nhà ở tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại Việt Nam tại Điều 20 là chưa thống nhất với quy định của Bộ luật Dân sự trong trường hợp thừa kế.

UBTVQH nhận thấy, điểm b khoản 2 Điều 20 của dự thảo Luật đã quy định về quyền để lại thừa kế về nhà ở của người nước ngoài, theo đó, trường hợp không thuộc diện sở hữu nhà ở, người nhận thừa kế thay vì sở hữu chính nhà ở đó thì được phép bán để hưởng giá trị, như vậy quyền để thừa kế, nhận thừa kế vẫn được bảo đảm. Vì vậy, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật.

15. Về nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài (Điều 21)

- Có ý kiến cho rằng quy định tại điểm b khoản 2 về “chủ sở hữu là tổ chức nước ngoài chỉ được sử dụng nhà ở để bố trí cho những người đang làm việc tại tổ chức đó ở” là quá chặt chẽ.

UBTVQH xin được giải trình như sau: Quy định tại Điều này chỉ nhằm mục đích để tổ chức nước ngoài bố trí nhà ở cho cán bộ, công nhân viên; trong trường hợp kinh doanh như mua nhà ở để cho thuê thì thực hiện theo pháp luật về kinh doanh bất động sản. Do đó, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật để bảo đảm chặt chẽ, tránh trường hợp lợi dụng chính sách để thực hiện vào các mục đích khác mà không có cơ chế để kiểm soát.

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý quy định tại điểm d khoản 2 theo hướng bổ sung trường hợp cá nhân nước ngoài bị trục xuất theo quy định của Luật Xử lý vi phạm hành chính hoặc bị áp dụng hình phạt trục xuất.

UBTVQH xin tiếp thu và bổ sung nội dung này vào điểm d khoản 2 như trong dự thảo Luật.

16. Về chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh (Chương III)

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý lại Điều 23 theo hướng căn cứ xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia trước hết phải căn cứ vào quy hoạch tổng thể quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc gia.

UBTVQH xin tiếp thu một phần ý kiến ĐBQH và bổ sung căn cứ lập Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia là quy hoạch tổng thể quốc gia để bảo đảm phù hợp, khả thi. Đối với quy hoạch sử dụng đất quốc gia là quy hoạch chung cho nhiều loại đất, do đó xin không bổ sung quy hoạch này trong căn cứ để xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.

- Có ý kiến đề nghị quy định rõ “các nội dung khác” tại khoản 5 Điều 24 để bảo đảm minh bạch, chặt chẽ.

UBTVQH xin tiếp thu ý kiến ĐBQH bỏ khoản 5, bổ sung câu mở đầu Điều 24 là “*Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:*” cho chặt chẽ theo hướng, Luật chỉ quy định các nội dung chủ yếu của Chiến lược, các nội dung khác do chủ thể có thẩm quyền ban hành Chiến lược xác định phù hợp với yêu cầu, nhiệm vụ, mục tiêu trong từng giai đoạn.

- Nhiều ý kiến tán thành quy định về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh nhưng đề nghị chỉnh lý chặt chẽ hơn để tránh xung đột hoặc trùng lặp với các quy hoạch có liên quan; không quy định việc lấy ý kiến Bộ Xây dựng về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh để tăng cường phân cấp cho địa phương. Một số ý kiến đề nghị không tiếp tục quy định về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh mà tích hợp vào quy hoạch có liên quan. Có ý kiến đề nghị trong Chương trình phát triển nhà ở chỉ quy định về nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân, không áp dụng đối với loại nhà ở khác.

Tiếp thu ý kiến ĐBQH, UBTVQH xin chỉnh lý quy định của dự thảo Luật theo hướng: (1) Không quy định về việc lấy ý kiến Bộ Xây dựng về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh để tăng cường phân cấp, phân quyền cho địa phương quyết định và chịu trách nhiệm; Bộ đóng vai trò hậu kiểm, hướng dẫn, kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm; (2) Loại bỏ những nội dung trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở có sự trùng lặp với quy hoạch tỉnh, quy hoạch đô thị²¹, hạn chế sự can thiệp vào quan hệ thị trường bằng công cụ quản lý hành

²¹ - Khoản 2 Điều 27 của Luật Quy hoạch quy định:

“2. Quy hoạch tỉnh bao gồm những nội dung chủ yếu sau đây:

...

o) Danh mục dự án của tỉnh và thứ tự ưu tiên thực hiện;”.

- Khoản 3 Điều 63 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định:

“3. Nội dung kế hoạch sử dụng đất cấp huyện, bao gồm:

a) Diện tích các loại đất đã được phân bổ trong kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và diện tích các loại đất theo nhu

chính, giảm chi phí tuân thủ của người dân, doanh nghiệp. Cụ thể là xin chỉnh lý nội dung tại điểm c khoản 1 Điều 27 theo hướng thay nội dung: “*Dự kiến tổng nhu cầu diện tích đất để phát triển nhà ở trên địa bàn, trong đó xác định rõ diện tích đất để phát triển các loại hình nhà ở theo dự án*” bằng nội dung “*Dự kiến diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở công vụ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư*”, vì các dự án này đều do nguồn lực nhà nước đầu tư hoặc cần có sự quản lý chặt chẽ hơn của Nhà nước để đáp ứng yêu cầu an sinh xã hội, đối với các dự án nhà ở thương mại sẽ do thị trường điều chỉnh; bỏ điểm c và điểm d khoản 2 Điều 29 của dự thảo Luật do Chính phủ trình (*Danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, dự kiến danh mục các dự án phát triển nhà ở, trong đó có phân ra các loại hình phát triển nhà ở sẽ thực hiện trong kỳ kế hoạch; dự kiến nhu cầu diện tích đất trong kỳ kế hoạch để phát triển nhà ở trên địa bàn, trong đó xác định diện tích đất để phát triển các loại hình nhà ở theo dự án*) để tránh trùng lặp với nội dung của các quy hoạch có liên quan như đã nêu ở trên.

Về đề nghị trong Chương trình phát triển nhà ở chỉ quy định về nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân, không áp dụng đối với loại nhà ở khác, UBND tỉnh nhận thấy chương trình phát triển nhà ở là cơ sở, căn cứ để địa phương xác định các nhu cầu về nhà ở, tránh phát triển không cân đối các loại hình nhà ở, nhất là phát triển nóng nhà ở thương mại mà không quan tâm đến nhà ở cho các đối tượng có thu nhập trung bình, thu nhập thấp như trong thời gian vừa qua. Do đó, cần thiết phải đưa vào Chương trình việc xác định các nhu cầu về phát triển các loại nhà ở để bảo đảm cân đối cung cầu nhà ở.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều 29 quy định về việc huy động nguồn lực khu vực tư nhân để phát triển nhà ở từ khi lập chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh.

UBND tỉnh xin được giải trình như sau: Tại điểm c khoản 2 Điều 27 đã quy định nội dung kế hoạch phát triển nhà ở phải bao gồm nguồn lực để phát triển nhà ở (nguồn vốn ngân sách nhà nước và các nguồn vốn khác). Do vậy, quy định này đã đảm bảo nội dung như ý kiến của UBND tỉnh.

- Có ý kiến cho rằng việc lấy ý kiến Hội đồng nhân về sử dụng vốn ngân sách để phát triển nhà ở tại điểm c khoản 2 Điều 27 và khoản 1 Điều 29 là không cần thiết, phát sinh thủ tục. Bởi vì, các dự án sử dụng vốn ngân sách đã có trong Kế hoạch đầu tư công trung hạn và Kế hoạch này đã được trình Hội đồng nhân dân xem xét, quyết định. Do đó, đề nghị không quy định nội dung này hoặc giao cho Thường trực Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định.

câu sử dụng đất của cấp huyện, cấp xã trong năm kế hoạch và được xác định đến từng đơn vị hành chính cấp xã;
 b) Danh mục các công trình, dự án đã có chủ trương đầu tư; diện tích đất để đấu giá quyền sử dụng đất, các dự án thu hồi đất trong năm, dự án tái định cư, đất sản xuất dự kiến bồi thường cho người có đất bị thu hồi;
 c) Xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đối với các loại đất phải xin phép trong năm kế hoạch thể hiện thông tin đến từng thửa đất;
 d) Giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất.”.

UBTVQH nhận thấy việc quy định về vốn ngân sách để phát triển nhà ở là một nội dung trong Kế hoạch phát triển nhà ở là cần thiết để xác định các nguồn lực phát triển nhà ở theo mục tiêu, nội dung xác định trong Kế hoạch; việc Hội đồng nhân dân cấp tỉnh phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở, trong đó có nội dung này là phù hợp với thẩm quyền quy định tại điểm a khoản 3 Điều 19 của Luật Tổ chức chính quyền địa phương là: Hội đồng nhân dân cấp tỉnh “a) *Quyết định kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội dài hạn, trung hạn và hằng năm của tỉnh; quy hoạch, kế hoạch phát triển các ngành, lĩnh vực trên địa bàn tỉnh trong phạm vi được phân quyền;*”. Do đó, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật.

17. Các loại hình nhà ở phát triển theo dự án và tiêu chuẩn diện tích nhà ở (Điều 31); quỹ đất để phát triển nhà ở (Điều 32); yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở (Điều 33)

- Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định về khoảng không, ánh sáng, kết cấu hạ tầng vào khoản 2 Điều 31 để phù hợp với Hiến pháp 2013 và Công ước quốc tế về các quyền kinh tế, xã hội và văn hóa.

UBTVQH nhận thấy, khoản 2 Điều 31 quy định chung về tiêu chuẩn diện tích các loại hình nhà ở và đã được dẫn chiếu thực hiện theo Quy chuẩn xây dựng. Các điều kiện cụ thể như khoảng không, ánh sáng, kết cấu hạ tầng mang tính chất kỹ thuật cụ thể sẽ được quy định chi tiết trong Quy chuẩn xây dựng nhà ở.

- Có ý kiến đề nghị quy định rõ tại Điều 33 yêu cầu đối với dự án nhà ở xã hội phải bảo đảm đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, tiện ích thiết yếu như y tế, khu vui chơi, trường học.

UBTVQH xin báo cáo như sau: Khoản 2 Điều 79 của dự thảo Luật đã có quy định các dự án nhà ở xã hội phải đáp ứng các về yêu cầu tại Điều 33, tại điểm a khoản 3 Điều 33 đã có quy định dự án phải có đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hệ thống hạ tầng xã hội đáp ứng chỉ tiêu quy hoạch theo quy định của pháp luật quy hoạch và phải bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào điểm g khoản 1 Điều 33 quy định danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở đang triển khai thực hiện trên địa bàn cần phải công khai cả trên các phương tiện thông tin đại chúng.

UBTVQH nhận thấy, việc quy định trách nhiệm của chủ đầu tư phải công khai dự án đầu tư xây dựng nhà ở đang thực hiện trên phương tiện thông tin đại chúng là quá rộng, sẽ làm gia tăng chi phí tuân thủ pháp luật cho chủ đầu tư. Trong khi đó đã có công cụ bảo đảm quyền tiếp cận thông tin của cơ quan, tổ chức, cá nhân thông qua việc công khai các dự án nhà ở đang thực hiện trên *Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh* tại điểm g khoản 1 Điều 33. Do đó, đề nghị Quốc hội cho giữ quy định như trong dự thảo Luật.

- Có ý kiến cho rằng quy định tại điểm c khoản 2 Điều 33 về trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc bảo đảm đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hệ thống hạ tầng xã hội là gây khó khăn cho nhà đầu tư. Bởi vì, dự án nhà ở phải có người vào ở với tỷ lệ nhất định thì hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội mới có thể vận hành hoàn chỉnh; đối với dự án chưa có người vào ở mà đầu tư đồng bộ hạ tầng sẽ gây lãng phí, đề nghị chỉnh lý lại quy định này cho phù hợp với thực tiễn.

UBTVQH xin giải trình như sau: Quy định tại khoản 2 Điều 33 là xác định các yêu cầu đối với dự án và trách nhiệm của chủ đầu tư khi thực hiện dự án theo chủ trương đầu tư đã được phê duyệt, trong đó có yêu cầu về tính đồng bộ của hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để đáp ứng nhu cầu ở của cư dân, còn tiến độ của việc đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được xác định tại khoản 4 Điều 37 như sau: “4. Việc bàn giao nhà ở cho người mua, thuê mua chỉ được thực hiện sau khi đã hoàn thành việc nghiệm thu công trình nhà ở theo thiết kế đã được phê duyệt và nghiệm thu các công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực có nhà ở được đầu tư xây dựng theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt. Trường hợp chủ đầu tư phải xây dựng các công trình hạ tầng xã hội để phục vụ nhu cầu ở theo chủ trương đầu tư dự án thì phải hoàn thành xây dựng và nghiệm thu các công trình này trước khi bàn giao nhà ở. Trường hợp bàn giao nhà chung cư thì tùy vào cấp công trình nhà chung cư, chủ đầu tư phải có thông báo đủ hồ sơ bàn giao nhà ở của cơ quan quản lý nhà ở ở trung ương hoặc cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh theo quy định của Chính phủ. Trường hợp bàn giao nhà ở xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà ở đó.”. Do đó, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật.

- Có ý kiến đề nghị tại điểm c khoản 3 Điều 33 quy định việc “xác định rõ khu vực, vị trí phải đầu tư xây dựng nhà ở và khu vực, vị trí được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở ...” được xác định trong quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo pháp luật về đầu tư hay trong quyết định phê duyệt dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Tiếp thu ý kiến này, UBTVQH xin chỉnh lý tại điểm c khoản 3 Điều 33 theo hướng trong nội dung dự án được phê duyệt phải xác định rõ khu vực, vị trí phải đầu tư xây dựng nhà ở và khu vực, vị trí được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bảo đảm bao quát các trường hợp trong thực tiễn.

18. Về các giai đoạn đầu tư xây dựng dự án nhà ở (Điều 34)

Có ý kiến đề nghị Điều này chỉ quy định những nội dung mang tính nguyên tắc, các quy định cụ thể về trình tự, thủ tục đầu tư dự án nhà ở thì dẫn chiếu áp dụng các luật có liên quan để tránh xung đột pháp luật.

UBTVQH xin báo cáo như sau: Một dự án đầu tư xây dựng nhà ở không chỉ chịu sự điều chỉnh của Luật Nhà ở mà còn chịu sự điều chỉnh của các luật có liên quan như Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Xây dựng..., việc liệt kê trình tự, thủ tục đầu tư trong Luật Nhà ở vừa có khả năng xảy ra

xung đột pháp luật, vừa có thể gây ra cách hiểu, áp dụng pháp luật khác nhau. Do đó, đề nghị viết gọn lại Điều 34 theo các bước chính của trình tự, thủ tục đầu tư, nội dung cụ thể giao Chính phủ quy định chi tiết trên cơ sở quy định của các luật có liên quan, trường hợp các luật có thay đổi Chính phủ sửa đổi nghị định cho phù hợp, bảo đảm linh hoạt hơn so với quy định trong Luật Nhà ở.

19. Về chủ đầu tư và điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở (Điều 35); nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại (Điều 39)

- Có ý kiến cho rằng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 của dự thảo Luật về nhà đầu tư là chưa thống nhất với khoản 18 Điều 3 của Luật Đầu tư, đề nghị chỉnh lý lại quy định này.

UBTVQH nhận thấy, quy định tại khoản 18 Điều 3 của Luật Đầu tư là áp dụng cho nhiều nhà đầu tư (trong đó bao gồm cả tổ chức và cá nhân) trong các lĩnh vực đầu tư (như cổ phiếu, trái phiếu,...); riêng trong lĩnh vực phát triển nhà ở, theo pháp luật về kinh doanh bất động sản thì nhà đầu tư phải là các doanh nghiệp, hợp tác xã có chức năng kinh doanh bất động sản. Do đó, việc quy định như dự thảo Luật là phù hợp.

- Có ý kiến cho rằng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 35 về điều kiện có quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở là chưa phù hợp. Bởi vì, giai đoạn lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội thì không thể đáp ứng điều kiện về việc có quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý lại điểm b khoản 2 như sau: “b) Có quyền sử dụng đất để thực hiện đối với từng loại dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này hoặc được giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai;”.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều 39 quy định về trách nhiệm, nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại góp phần thực hiện chính sách nhà ở xã hội; trách nhiệm của chủ đầu tư phá dỡ công trình nhà cao tầng mà mình đang xây dựng nhưng không thể tiếp tục thi công để bảo đảm an toàn, cảnh quan đô thị.

UBTVQH xin báo cáo như sau: Việc thực hiện chính sách nhà ở xã hội của chủ đầu tư cũng như việc phá dỡ công trình nhà ở đã có quy định cụ thể tại Chương VI và Chương VIII của dự thảo Luật. Tại khoản 11 Điều 39 cũng quy định chủ đầu tư còn phải thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của Luật này và Luật có liên quan; trong đó có trách nhiệm phá dỡ công trình của chủ đầu tư quy định tại Điều 135 của dự thảo Luật, các nội dung này đã thể hiện được ý kiến của ĐBQH.

20. Về đất để xây dựng nhà ở công vụ (Điều 40); quyết định chủ trương đầu tư và chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ (Điều 42); mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ (Điều 43)

- Có ý kiến đề nghị xem xét lại quy định tại khoản 2 Điều 40 về việc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ theo yêu cầu của Bộ Xây dựng vì chưa phù hợp thực tiễn.

UBTVQH xin giải trình như sau: Theo quy định của pháp luật về nhà ở, việc phát triển nhà ở công vụ của Trung ương là do Bộ Xây dựng chủ trì. Tuy nhiên, việc bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở công vụ thuộc trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Do vậy, việc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh bố trí quỹ đất theo yêu cầu của Bộ Xây dựng là hợp lý, xin được giữ nội dung này như dự thảo Luật.

- Có ý kiến đề nghị rà soát lại quy định tại Điều 42 và Điều 43 để xác định đúng thẩm quyền quyết định đầu tư, thống nhất với quy định của Luật Đầu tư công.

UBTVQH xin tiếp thu chỉnh sửa theo hướng quy định rõ thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư, lựa chọn chủ đầu tư như trong dự thảo Luật để bảo đảm đồng bộ với Luật Đầu tư công; đồng thời bổ sung quy định giao Chính phủ quy định chi tiết Điều này để hướng dẫn cụ thể thêm trình tự, thủ tục đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ, phù hợp với đặc thù của loại dự án này trong thực tiễn.

- Có ý kiến đề nghị xem xét lại quy định tại khoản 1 Điều 43 về việc mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ phải phù hợp với loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở công vụ vì sẽ gây khó khăn cho chính quyền địa phương, vì nhà ở thương mại có các loại hình, diện tích khác nhau, tiêu chuẩn nhà ở công vụ đối với từng đối tượng cũng khác nhau.

UBTVQH nhận thấy, tiêu chuẩn diện tích, định mức nhà ở công vụ do Thủ tướng Chính phủ quy định căn cứ vào vị trí công tác. Do đó, việc mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ cũng phải căn cứ vào tiêu chuẩn để bảo đảm tính thống nhất trong cả nước. Do đó, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật.

21. Về đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở công vụ (Điều 45)

- Một số ý kiến đề nghị bổ sung đối tượng thuê nhà ở công vụ là: công chức, công nhân và viên chức quốc phòng, lao động hợp đồng tại các nhà máy, xí nghiệp quốc phòng; đối tượng thuộc diện “biệt phái”; cụ thể hóa các chức danh “tương đương” được thuê nhà ở công vụ; cán bộ, công chức, viên chức được tuyển dụng đến công tác tại các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo.

UBTVQH xin báo cáo như sau: Khoản 3 Điều 36 của Luật Quân nhân chuyên nghiệp, công nhân và viên chức quốc phòng quy định: “3. Quân nhân chuyên nghiệp, công nhân và viên chức quốc phòng được hưởng chính sách ưu tiên hỗ trợ về nhà ở xã hội; thuê nhà ở công vụ theo quy định của pháp luật.”. Với quy định này, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân và viên chức quốc phòng là đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội, còn việc thuê nhà ở công vụ của đối tượng này là thực hiện theo quy định của pháp luật, trong đó có

pháp luật về nhà ở. Cách hiểu này đang thống nhất với Luật Nhà ở hiện hành và dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), theo đó, điểm d khoản 1 Điều 45 của dự thảo Luật đã có quy định về nhà ở công vụ cho lực lượng vũ trang nhân dân; đối với công nhân, viên chức quốc phòng thì tại Chương VI đã có quy định về nhà ở xã hội cho đối tượng này. Do đó, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật.

Về các đối tượng biệt phái, xin tiếp thu ý kiến ĐBQH và quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều 45; đối với trường hợp chức vụ tương đương thì thực hiện theo quy định của Đảng, pháp luật về cán bộ, công chức; các trường hợp khác sẽ được quy định phù hợp với điều kiện yêu cầu từng giai đoạn tại điểm g khoản 1 là “g) *Trường hợp khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định theo đề nghị của cơ quan quản lý nhà ở ở Trung ương.*”.

- *Có ý kiến đề nghị chỉnh lý quy định tại điểm g khoản 1 như sau: “Các trường hợp khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định theo đề nghị của Bộ, ngành và Bộ Xây dựng”.*

UBTVQH đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật, bởi vì nhà ở công vụ cần có một đầu mối quản lý để xác định nhu cầu về việc bố trí nhà ở công vụ như quy định tại Điều 40; trong trường hợp các Bộ, ngành cần thiết thì trao đổi, thống nhất với Bộ Xây dựng để báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

22. Về quyền và nghĩa vụ của người thuê nhà ở công vụ (Điều 47)

- *Có ý kiến đề nghị cần kế thừa quy định về nghĩa vụ của người thuê nhà ở công vụ trong Luật Nhà ở hiện hành.*

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý, thể hiện tại Điều 47 của dự thảo Luật.

- *Có ý kiến đề nghị quy định trường hợp người thuê nhà ở công vụ vẫn có nhu cầu thuê thì được tiếp tục thuê nhưng sẽ không được bố trí thuê nhà công vụ khi đến công tác tại nơi khác.*

UBTVQH xin được giải trình như sau: Theo quy định tại khoản 5 Điều 2: “Nhà ở công vụ là nhà ở được dùng để bố trí cho các đối tượng thuộc diện được ở nhà công vụ thuê trong thời gian đảm nhận chức vụ, công tác theo quy định của Luật này”. Do đó, chính sách nhà ở công vụ chỉ bố trí cho cán bộ, công chức đang trong thời gian công tác và có đảm nhiệm chức vụ thuộc diện được hưởng nhà công vụ để các đối tượng này có điều kiện yên tâm công tác; còn các đối tượng sau khi không còn đủ điều kiện được hưởng nhà công vụ hoặc khi nghỉ hưu nếu có khó khăn về nhà ở thì được hưởng chính sách mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Chương VI của Luật này.

23. Về phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư (Mục 4 Chương IV)

- *Có ý kiến đề nghị bỏ Mục 4 Chương IV về phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư, bởi vì nội dung này đã được quy định tại dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).*

UBTVQH nhận thấy, dự thảo Luật Nhà ở quy định về việc tái định cư bằng nhà ở trong trường hợp thu hồi và giải tỏa nhà ở, còn Luật Đất đai quy định việc tái định cư khi Nhà nước thực hiện thu hồi đất nên phạm vi, đối tượng, chính sách là khác nhau. Quy định về tái định cư trong dự thảo Luật là kế thừa quy định của Luật Nhà ở 2014 và trên thực tế, các địa phương đang áp dụng quy định của Luật này để thực hiện bố trí tái định cư cho người dân, nhất là đối với trường hợp tại các đô thị bị hạn chế về quỹ đất, cần phải bố trí tái định cư bằng nhà ở thông qua việc mua nhà ở thương mại, bố trí nhà ở xã hội, khác với quy định về tái định cư trong dự thảo Luật Đất đai. Do đó, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật.

- Có ý kiến đề nghị cụ thể hóa nguyên tắc tái định cư “nhà ở được tái định cư phải bảo đảm có điều kiện bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ” và tiêu chuẩn về nhà tái định cư tại Điều 49. Ý kiến khác đề nghị chỉnh lý nội dung này như sau: “nhà ở được tái định cư phải bảo đảm có chất lượng và diện tích bằng hoặc lớn hơn nhà ở cũ.”; bổ sung nguyên tắc nhà ở tái định cư phải bảo đảm yếu tố văn hóa truyền thống, nhất là nhà tái định cư cho đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi.

UBTVQH nhận thấy nguyên tắc “nhà ở được tái định cư phải bảo đảm có điều kiện bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ” là phù hợp với quy định của Nghị quyết số 18/NQ-TW, căn cứ vào nguyên tắc này, các địa phương sẽ triển khai phù hợp với tình hình thực tiễn và điều kiện cụ thể, bảo đảm bao quát, linh hoạt, do đó, xin giữ nội dung này như dự thảo Luật. Về tiêu chuẩn nhà ở tái định cư và yêu cầu bảo đảm yếu tố văn hóa, truyền thống của nhà ở tái định cư thì tại Điều 5, Điều 53 đã có quy định cụ thể. Do đó, UBTVQH đề nghị không quy định vào Điều 49 để tránh trùng lặp.

- Có ý kiến đề nghị bỏ cụm từ “không phải qua hình thức bốc thăm” tại khoản 2 Điều 49, vì nếu có nhiều người lựa chọn cùng một dự án hoặc cùng một vị trí mà không tổ chức bốc thăm sẽ khó bảo đảm công bằng, khách quan, dễ phát sinh tiêu cực.

UBTVQH xin tiếp thu ý kiến ĐBQH và thể hiện như trong dự thảo Luật.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều 49 nguyên tắc: trường hợp bố trí quỹ đất phục vụ sản xuất cho người thuộc diện tái định cư thì quỹ đất này phải không quá cách xa nơi ở tái định cư và phù hợp với mục đích sản xuất; bố trí nhà ở tái định cư phải thực hiện trước hoặc song song với việc thu hồi đất, giải tỏa nhà ở; trong quá trình các hộ dân thực hiện tái định cư, chờ bố trí nhà ở tái định cư thì sẽ được giải quyết chỗ ở tạm theo thỏa thuận.

UBTVQH nhận thấy, việc bố trí quỹ đất phục vụ sản xuất cho người thuộc diện tái định cư chỉ được áp dụng cho khu vực nông thôn và đã được quy định tại khoản 7 Điều 49. Về đề xuất bố trí tái định cư song song thì tại Nghị

quyết 18-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII đã quy định phải bố trí nhà ở tái định cư trước khi thu hồi đất, khoản 1 Điều 49 của dự thảo Luật đã thể hiện đúng chủ trương của Đảng. Việc bố trí chỗ ở tạm thời đã quy định tại các điều 60, 70 và 71.

- Có ý kiến cho rằng quy định về tái định cư quy định tại khoản 4 Điều 49 là chưa thống nhất với quy định tại Điều 85, Điều 86 của Luật Đất đai và dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), do đó, đề nghị chỉnh lý lại cho phù hợp.

UBTVQH xin tiếp thu theo hướng bỏ cụm từ “ưu tiên” trong khoản 4 Điều 49 của dự thảo Luật để bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật.

24. Về quỹ đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư (Điều 50); chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư (Điều 51); đặt hàng hoặc mua nhà ở thương mại hoặc sử dụng nhà ở xã hội để bố trí tái định cư (Điều 52)

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều 50 khoản 4 quy định như sau: “4. Trong trường hợp cần quỹ đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận sử dụng quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội để thực hiện dự án xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư.”.

UBTVQH xin báo cáo giải trình như sau: Việc thực hiện dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư hoặc dự án nhà ở xã hội đều được xác định theo quy hoạch, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương và trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh thì đã xác định đất để thực hiện dự án nhà ở xã hội, đất để thực hiện dự án nhà ở phục vụ tái định cư. Mặt khác, tại điểm c khoản 1 Điều 48 của dự thảo Luật đã có quy định nếu người thuộc diện tái định cư có nhu cầu thì cũng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn. Do đó, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật.

- Có ý kiến cho rằng khoản 3 Điều 52 của dự thảo Luật chưa có quy định về bố trí nhà ở phục vụ tái định cư theo hình thức đặt hàng và cũng không giao Chính phủ quy định chi tiết nội dung này, đề nghị chỉnh lý lại cho phù hợp.

Tiếp thu ý kiến này, UBTVQH xin chỉnh lý khoản 3 Điều 52 theo hướng bổ sung giao Chính phủ quy định chi tiết việc đặt hàng nhà ở thương mại.

25. Về phát triển nhà ở nhiều tầng nhiều hộ ở của các thành viên hộ gia đình, cá nhân (Điều 57)

- Có ý kiến cho rằng, quy định cho bán, cho thuê mua, cấp giấy chứng nhận cho các căn hộ trong nhà ở nhiều tầng nhiều hộ tại Điều 57 sẽ gây ra tình trạng xây dựng tràn lan “chung cư mini” tại các đô thị lớn, từ đó phá vỡ quy hoạch phát triển đô thị, gây mất mỹ quan và không bảo đảm an toàn phòng cháy, chữa cháy, không bảo đảm hạ tầng đồng bộ phục vụ cư dân. Do đó, đề

ngợi không cấp giấy chứng nhận cho từng căn hộ và căn hộ loại này chỉ được cho thuê, công tác quản lý vận hành do chủ nhà ở chịu trách nhiệm.

UBTVQH nhận thấy, thực tiễn phát triển loại hình “chung cư mini” thời gian qua đã để lại nhiều hệ lụy, gây quá tải về hệ thống hạ tầng đô thị, các tiện ích phục vụ sinh hoạt và tiềm ẩn nguy cơ cháy nổ, thực tế đã xảy ra những vụ việc gây thiệt hại nghiêm trọng về người và tài sản. Do đó, xin tiếp thu ý kiến ĐBQH và chỉnh lý lại Điều 57 như sau: hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất ở nếu có nhu cầu xây dựng nhà ở có từ 02 tầng trở lên mà tại mỗi tầng được thiết kế, xây dựng từ 02 căn hộ trở lên (*quy mô nhà ở dưới 20 căn hộ*) thì chỉ để cho thuê; bỏ quy định về cấp giấy chứng nhận cho từng căn hộ; đồng thời giao trách nhiệm cho Ủy ban nhân dân các cấp trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm kiểm tra, thanh tra việc đáp ứng các yêu cầu, điều kiện quy định của Luật Nhà ở khi hộ gia đình, cá nhân cho thuê căn hộ trong nhà ở nhiều tầng nhiều hộ.

- Có ý kiến cho rằng quy định tại khoản 2 về trường hợp xây dựng nhà ở có quy mô từ 20 căn hộ trở lên thì phải có đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở và phải lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở là chưa khắc phục được những tồn tại, bất cập qua tổng kết thực tiễn thi hành Luật Nhà ở về vấn đề này.

UBTVQH giải trình như sau: Việc đề xuất quy định như tại khoản 2 Điều 57 của dự thảo Luật là để khắc phục các trường hợp xây dựng nhiều căn hộ cho nhiều hộ ở nhưng không đáp ứng các yêu cầu về an toàn, điện nước, phòng cháy, chữa cháy..., đồng thời có cơ chế kiểm soát về quy trình, thủ tục đầu tư xây dựng. Do vậy, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật để bảo đảm chặt chẽ.

- Có ý kiến cho rằng quy định tại khoản 5 về giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể về điều kiện hạ tầng giao thông để làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng nhà ở là không rõ, khó thực hiện.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý nội dung này như sau: “5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể điều kiện về đường giao thông cho xe chữa cháy tại nơi có nhà ở để làm cơ sở cấp Giấy phép xây dựng nhà ở quy định tại Điều này.” để bảo đảm rõ ràng, thuận lợi cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong triển khai thực hiện, phù hợp với yêu cầu là loại hình nhà ở này cần được quản lý chặt chẽ hơn, cơ quan nhà nước chỉ cấp giấy phép xây dựng cho các nhà ở nhiều tầng nhiều hộ khi các khu nhà ở này bảo đảm yêu cầu cho việc thực hiện phòng cháy, chữa cháy, bảo đảm an toàn cho cư dân sinh sống tại các khu nhà ở đó.

26. Về các trường hợp phá dỡ nhà chung cư (Điều 59); nguyên tắc thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (Điều 60); kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư (Điều 61)

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều 59 trường hợp phá dỡ nhà chung cư khác theo quy định pháp luật.

Về ý kiến này, UBND tỉnh xin được giải trình như sau: Quy định 05 trường hợp phải phá dỡ tại khoản 2 Điều 59 là trên cơ sở đánh giá tổng kết, rà soát và đã được các địa phương xác định trên thực tế triển khai trong thời gian vừa qua, không phát sinh trường hợp nào khác. Nếu quy định không chặt chẽ trong Luật các trường hợp phá dỡ sẽ dẫn đến cách hiểu và áp dụng pháp luật khác nhau, tùy nghi trong thực hiện, gây khó khăn, vướng mắc. Do đó, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật.

- Có ý kiến đề nghị cân nhắc quy định tại khoản 7, điểm d khoản 9 Điều 60 về việc sử dụng kinh phí đầu tư công để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư để bảo đảm thống nhất với pháp luật đầu tư công và ngân sách nhà nước, bởi vì nhà chung cư trong một số trường hợp này là tài sản cá nhân.

UBND tỉnh xin tiếp thu ý kiến và sửa lại quy định tại khoản 2 Điều 62 để đồng bộ với chính sách tại Điều 60 theo hướng làm rõ có 02 hình thức Nhà nước sử dụng vốn đầu tư công để xây dựng lại nhà chung cư gồm: nhà thuộc sở hữu nhà nước và nhà của người dân nhưng phải phá dỡ do thiên tai, địch họa dẫn đến chung cư đó không còn đủ điều kiện bảo đảm an toàn để tiếp tục sử dụng (*trường hợp thiên tai, địch họa là trường hợp rất đặc biệt và hiếm gặp mà Nhà nước cần đầu tư thực hiện dự án nhằm bảo đảm chính sách an sinh xã hội cho người dân có khó khăn về nhà ở*), trừ trường hợp nhà ở và các diện tích khác trong nhà chung cư thuộc sở hữu của chủ đầu tư thì chủ đầu tư vẫn có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Nhà nước chi phí đầu tư xây dựng (điểm b khoản 2 Điều 62 của dự thảo Luật).

- Có ý kiến cho rằng quy định tại khoản 8 Điều 60 về trách nhiệm đóng góp kinh phí kiểm định của người dân là chưa phù hợp với thực tiễn, do đó đề nghị quy định kinh phí này do ngân sách nhà nước bảo đảm. Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định cơ chế giải quyết trong trường hợp cư dân không đóng hoặc không có tiền để đóng kinh phí kiểm định nhà chung cư.

UBND tỉnh nhận thấy, việc kiểm định tài sản trên nguyên tắc là trách nhiệm của chủ sở hữu, tuy nhiên, do nhà chung cư là tài sản của nhiều chủ sở hữu, chất lượng của loại hình nhà ở này có ảnh hưởng lớn đến lợi ích công cộng, cộng đồng, quy hoạch và phát triển đô thị, đồng thời cũng cần có chính sách khuyến khích người dân sinh sống ở chung cư để tiết kiệm quỹ đất, do đó trên cơ sở kế thừa quy định tại Điều 99 của Luật Nhà ở hiện hành, xin tiếp thu ý kiến ĐBQH bỏ khoản 8 và chỉnh lý lại điểm a khoản 11 Điều 60 như trong dự thảo Luật theo hướng trách nhiệm kiểm định nhà chung cư là của Nhà nước. Theo đó, sẽ không cần bổ sung quy định giải quyết trường hợp người dân không đóng kinh phí kiểm định.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều 61 quy định điều kiện kiểm định, nội dung kiểm định, lựa chọn đơn vị thực hiện kiểm định và đánh giá chất lượng; quy định rõ tiêu chí lựa chọn; trách nhiệm phối hợp với các cơ quan chức năng để thực hiện kiểm định.

UBTVQH nhận thấy, việc kiểm định nhà chung cư thuộc nội dung kiểm định chất lượng công trình, thực hiện theo quy định của pháp luật xây dựng. Hiện nay, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 06/2021/NĐ-CP về quản lý chất lượng, thi công và bảo trì công trình xây dựng, trong đó có quy định về quy trình, cách thức kiểm định, điều kiện, năng lực của đơn vị kiểm định,... Đồng thời, theo nhiệm vụ được pháp luật xây dựng giao, Bộ Xây dựng đã ban hành quy định về quy trình, các bước kiểm định (Quyết định 681/QĐ-BXD ngày 12/7/2016). Do đó, đề nghị không bổ sung nội dung này vào dự thảo Luật để tránh trùng lặp với pháp luật về xây dựng.

27. Về các cơ chế ưu đãi để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (Điều 63)

- Có ý kiến đề nghị làm rõ căn cứ, sự cần thiết quy định các ưu đãi cho chủ đầu tư thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, bổ sung cơ chế thu hút nhà đầu tư tham gia cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; đồng thời cần rà soát các ưu đãi này để bảo đảm tính thống nhất với các luật về thuế, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi); rà soát lại ưu đãi về miễn tiền sử dụng đất để bảo đảm tính khả thi, bởi vì đối với chung cư thuộc diện cải tạo, xây dựng lại thì đã tồn tại chủ sở hữu (người có quyền sử dụng đất) chứ không phải thuộc diện Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

UBTVQH xin được giải trình như sau: Việc thực hiện cơ chế, chính sách cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thường nằm tại các khu vực nội đô, chính sách tái định cư là phải bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ, yêu cầu bồi thường của người dân cao nên cần phải có nguồn kinh phí lớn, trong khi Nhà nước không đủ nguồn lực để thực hiện tất cả các dự án. Vì vậy, cần phải có cơ chế chính sách ưu đãi, trong đó có việc miễn tiền sử dụng đất đối với các trường hợp phải đóng tiền để khuyến khích các nhà đầu tư tham gia. Thực tiễn cho thấy, trong một khu chung cư, nhà chung cư không phải chỉ có diện tích đất thuộc sở hữu của chủ sở hữu căn hộ mà còn nhiều loại đất, công trình khác nhau, theo quy hoạch chi tiết dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có thể phải thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước nên theo quy định tại Điều này sẽ được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để bảo đảm chính sách ưu đãi, thu hút đầu tư. Đây cũng không phải là chính sách mới mà một số nội dung đã được thực hiện theo Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP, Nghị định số 101/2015/NĐ-CP, Nghị định số 69/2021/NĐ-CP, nay được tiếp tục luật hóa để bảo đảm hiệu lực pháp lý cao. Đồng thời, trên cơ

sở các quy định đã thực hiện ổn định trên thực tiễn²², xin tiếp thu ý kiến ĐBQH bổ sung khoản 2 mới vào Điều 63 của dự thảo Luật quy định chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư: “2. Được kinh doanh đối với các diện tích nhà ở còn lại sau khi đã thực hiện bố trí tái định cư và các diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại trong phạm vi dự án. Chủ đầu tư không phải nộp tiền sử dụng đất khi thực hiện bán căn hộ hoặc phân diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại.”.

- Có ý kiến cho rằng việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư là cơ chế pháp luật đặc thù không thuộc trường hợp tái định cư. Do đó, quy định tại khoản 3 về chủ đầu tư được vay vốn từ Quỹ phát triển đất để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư là chưa phù hợp.

UBTVQH nhận thấy, để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì cũng cần thực hiện chính sách hỗ trợ, tái định cư. Trong điều kiện hiện nay nguồn vốn thực hiện còn hạn chế, cần phải quy định nhiều hình thức huy động vốn cho việc thực hiện chính sách này, trong đó có nguồn vốn huy động từ Quỹ phát triển đất. Do đó, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật.

- Có ý kiến đề nghị rà soát quy định về thẩm quyền hỗ trợ kinh phí từ ngân sách địa phương tại khoản 4 để thống nhất với quy định tại điểm h khoản 9 Điều 30 của Luật Ngân sách nhà nước.

UBTVQH xin tiếp thu ý kiến ĐBQH và chỉnh lý khoản 4 Điều 63 về thẩm quyền hỗ trợ kinh phí từ ngân sách để phù hợp với Luật Ngân sách nhà nước.

28. Về lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (Điều 67)

- Có ý kiến đề nghị quy định rõ tiêu chí để lựa chọn chủ đầu tư tại điểm b khoản 1 do cơ quan nào ban hành; bổ sung vào điểm c khoản 1 quy định về nguyên tắc, tiêu chí đánh giá lựa chọn chủ đầu tư cho các dự án nhà ở xã hội và các dự án nhà lưu trú công nhân. Ý kiến khác đề nghị bổ sung hình thức đấu thầu để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

²² Khoản 2 Điều 12 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định: “2. Khi lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết khu vực nhà chung cư, khu chung cư thuộc diện cải tạo, xây dựng lại, cơ quan có thẩm quyền phải xác định một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng, quy mô dân số hoặc xác định phân diện tích đất có thể chuyển đổi mục đích sử dụng sang xây dựng các công trình dịch vụ, thương mại, văn phòng hoặc công trình hạ tầng xã hội khác để bảo đảm hiệu quả kinh tế - xã hội và môi trường nhằm khuyến khích các nhà đầu tư tham gia thực hiện dự án nhưng phải đáp ứng và kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực và trên địa bàn.”.

Khoản 2 Điều 25 của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP quy định: “2. Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất được giao để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư (bao gồm diện tích đất xây dựng nhà chung cư hiện hữu, nhà ở riêng lẻ hiện hữu (nếu có), diện tích đất xây dựng công trình kinh doanh, dịch vụ, thương mại, công trình công cộng và diện tích xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong ranh giới nhà chung cư, khu chung cư hiện hữu đó...”.

UBTVQH nhận thấy, tại Điều 35 của dự thảo Luật đã quy định về chủ đầu tư và điều kiện để làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở, không cần ban hành thêm các tiêu chí lựa chọn chủ đầu tư tại điểm b khoản 1 Điều 67 để tránh trùng lặp, do đó xin lược bỏ nội dung về cơ quan có thẩm quyền ban hành tiêu chí lựa chọn chủ đầu tư tại điểm này. Đối với việc lựa chọn chủ đầu tư theo hình thức đấu thầu đã được quy định tại điểm c khoản 1 Điều 67; việc lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà lưu trú công nhân đã quy định tại Điều 95 của dự thảo Luật.

- Có ý kiến đề nghị quy định rõ thời hạn cơ quan nhà nước phải hoàn thành việc lập, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư và việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; thẩm quyền, trình tự, thủ tục di dời, biện pháp cưỡng chế, thời gian bắt buộc người dân phải di dời ra khỏi chung cư khi có kết luận của cơ quan có thẩm quyền.

UBTVQH xin báo cáo như sau: quy định về trình tự, thủ tục di dời người dân ra khỏi chung cư phá dỡ được tiếp thu tại Mục 4 Chương V gồm 03 điều như đã báo cáo giải trình ở trên; các nội dung còn lại là các vấn đề cụ thể về quản lý nhà nước, chuyên môn nghiệp vụ nên xin giao Chính phủ quy định chi tiết để bảo đảm linh hoạt, đáp ứng yêu cầu thực tiễn.

29. Nguyên tắc lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời (Điều 68); nội dung và thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, tái định cư (Điều 69); bố trí nhà ở tái định cư và bố trí nhà ở tạm thời (Điều 70)

- Có ý kiến đề nghị tại khoản 2 Điều 68 cần quy định rõ tỷ lệ biểu quyết lựa chọn phương án bồi thường, tái định cư của các chủ sở hữu căn hộ; trong thời hạn nhất định theo quy định của Chính phủ mà không thống nhất được phương án thì việc bồi thường, tái định cư thực hiện theo phương án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định trên cơ sở nguyên tắc bồi thường, tái định cư đã được Luật Nhà ở quy định; bổ sung vào Điều 69 quy định cụ thể về hệ số K, vị trí căn hộ và giá đất làm căn cứ để tính bồi thường.

UBTVQH xin được giải trình như sau: Tỷ lệ biểu quyết, quy định về xử lý trong trường hợp các bên không thỏa thuận được phương án bồi thường, hệ số K... là những tình huống cụ thể hiện nay đang được Chính phủ quy định tại Nghị định 69/2021/NĐ-CP. Do đó, đề nghị tiếp tục giao Chính phủ quy định để bảo đảm linh hoạt, phù hợp với tình hình thực tiễn trong từng giai đoạn và ở từng địa phương. Tại điểm c khoản 1 Điều 67 đã xác định trong trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư không lựa chọn được chủ đầu tư (không thống nhất được phương án bồi thường, tái định cư) trong thời hạn quy định của Chính phủ thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận và tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư, như vậy đã thể hiện được ý kiến của ĐBQH.

- *Có ý kiến đề nghị nghiên cứu bổ sung quy định tạo nguồn kinh phí cho việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo hướng lập quỹ cải tạo nhà chung cư do chủ đầu tư và chủ sở hữu nhà ở đóng góp.*

UBTVQH nhận thấy, việc thành lập quỹ như ý kiến của ĐBQH sẽ không khả thi bởi vì liên quan đến nhiều nội dung về nguồn vốn, cơ cấu tổ chức, quản lý,... như giải trình về quỹ phát triển nhà ở đã nêu ở trên. Do đó, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật.

30. Về đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội (Điều 74)

- *Có ý kiến đề nghị gộp nội dung Điều 74 thành 03 nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội là: công nhân, lực lượng vũ trang nhân dân và 09 đối tượng còn lại. Ý kiến khác đề nghị quy định đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo một tiêu chí là người có thu nhập thấp, không liệt kê 12 đối tượng cụ thể như Điều 74.*

UBTVQH xin báo cáo như sau: Điều 74 dự thảo Luật chia theo 12 nhóm đối tượng để thiết kế các chính sách hỗ trợ về nhà ở phù hợp (*khu vực nông thôn hỗ trợ trực tiếp xây mới, sửa chữa nhà ở; khu vực đô thị hỗ trợ vay vốn ưu đãi mua nhà ở xã hội..*) cũng như việc quy định các điều kiện cụ thể để được hưởng chính sách cho các nhóm đối tượng này (*điều kiện về đối tượng, thu nhập, nhà ở*). Bên cạnh đó, để bảo đảm chính sách nhà ở xã hội hướng tới người có thu nhập thấp, có khó khăn về nhà ở, tập trung nguồn lực vào nhóm đối tượng có nhu cầu nhất, xin tiếp thu ý kiến ĐBQH để bổ sung quy định đối tượng tại khoản 7 Điều 74 khi mua, thuê mua nhà ở phải đáp ứng điều kiện về thu nhập theo quy định của Chính phủ để phù hợp với thu nhập của lực lượng vũ trang nhân dân; đồng thời phải đáp ứng điều kiện về nhà ở như các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội khác.

- *Một số ý kiến cho rằng quy định tại khoản 2 về “Hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn”; quy định tại khoản 3 về “Hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu”; quy định tại khoản 5 về “Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị” là trùng lặp và chưa rõ tiêu chí để xác định. Ý kiến khác đề nghị Chính phủ làm rõ cơ chế phát triển nhà ở xã hội cho đối tượng hộ nghèo và hộ cận nghèo tại khu vực nông thôn.*

UBTVQH xin giữ nội dung này như dự thảo để phân tách từng nhóm đối tượng, bảo đảm thuận lợi trong dẫn chiếu và áp dụng pháp luật, ví dụ đối tượng thuộc nhóm 2 và 3 là chỉ áp dụng chính sách hỗ trợ chương trình mục tiêu quốc gia... Giai đoạn vừa qua, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành các Quyết định hỗ trợ về nhà ở riêng biệt cho các nhóm đối tượng này. Về tiêu chí để xác định “*Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị*”: tại điểm b khoản 1 Điều 76 đã có quy định đối tượng người thu nhập thấp tại khu vực đô thị thì phải thuộc diện không

phải nộp thuế thu nhập đối với các khoản thu nhập từ tiền công, tiền lương theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân.

- Có một số ý kiến đề nghị bổ sung đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội tại khoản 6 là: công nhân, người lao động làm việc cho doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp như Luật hiện hành; người dân thực hiện chính sách di dân ra đảo; nhân viên y tế ở vùng sâu, vùng xa và các điều dưỡng, kỹ thuật viên, hộ lý; người lao động đóng bảo hiểm xã hội; đồng bào dân tộc thiểu số, miền núi; “người cao tuổi”; “chuyên gia” đang làm việc tại các doanh nghiệp trong khu công nghiệp và các cụm công nghiệp.

UBTVQH xin tiếp thu chỉnh lý lại khoản 6 Điều 74 theo hướng xác định đối tượng hưởng chính sách nhà ở xã hội bao gồm “6. Công nhân, người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp.”. Việc thực hiện chính sách nhà ở xã hội tập trung chủ yếu vào các đối tượng có thu nhập thấp, có khó khăn về nhà ở nên xin không bổ sung đối tượng là “chuyên gia”. Đối với đối tượng là “người lao động đóng bảo hiểm xã hội”, “đồng bào dân tộc thiểu số, miền núi”; “người cao tuổi” nếu đáp ứng các điều kiện về thu nhập, nhà ở theo quy định thì được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội. Đối với đối tượng là “nhân viên y tế phục vụ ở y tế cơ sở vùng sâu, vùng xa và các điều dưỡng, kỹ thuật viên, hộ lý” thuộc đối tượng hỗ trợ về nhà ở xã hội tại khoản 8, đồng thời là đối tượng được thuê nhà ở công vụ quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 45; “người dân thực hiện chính sách di dân ra đảo” cần phải được thực hiện theo chính sách đặc thù riêng.

31. Về điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội (Điều 76)

- Có ý kiến đề nghị làm rõ việc xác định điều kiện “nhà ở thuộc sở hữu của mình” và “nơi sinh sống, làm việc”.

UBTVQH xin tiếp thu, sửa đổi bổ sung tại điểm a khoản 1 Điều 76 như sau: “a) Điều kiện về nhà ở: Các đối tượng quy định tại khoản 1, 4, 5, 6, 8, 9 và 10 Điều 74 của Luật này để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có dự án nhà ở xã hội đó...”; bỏ cụm từ “tại nơi sinh sống, làm việc” để bảo đảm minh bạch, thuận lợi trong áp dụng, đáp ứng nhu cầu thực sự của người thuộc đối tượng thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội.

- Có ý kiến cho rằng nếu quy định đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội không thuộc diện phải nộp thuế thu nhập cá nhân thì sẽ loại bỏ hàng loạt trường hợp phải đóng thuế nhưng vẫn thuộc thu nhập thấp. Do đó, đề nghị bỏ quy định về điều kiện “thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập” tại điểm b khoản 1.

UBTVQH xin báo cáo như sau: Theo thông tin từ Bộ Xây dựng, hiện nay, do nguồn lực của Nhà nước còn nhiều hạn chế nên việc cân đối nguồn vốn ngân sách cho phát triển nhà ở xã hội trong thời gian qua gặp nhiều khó khăn. Sau khi

gói tín dụng 30.000 tỷ đồng đã giải ngân hết từ tháng 6/2016, đến nay ngân sách nhà nước mới bố trí được cho Ngân hàng Chính sách xã hội khoảng gần 2.163/9.000 tỷ đồng, chiếm 27% nhu cầu giai đoạn 2016-2020 để cho các đối tượng cá nhân vay vốn để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở (Ngân hàng Chính sách xã hội tự huy động thêm 2.163 tỷ đồng nữa để thực hiện chính sách cho vay nhà ở xã hội theo quy định). Còn các tổ chức tín dụng khác vẫn chưa được bố trí nguồn vốn cấp bù lãi suất để cho vay. Đến nay trên địa bàn cả nước, đã hoàn thành 301 dự án nhà ở xã hội khu vực đô thị, quy mô xây dựng khoảng 155.800 căn, với tổng diện tích hơn 7.780.000 m² đạt khoảng 64% so với mục tiêu đề ra trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020. Như vậy, việc quy định về điều kiện thu nhập để được hưởng chính sách nhà ở xã hội là cần thiết nhằm tập trung giải quyết nhà ở cho nhóm đối tượng có thu nhập thấp. Do đó, đề nghị Quốc hội cho được giữ nội dung này như dự thảo Luật²³.

32. Về nguyên tắc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội (Điều 77); hình thức phát triển nhà ở xã hội (Điều 78); loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội (Điều 80)

- Có ý kiến đề nghị làm rõ cơ chế để thực hiện nguyên tắc có sự kết hợp giữa Nhà nước, doanh nghiệp, cộng đồng dân cư, dòng họ và đối tượng được hỗ trợ trong việc thực hiện chính sách nhà ở xã hội tại điểm b khoản 1 Điều 77. Ý kiến khác đề nghị nghiên cứu bổ sung quy định về thứ tự ưu tiên, tiêu chí cụ thể để tránh việc bốc thăm may rủi để được thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội và tránh trục lợi chính sách về nhà ở xã hội.

UBTVQH nhận thấy, nguồn lực nhà nước cho phát triển nhà ở xã hội còn nhiều hạn chế, vì vậy để hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng người nghèo khu vực nông thôn, người nghèo khu vực thiên tai, theo các chương trình mục tiêu quốc gia, chương trình đầu tư công... cần có nguyên tắc thực hiện có sự kết hợp giữa Nhà nước, doanh nghiệp, cộng đồng dân cư, dòng họ và đối tượng được hỗ trợ trong việc thực hiện chính sách nhà ở xã hội để thu hút thêm nguồn lực của xã hội, nâng cao hiệu quả thực hiện chính sách. Quy định này được kế thừa từ Luật Nhà ở năm 2014, đã phát huy hiệu quả cao trong việc huy động nguồn lực triển khai các chính sách hỗ trợ nhà ở theo các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ như Quyết định số 48/2014/QĐ-TTg ngày 28/8/2014 (Điều 5) và Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 (Điều 5).

Về quy định thứ tự ưu tiên, tại điểm đ khoản 1 Điều 77 dự thảo Luật đã có quy định: “đ) Trường hợp một đối tượng được hưởng nhiều chính sách hỗ trợ khác nhau thì được hưởng một chính sách hỗ trợ mức cao nhất; trường hợp các đối tượng có cùng tiêu chuẩn và điều kiện thì thực hiện hỗ trợ theo thứ tự ưu tiên

²³ Văn bản dự kiến nội dung tiếp thu, giải trình và phương án chỉnh lý dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) kèm theo Công văn số 3072/BXD-QLN ngày 14/7/2023 của Bộ Xây dựng.

trước đối với: người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ, người khuyết tật, người được tái định cư theo hình thức mua, thuê mua nhà ở xã hội, nữ giới;”.

- Có ý kiến cho rằng việc quy định Quỹ đầu tư phát triển tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua tại khoản 5 Điều 78 là không phù hợp với quy định của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành, dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) về chủ thể có quyền kinh doanh bất động sản (chỉ bao gồm doanh nghiệp, hợp tác xã có đủ điều kiện về vốn, năng lực, kinh nghiệm).

Tiếp thu ý kiến ĐBQH, UBNDTVQH xin bỏ khoản 5 Điều 78 để bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật.

- Có ý kiến cho rằng quy định tại Điều 80 chưa bao hàm được loại nhà ở xã hội trong thực tiễn, chưa phù hợp với nhu cầu của từng địa phương, đề nghị bổ sung quy định về nhà ở xã hội là nhà thấp tầng hoặc liền kề.

UBNDTVQH báo cáo như sau: việc Điều 80 của dự thảo Luật do Chính phủ trình quy định nhà ở xã hội là nhà chung cư với mục tiêu tiết kiệm nguồn lực về đất đai và kinh phí đầu tư. Tuy nhiên, để đáp ứng nhu cầu thực tiễn và phong tục tập quán của một số địa phương, xin tiếp thu ý kiến ĐBQH và bổ sung vào khoản 1 Điều 80 quy định sau đây: “*Trường hợp dự án nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng tại xã thuộc vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi theo quy định của Thủ tướng Chính phủ thì được xây dựng nhà ở riêng lẻ.*”²⁴.

33. Về ưu đãi đối với chủ đầu tư nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê (Điều 83)

- Có ý kiến đề nghị bỏ cụm từ “vốn nhà nước ngoài đầu tư công” tại khoản 1, bởi vì hiện nay vốn nhà nước ngoài đầu tư công như Quỹ đầu tư phát triển đang hỗ trợ cho các dự án nhà ở xã hội, theo quy định tại khoản 1 sẽ không được hưởng ưu đãi tại điểm c khoản 2.

UBNDTVQH xin tiếp thu và thể hiện nội dung này như trong dự thảo Luật.

- Một số ý kiến đề nghị nâng mức lợi nhuận để thu hút đầu tư cho nhà ở xã hội. Ý kiến khác đề nghị làm rõ cơ sở của việc quy định lợi nhuận định mức 10%; đề nghị quy định rõ tỷ lệ quỹ đất mà chủ đầu tư được ưu đãi tại điểm này để tránh sơ hở, lợi dụng.

UBNDTVQH xin báo cáo như sau: Quy định về lợi nhuận định mức 10% chỉ đối với phần diện tích xây dựng nhà ở xã hội như Điều 83 của dự thảo Luật nhằm tháo gỡ vấn đề bất cập hiện nay là lợi nhuận định mức được tính chung cho toàn bộ dự án (bao gồm cả phần nhà ở thương mại), dẫn đến thực tế có một số chủ đầu tư phản ánh là lợi nhuận thấp, không thu hút, khuyến khích đầu tư ...,

²⁴ Theo Quyết định số 861/QĐ-TTg ngày 04/6/2021 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt danh sách các xã khu vực III, Khu vực II, Khu vực I thuộc đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi giai đoạn 2021-2025 thì số lượng này là 3.434 xã.

đồng thời, vẫn bảo đảm sự kiểm soát của Nhà nước đối với giá nhà ở xã hội, bảo đảm phù hợp với khả năng tiếp cận nhà ở xã hội của đại đa số người dân có thu nhập còn thấp. Mặt khác, tại Điều 83 cũng có quy định chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội được hưởng ưu đãi phần diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại (đất hoặc sàn) và chủ đầu tư được hưởng toàn bộ lợi nhuận đối với phần diện tích này. Như vậy, về tổng thể dự án, Chủ đầu tư có thể có lợi nhuận lớn hơn 10% lợi nhuận định mức của cả dự án như quy định của Luật Nhà ở hiện hành. Do đó, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật.

Bên cạnh đó, để bảo đảm chặt chẽ, tránh sơ hở, lợi dụng việc đầu tư dự án nhà ở xã hội để hưởng ưu đãi diện tích đất thương mại dịch vụ, đề nghị bổ sung vào Điều 83 quy định theo hướng: “*d) Trường hợp phương án quy hoạch chi tiết của dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà có bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại thì phần diện tích đất này được tính theo tỷ lệ tối đa là 20% tổng diện tích đất ở của dự án. Chủ đầu tư được phép sử dụng diện tích đất này để xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại theo chủ trương đầu tư dự án đã được chấp thuận để phục vụ nhu cầu của người dân trong phạm vi dự án...*”. Đồng thời, đối với diện tích sàn kinh doanh dịch vụ, thương mại tại điểm này cũng quy định thống nhất tỷ lệ ưu đãi là 20% tổng diện tích sàn nhà ở của khối nhà ở đó.

- *Có ý kiến đề nghị giảm toàn bộ thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế trước bạ đối với nhà ở xã hội; bổ sung chính sách ưu tiên vượt trội trong trường hợp chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho thuê là được vay vốn với lãi suất bằng 1/2 và thời gian bằng 2 lần so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để bán.*

UBTVQH xin báo cáo như sau: Điểm b khoản 2 Điều 83 quy định: “*Được ưu đãi thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế*”, bởi vì, quy định về thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế trước bạ thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về thuế, không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Nhà ở. Tại điểm đ khoản 2 Điều 83 đã có quy định chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được vay vốn với lãi suất thấp hơn và thời gian vay dài hơn so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán theo quy định của Thủ tướng Chính phủ trong từng thời kỳ cho phù hợp, khả thi, bảo đảm linh hoạt.

- *Có ý kiến đề nghị hoàn thiện về chính sách nhà ở xã hội theo hướng hỗ trợ trực tiếp cho đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội thay vì chỉ chủ yếu hỗ trợ qua chủ đầu tư nhà ở xã hội.*

UBTVQH nhận thấy, trên cơ sở nghiên cứu, tổng kết thi hành Luật Nhà ở hiện hành và đánh giá tác động chính sách, dự thảo Luật đã quy định các chính sách hỗ trợ, ưu đãi phù hợp với từng đối tượng khác nhau, theo đó, ngoài ưu đãi cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội để giảm giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội, việc ưu đãi trực tiếp cho đối tượng thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội

cũng đã được thể hiện tại khoản 2 và khoản 3 Điều 75 (2. *Hỗ trợ theo các chương trình mục tiêu quốc gia hoặc chương trình đầu tư công về nhà ở để đối tượng quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 74 của Luật này xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở.* 3. *Hỗ trợ tặng cho nhà ở cho các đối tượng quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều 74 của Luật này; việc miễn, giảm tiền sử dụng đất ở để xây dựng nhà ở quy định tại khoản này thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.*); khoản 5 Điều 75 (5. *Hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để các đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6 và 8 Điều 74 của Luật này mua, thuê mua nhà ở xã hội hoặc xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở; đối với đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 74 của Luật này thì được vay vốn ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.*)... Các nội dung này đã thể hiện yêu cầu như ĐBQH đã nêu.

34. Về xác định giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội không được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công (Điều 85)

- *Có ý kiến cho rằng quy định tại Điều 85 về xác định giá bán, giá thuê, giá thuê mua ở xã hội không được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công là chưa thống nhất với quy định của Luật Giá. Đề nghị Nhà nước phê duyệt giá nhà ở xã hội theo mức giá tối thiểu và tối đa, không phụ thuộc vào nguồn vốn, chủ thể đầu tư xây dựng.*

UBTVQH nhận thấy, điểm b khoản 4 Điều 3 của Luật Giá đã quy định “*Giá nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở*”; tại mục 26 Phụ lục 2 (Danh mục hàng hóa, dịch vụ do Nhà nước định giá) tại Luật Giá đã quy định thẩm quyền và hình thức định giá một số loại hình hàng hóa nhà ở thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở. Như vậy đã có sự thống nhất giữa dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) và Luật Giá. Đồng thời, khoản 2 Điều 85 của dự thảo Luật quy định trách nhiệm của cơ quan chuyên môn của tỉnh thẩm định phương án giá bán, cho thuê mua nhà ở xã hội tại thời điểm nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua, khoản 3 Điều này quy định nhà ở thì giá thuê nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân tự đầu tư xây dựng phải bảo đảm không cao hơn khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định để bảo đảm quyền lợi của bên thuê nhà ở xã hội không do Nhà nước đầu tư xây dựng là đã đáp ứng các yêu cầu mà ĐBQH nêu.

- *Có ý kiến đề nghị làm rõ các chi phí hợp lý, hợp lệ được tính vào giá bán quy định tại điểm a khoản 1 trên cơ sở hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và người mua nhà.*

UBTVQH xin tiếp thu ý kiến ĐBQH và chỉnh lý lại điểm a khoản 1 Điều 85 cho minh bạch, chặt chẽ như sau: “1. *Giá bán được xác định như sau: a) Tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, bao gồm cả chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội do chủ đầu tư dự án thực hiện (nếu có) trong phạm vi dự*

án, trừ trường hợp thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt; lãi vay (nếu có); các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp, bao gồm chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, các khoản chi có đủ hóa đơn, chứng từ liên quan trực tiếp đến dự án đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật; lợi nhuận định mức quy định tại điểm c khoản 2 Điều 83 của Luật này; ...”.

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý quy định tại điểm c khoản 1 về giá thuê nhà ở xã hội không do Nhà nước đầu tư để bảo đảm người có thu nhập thấp tiếp cận được.

UBTVQH xin tiếp thu ý kiến ĐBQH và chỉnh lý lại điểm c khoản 1 thành khoản 3 mới theo hướng giá thuê nhà không cao hơn khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định, đồng thời đã có quy định tương tự đối với giá thuê nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân tự đầu tư xây dựng tại khoản 5.

- Có ý kiến đề nghị rà soát, cắt giảm các điều kiện thủ tục hành chính về hồ sơ, giấy tờ chứng minh, xác minh để tạo thuận lợi cho người lao động được tiếp cận với chính sách nhà ở xã hội.

UBTVQH giải trình như sau: Luật Nhà ở hiện hành quy định để được hưởng chính sách nhà ở xã hội, đối tượng được hưởng sẽ phải có các giấy tờ chứng minh đối tượng, nhà ở, nơi cư trú, thu nhập; chủ đầu tư khi bán, cho thuê, cho thuê mua sẽ phải gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để thẩm định giá bán, giá thuê, giá thuê mua. Tuy nhiên, tại dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) đã thay đổi chính sách để khắc phục vướng mắc theo hướng: làm rõ một số điều kiện về nhà ở, thu nhập để thuận lợi trong thực hiện như đã trình bày tại mục II.31 của Báo cáo này; bổ sung làm rõ giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định khung giá thuê nhà ở xã hội tại các điều 85, 97 và 106; đồng thời cắt giảm điều kiện về nhà ở, cư trú và thu nhập đối với hình thức thuê nhà ở xã hội tại Điều 76 theo đúng mục tiêu ban hành Luật là cắt giảm thủ tục hành chính, tạo thuận lợi cho người dân, theo đó, chủ đầu tư không phải thực hiện thủ tục thẩm định giá thuê nhà ở xã hội. Do đó, đề nghị Quốc hội cho được giữ nội dung này như dự thảo Luật đã tiếp thu, chỉnh lý.

35. Về bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội (Điều 87)

- Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định trường hợp đủ 05 năm thì bên mua, thuê mua được bán nhà ở xã hội, trường hợp tuy chưa đủ 05 năm nhưng đã thanh toán hết tiền mua, thuê mua nhà ở nhưng phải chuyển chỗ ở do thay đổi nơi làm việc hoặc chuyển công tác thì cũng được bán nhà ở đó. Ý kiến khác cho rằng quy định về thời hạn được bán nhà ở xã hội là hạn chế quyền của chủ sở hữu, do đó đề nghị làm rõ nội dung này.

UBTVQH xin báo cáo như sau: Điểm d khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 87 đã bổ sung quy định trong 05 năm thì người mua, thuê mua nhà ở được bán lại nhà ở xã hội cho cơ quan nhà nước hoặc chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội hoặc đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội. Việc quy định thời hạn được bán nhà

ở xã hội với các điều kiện cụ thể nhằm bảo đảm việc hỗ trợ đúng đối tượng và hạn chế trục lợi chính sách. Do đó, xin giữ nội dung này như dự thảo Luật. Đồng thời, để tránh phát sinh thủ tục về việc phải có xác nhận chủ đầu tư trả lời không mua mới được bán cho đối tượng hưởng chính sách nhà ở xã hội khác, xin tiếp thu ý kiến ĐBQH bỏ cụm từ “*nếu đơn vị này không mua*” tại khoản d khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 87.

- Có ý kiến đề nghị làm rõ “giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán” tại điểm d khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 87 là được xác định theo giá bán của chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội hay giá giao dịch thực tế của nhà ở xã hội trên thị trường tại thời điểm bán .

UBTVQH xin tiếp thu, sửa đổi quy định nêu trên theo hướng xác định theo giá bán của chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội cho rõ ràng, chặt chẽ.

- Có ý kiến đề nghị giữ lại quy định về việc phải nộp tiền sử dụng đất đối với việc bán nhà ở xã hội sau 5 năm tại điểm đ khoản 1 Điều 87.

UBTVQH xin báo cáo như sau: dự thảo Luật do Chính phủ trình quy định các trường hợp bán nhà ở xã hội sau 05 năm đều không phải nộp tiền sử dụng đất. Tuy nhiên qua nghiên cứu, tiếp thu ý kiến ĐQBH, để bảo đảm chặt chẽ thì dự thảo Luật đã được chỉnh lý theo hướng: các nhà ở xã hội là nhà ở riêng lẻ vẫn phải nộp tiền sử dụng đất; đối với các nhà chung cư, do số tiền sử dụng đất phải nộp không lớn, việc xác định lại tiền sử dụng đất để người dân nộp tiền khi bán nhà ở nhiều thời điểm khác nhau làm phát sinh thủ tục, hơn nữa, Luật cũng đã quy định một người chỉ được hưởng chính sách nhà ở xã hội một lần nên xin không bổ sung quy định nộp tiền sử dụng đất trong trường hợp này.

36. Về việc xây dựng, ban hành Bộ Quy chuẩn nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân

Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định giao Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành bộ quy chuẩn về nhà ở xã hội, nhà lưu trú cho công nhân để có hiệu lực cùng thời điểm Luật có hiệu lực thi hành; quy định các hạ tầng về giáo dục, y tế bắt buộc phải có trong dự án nhà ở xã hội.

UBTVQH báo cáo như sau: Điều 33 và Điều 80 của dự thảo Luật đã quy định các yêu cầu, điều kiện, tiêu chuẩn đối với nhà ở xã hội, trong đó có điều kiện phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, được thiết kế, xây dựng khép kín, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng; đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án. Như vậy, các dự án nhà ở xã hội về cơ bản đảm bảo chất lượng như các dự án nhà ở thương mại và thực tế hiện nay các loại hình dự án này đã có các quy chuẩn, tiêu chuẩn để triển khai thực hiện.

Đối với dự án nhà lưu trú công nhân, dự thảo Luật đã có quy định: Nhà lưu trú công nhân là nhà chung cư phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; được thiết kế, xây dựng bảo đảm

tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng (Điều 94); phải có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, bảo đảm đủ các khu chức năng và không gian phục vụ nhu cầu lưu trú bao gồm: y tế, sinh hoạt văn hóa, sân chơi, thể dục - thể thao, dịch vụ, thương mại và tiện ích công cộng (điểm c khoản 2 Điều 93). Như vậy, dự án nhà lưu trú công nhân đã đáp ứng yêu cầu mà ĐBQH nêu.

37. Về đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà lưu trú công nhân (Điều 89); điều kiện thuê nhà lưu trú công nhân (Điều 91); giá cho thuê nhà lưu trú công nhân (Điều 97)

- Có ý kiến đề nghị mở rộng đối tượng nhà lưu trú cho giáo viên, viên chức y tế, cán bộ, chiến sĩ lực lượng vũ trang nhân dân, sinh viên, học sinh trong thời gian làm việc, học tập, công tác.

UBTVQH xin báo cáo như sau: Đối tượng là giáo viên, viên chức y tế, cán bộ, chiến sĩ lực lượng vũ trang nhân dân, sinh viên, học sinh đã được hưởng chính sách hỗ trợ mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Bên cạnh đó, đối tượng giáo viên, viên chức y tế, sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan thuộc lực lượng vũ trang nhân dân được điều động, luân chuyển theo yêu cầu công tác đã có quy định về chính sách nhà ở công vụ (Điều 45). Do vậy, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật.

- Có ý kiến đề nghị bỏ điều kiện thuê nhà lưu trú công nhân quy định tại khoản 1 Điều 91 để tạo sự chủ động, linh hoạt cho các doanh nghiệp trong khu công nghiệp.

UBTVQH xin giải trình như sau: Việc yêu cầu doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp thuê nhà lưu trú công nhân phải có hợp đồng thuê mặt bằng khu công nghiệp và phải có hợp đồng thuê, sử dụng lao động với các đối tượng công nhân nhằm xác định doanh nghiệp đó nằm trong khu công nghiệp và có nhu cầu thuê nhà lưu trú bố trí cho công nhân của mình để bảo đảm kiểm soát chặt chẽ việc thực thi chính sách. Các hợp đồng này các doanh nghiệp đều có trong quá trình sản xuất, kinh doanh, không phải thực hiện thêm thủ tục hành chính.

- Có ý kiến đề nghị quy định cụ thể về xác định giá cho thuê nhà lưu trú công nhân quy định tại Điều 97.

UBTVQH xin tiếp thu ý kiến này và chỉnh lý Điều 97 như sau: “Giá cho thuê nhà lưu trú công nhân không cao hơn khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.” để bảo đảm kiểm soát giá cho thuê cho người thu nhập thấp có thể tiếp cận.

38. Về nguồn vốn của Nhà nước phục vụ cho phát triển nhà ở (Điều 111)

Một số ý kiến đề nghị làm rõ khái niệm “vốn nhà nước ngoài đầu tư công” để có cơ sở xác định hình thức đầu tư và việc quản lý nhà ở hình thành sau đầu tư.

UBTVQH nhận thấy khái niệm vốn nhà nước ngoài đầu tư công trong dự thảo Luật do Chính phủ trình là không bảo đảm chặt chẽ do còn liệt kê các

nguồn vốn khác theo quy định của pháp luật, nêu tên một số loại quỹ hiện đang quy định trong các văn bản dưới luật mà chưa có đánh giá tác động về việc luật hóa. Do đó, xin tiếp thu ý kiến ĐBQH và chỉnh lý lại nội dung này trên cơ sở kế thừa quy định về vốn nhà nước của Luật Nhà ở hiện hành và bổ sung một số nguồn vốn do Chính phủ trình, bảo đảm thống nhất với các luật có liên quan như sau:

“1. Nguồn vốn nhà nước để phục vụ cho phát triển nhà ở bao gồm:

a) Vốn đầu tư công theo quy định pháp luật về đầu tư công;

b) Công trái quốc gia, trái phiếu, vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước; vốn huy động từ Quỹ phát triển đất, các quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách khác theo quy định của pháp luật.”

Đồng thời, tại khoản 1 Điều 111 và các điều 63, 113, UBTVQH đề nghị chỉ quy định về quỹ phát triển đất vì đã có trong Luật Đất đai và dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi); lược bỏ quy định về quỹ đầu tư phát triển địa phương và quỹ phát triển nhà ở vì không có trong Luật Nhà ở hiện hành, trong Báo cáo Tổng kết thi hành Luật và Báo cáo đánh giá tác động chính sách chưa đánh giá cụ thể về việc bổ sung tổ chức này, trong khi nếu hình thành tổ chức mới, quỹ mới cần đáp ứng các điều kiện theo quy định của Nghị quyết số 56/2017/QH14²⁵; việc thành lập quỹ cũng chưa bảo đảm đồng bộ với các Nghị quyết của Quốc hội như đã nêu ở phần trên²⁶. Theo đó, chỉ quy định chung về nguồn vốn huy động của các quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách để thống nhất với Luật Ngân sách nhà nước.

39. Về lập hồ sơ về nhà ở (Điều 117); quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử (Điều 120)

- Có ý kiến đề nghị rà soát kỹ lưỡng Điều 117 trên cơ sở thực tiễn để xác định cụ thể trong dự thảo Luật là hồ sơ về nhà ở gồm những giấy tờ nào, không nên dùng cụm từ “nếu có”.

UBTVQH xin giải trình như sau: quy định này được kế thừa từ Luật Nhà ở 2014, phù hợp với thực tiễn là tùy từng khu vực và từng thời điểm thì có các hồ sơ về nhà ở thực hiện theo quy định khác nhau của pháp luật. Do đó, việc sử dụng cụm từ “nếu có” tại khoản 2 này là hợp lý, khả thi.

- Có ý kiến cho rằng quy định về quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử tại Điều 120 chưa có sự sửa đổi lớn về chính

²⁵ Không lồng ghép các quy định về tổ chức bộ máy, biên chế vào các luật, pháp lệnh, nghị quyết của Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội không thuộc lĩnh vực tổ chức bộ máy nhà nước; trường hợp cần thiết thì phải có quy trình thẩm định, thẩm tra, đánh giá tác động chặt chẽ để Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội có cơ sở xem xét, quyết định.

²⁶ Theo khoản 10 Điều 4 của Nghị quyết số 23/2021/QH15 ngày 28/7/2021 của Quốc hội về kế hoạch tài chính quốc gia và vay, trả nợ công 5 năm giai đoạn 2021 - 2025, Quốc hội đã quyết nghị không ban hành các chính sách, chế độ, các chương trình, đề án mới khi không cân đối được nguồn.

sách để khắc phục những tồn tại, bất cập hiện nay, cần chỉnh lý lại cho phù hợp. Đề nghị giao Chính phủ quy định cụ thể chính sách ưu đãi đối với người dân khi thực hiện chính sách giảm mật độ dân cư để bảo đảm giá trị kiến trúc, văn hóa, nghệ thuật của nhà ở.

UBTVQH xin báo cáo như sau: Trong quá trình tổng kết thực hiện Luật Nhà ở 2014, Chính phủ đã có tổng kết, đánh giá về chính sách về quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử, từ đó có cơ sở xây dựng các quy định cụ thể của dự thảo Luật, đã gửi lấy ý kiến và được các địa phương đồng tình. Về đề xuất chính sách ưu đãi như ý kiến của ĐBQH đã được quy định tại khoản 5 Điều 120 của dự thảo Luật, tạo cơ sở pháp lý cho các địa phương bố trí ngân sách để thực hiện.

40. Về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (Điều 123)

Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 3 để bao quát được trường hợp nhà ở cũ đã thu hồi, chưa được bố trí sử dụng như sau: *“Việc bán nhà ở cũ chỉ thực hiện khi không có tranh chấp, khiếu kiện về quyền sử dụng và phải thuộc diện được cho thuê hoặc được bán theo quy định của pháp luật về nhà ở. Các trường hợp bố trí sử dụng nhà ở cũ từ sau ngày 19/1/2007 hoặc nhà ở cũ đã thu hồi chưa được bố trí sử dụng thì được giải quyết theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công”.*

UBTVQH xin tiếp thu chỉnh lý khoản 3 Điều 123 theo hướng quy định rõ về xử lý đối với trường hợp bố trí nhà ở sau ngày 19/01/2007 như trong dự thảo Luật.

41. Về bảo hành nhà ở (Điều 127); các trường hợp nhà ở phải phá dỡ (Điều 134)

- Có ý kiến đề nghị cân nhắc tính hợp lý về thời hạn bảo hành nhà chung cư (60 tháng) tại điểm a khoản 2 Điều 127 của dự thảo Luật và thời hạn bảo hành công trình cấp đặc biệt và cấp I (24 tháng) quy định tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP về quản lý chất lượng, thi công và bảo trì công trình xây dựng.

UBTVQH giải trình như sau: Khác với quy định về bảo hành công trình theo Luật Xây dựng là áp dụng giữa nhà thầu thi công với chủ đầu tư; còn quy định trong dự thảo Luật là áp dụng giữa chủ đầu tư với khách hàng. Quy định về bảo hành tại điểm này được kế thừa từ quy định của Luật Nhà ở hiện hành nhằm bảo đảm quyền lợi của người mua nhà, gắn trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc bảo đảm chất lượng của công trình và được các địa phương, người dân đồng tình, ủng hộ. Do đó, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật.

- Có ý kiến cho rằng quy định về trường hợp nhà ở phải phá dỡ theo quy định của pháp luật về xây dựng tại điểm đ khoản 1 Điều 134 đã bao gồm trường hợp nhà ở xây dựng trong khu vực cấm xây dựng quy định tại điểm d khoản 1 Điều 134 của dự thảo Luật (điểm c Điều 118 của Luật Xây dựng). Do đó đề nghị chỉnh lý lại quy định này để tránh trùng lặp, chồng chéo.

UBTVQH xin tiếp thu và chỉnh lý lại cho phù hợp như trong Điều 134 của dự thảo Luật.

42. Về phần sở hữu chung và phần sở hữu riêng trong nhà chung cư (Điều 140); chỗ để xe nhà chung cư (Điều 142)

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào cuối khoản 3 Điều 140 quy định: “Trường hợp chủ đầu tư không xác định rõ phần diện tích, trang thiết bị thuộc sở hữu chung, thuộc sở hữu riêng trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hoặc diện tích khác trong nhà chung cư, thì phần không xác định đó được coi là sở hữu chung” nhằm ràng buộc trách nhiệm của chủ đầu tư phải minh bạch quyền sở hữu trong hợp đồng mua bán nhà chung cư, làm cơ sở để xác định giá bán, quyền của chủ sở hữu căn hộ và giải quyết tranh chấp.

UBTVQH xin tiếp thu một phần ý kiến ĐBQH và bổ sung vào khoản 3 Điều 140 cho chặt chẽ như sau: “3. Các phần diện tích, trang thiết bị thuộc sở hữu chung, thuộc sở hữu riêng quy định tại Điều này phải được ghi rõ trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hoặc diện tích khác trong nhà chung cư; trường hợp hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hoặc diện tích khác trong nhà chung cư không ghi rõ thì phần sở hữu chung, sở hữu riêng được xác định theo quy định tại Điều này.”.

- Có ý kiến cho rằng, xe điện đang trở thành xu hướng tiêu dùng của người dân trong thời gian tới, trong khi việc sạc điện phương tiện này rất dễ gây ra cháy, nổ, cần có biện pháp phòng, chống hiệu quả để bảo đảm an toàn cho các nhà chung cư.

UBTVQH xin tiếp thu ý kiến của ĐBQH và bổ sung vào khoản 1 Điều 142 của dự thảo Luật quy định như sau: “Khu vực sạc điện cho xe phải được xác định rõ trong hồ sơ thiết kế, không được bố trí tại tầng hầm nhà chung cư và phải tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật.”.

43. Về Ban quản trị nhà chung cư (Điều 144); trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư (Điều 146)

- Có ý kiến đề nghị làm rõ đối với nhà chung cư không thành lập Ban quản trị thì kinh phí bảo trì nhà chung cư được quản lý, sử dụng như thế nào?.

Tiếp thu ý kiến này, UBTVQH bổ sung khoản 6 Điều 153 nội dung sau đây: “6. Đối với các nhà chung cư không bắt buộc thành lập Ban quản trị theo quy định của Luật này thì các chủ sở hữu, người sử dụng thống nhất cử người đại diện quản lý tài khoản thu kinh phí bảo trì, việc sử dụng kinh phí bảo trì.”.

- Có ý kiến đề nghị quy định rõ tại Điều 144 về tiêu chuẩn đối với người tham gia Ban quản trị nhà chung cư để bảo đảm chất lượng và nâng cao hiệu quả của Ban quản trị nhà chung cư; bổ sung quy định cá nhân nước ngoài được tham gia Ban quản trị.

UBTVQH nhận thấy, việc lựa chọn thành viên Ban quản trị do hội nghị nhà chung cư xem xét quyết định cho phù hợp với điều kiện cụ thể của từng nhà chung cư. Mặt khác, việc quy định tiêu chuẩn như ý kiến của ĐBQH sẽ dẫn đến việc làm hạn chế quyền của các chủ sở hữu khi tham gia bầu Ban quản trị. Đối với hoạt động quản lý vận hành nhà chung cư đã có các tổ chức đủ điều kiện thực hiện. Đối với ý kiến đề nghị bổ sung quy định cá nhân nước ngoài được tham gia Ban quản trị, UBTVQH nhận thấy, tại khoản 2 Điều 144 đã quy định thành phần Ban quản trị (không phân biệt là trong nước hay nước ngoài). Do vậy, nội dung này đã thể hiện ý kiến của ĐBQH.

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 3 Điều 146 như sau: “Các quyết định của thành viên Ban quản trị nhà chung cư nếu lợi dụng quyền hạn, vượt quá quyền hạn quy định tại Điều này và Quy chế hoạt động của Ban quản trị thì không có giá trị pháp lý; trường hợp vi phạm thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bị thiệt hại.”.

UBTVQH xin tiếp thu ý kiến nêu trên và chỉnh sửa tại khoản 3 Điều 146 dự thảo Luật cho phù hợp, bảo đảm thống nhất với quy định của Bộ luật Hình sự, phù hợp với Bộ luật Dân sự trong trường hợp Ban quản trị thực hiện vượt quá quyền đại diện.

44. Về điều kiện của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư (Điều 148); giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư (Điều 149)

- Có ý kiến cho rằng quy định tại điểm b khoản 1 và khoản 2 Điều 148 về điều kiện của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư là quá chi tiết, gây khó khăn cho đơn vị quản lý vận hành. Đề nghị chỉ quy định các nguyên tắc chung, các điều kiện cụ thể khác nên giao quyền tự chủ cho các đơn vị quản lý vận hành hoặc giao Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết.

UBTVQH xin giải trình như sau: Hoạt động quản lý vận hành nhà chung cư có liên quan đến an toàn tính mạng, tài sản của số đông người dân, việc bảo đảm an ninh trật tự, phòng cháy, chữa cháy... Trên thực tế đã có những sự cố nghiêm trọng xảy ra trong nhà chung cư liên quan đến hoạt động của các đơn vị quản lý vận hành. Đây cũng là ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện theo quy định của Luật Đầu tư, do đó, cần quy định cụ thể điều kiện của các đơn vị này như dự thảo Luật.

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý điểm c khoản 1 Điều 148 theo hướng điều kiện của nhân viên trực tiếp tham gia công tác quản lý, vận hành là chỉ phải hoàn thành và có giấy chứng nhận khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn nghiệp vụ về quản lý, vận hành nhà chung cư.

UBTVQH xin được giải trình như sau: Yêu cầu về trình độ chuyên môn trong một số lĩnh vực là những yêu cầu cần thiết đối với người quản lý, nhân viên trực tiếp quản lý vận hành và thực tế đã chứng minh các doanh nghiệp

tham gia quản lý vận hành chỉ thực hiện tốt hoạt động này khi người quản lý, nhân viên có trình độ theo quy định. Đây cũng là nội dung kế thừa quy định pháp luật hiện hành và đã phát huy hiệu quả trên thực tiễn. Do đó, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật.

- Có ý kiến cho rằng quy định tại điểm b khoản 6 Điều 149 là cứng nhắc, gây khó khăn cho các đơn vị quản lý vận hành chung cư trong quá trình thỏa thuận giá dịch vụ vận hành. Đề nghị chỉnh lý theo hướng Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành khung giá dịch vụ để làm cơ sở cho các bên tham khảo khi thỏa thuận giá dịch vụ quản lý vận hành đối với nhà chung cư không thuộc sở hữu nhà nước, còn việc thỏa thuận giữa các bên do pháp luật dân sự điều chỉnh.

UBTVQH xin giải trình như sau: Trên thực tế, có nhiều trường hợp nếu không căn cứ vào khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành thì các bên sẽ không thỏa thuận được giá, dẫn đến tình trạng không đóng kinh phí quản lý vận hành, ảnh hưởng đến đời sống hàng ngày của số lượng lớn cư dân các tòa chung cư, do đó cần phải quy định lấy khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm cơ sở để thu nếu các bên không thỏa thuận được. Quy định này được kế thừa từ Luật hiện hành và các địa phương cũng đồng tình trong quá trình lấy ý kiến xây dựng dự thảo Luật.

45. Về kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu (Điều 150); quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu (Điều 151)

- Có ý kiến cho rằng quy định tại khoản 2 Điều 150 về việc lấy giá bán căn hộ cao nhất của tòa nhà chung cư để tính phí bảo trì tại khoản 2 không phù hợp, đề nghị căn cứ giá bán căn hộ ở mức trung bình.

UBTVQH nhận thấy, quy định về cách tính kinh phí bảo trì của dự thảo Luật là kế thừa quy định của Luật hiện hành, nhằm bảo đảm nguồn thu kinh phí bảo trì để bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư, bảo đảm lợi ích của các chủ sở hữu căn hộ; tránh trường hợp khi mở bán, chủ đầu tư chọn giữ lại căn hộ có vị trí đẹp nhất nhưng lại đóng kinh phí bảo trì ở mức trung bình, gây thiệt hại đến quyền lợi của số đông cư dân.

- Có ý kiến cho rằng Điều 150 quy định về số tiền 2% tính vào giá bán nhà ở và người mua phải đóng khoản tiền bảo trì này là không hợp lý, đề nghị chỉnh lý lại cho phù hợp.

UBTVQH báo cáo như sau: Quy định về mức đóng kinh phí bảo trì, cách thức xác định kinh phí, thời điểm đóng đã được thực hiện theo Luật Nhà ở năm 2005 đến nay và đã được tính toán cụ thể, trên thực tế không có vướng mắc trong quá trình thực hiện. Đối với các chung cư không đóng 2% kinh phí bảo trì hoặc đã hết kinh phí bảo trì này thì việc đóng thêm kinh phí bảo trì hiện đang rất khó khăn. Do đó, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật để phát huy hiệu quả trên thực tế.

- *Có ý kiến đề nghị nghiên cứu quy định quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu cho chặt chẽ, đồng bộ để ngăn chặn việc chiếm dụng quỹ bảo trì.*

UBTVQH báo cáo như sau: Sau khi có Luật Nhà ở năm 2014, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, Nghị định số 30/2021/NĐ-CP, Quy chế quản lý nhà chung cư của Bộ Xây dựng, trong đó có quy định cụ thể về việc thu, nộp, quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì, cưỡng chế việc thu kinh phí bảo trì, cách thức mở tài khoản, bàn giao kinh phí bảo trì; nội dung này được tiếp tục được kế thừa tại Mục 4 Chương IX của dự thảo Luật. Điểm a khoản 1 Điều 151 của dự thảo Luật cũng đã bổ sung quy định rõ về trách nhiệm mở tài khoản riêng, yêu cầu quản lý tài khoản để tránh sơ hở, lạm dụng kinh phí này sử dụng vào các mục đích trái pháp luật như sau: “*Chủ đầu tư không được yêu cầu tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài trích kinh phí mà các bên đã nộp vào tài khoản đã lập theo quy định tại điểm này để sử dụng vào bất kỳ mục đích nào khác khi chưa bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư*”. Tuy nhiên, do trong thời gian chờ bàn giao kinh phí bảo trì, có thể xuất hiện một số hạng mục công trình nhà chung cư phát sinh nhu cầu bảo trì, trong khi kinh phí bảo trì đang được tổ chức tín dụng quản lý, do đó, xin được bổ sung nội dung sau đây vào điểm a khoản 1 Điều 151 để bảo đảm chặt chẽ: “*Trường hợp trong thời gian chưa bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị Trường hợp trong thời gian chưa bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư mà phát sinh việc bảo trì các hạng mục, thiết bị thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư đã hết thời hạn bảo hành theo quy định thì chủ đầu tư có trách nhiệm sử dụng kinh phí của chủ đầu tư để thực hiện việc bảo trì các hạng mục, thiết bị này nhưng phải tuân thủ kế hoạch, quy trình bảo trì công trình được lập theo quy định của pháp luật về xây dựng. Khi bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư được hoàn trả lại các khoản kinh phí đã sử dụng cho việc bảo trì này nhưng phải có văn bản báo cáo cụ thể kèm theo kế hoạch, quy trình bảo trì đã lập và phải có hóa đơn, chứng từ chứng minh việc bảo trì này.*”.

- *Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định về nguồn kinh phí quỹ bảo trì từ việc khai thác dịch vụ của phần sở hữu chung.*

UBTVQH xin tiếp thu và bổ sung nội dung này vào khoản 4 Điều 151 của dự thảo Luật.

46. Về cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì nhà chung cư (Điều 152); sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu (Điều 153); các công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư phải bàn giao và thời điểm bàn giao (Điều 154); các giao dịch về nhà ở (Điều 157)

- *Có ý kiến đề nghị giao thẩm quyền cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì tại Điều 152 cho Tòa án để phù hợp thẩm quyền giải quyết tranh chấp.*

UBTVQH xin giải trình như sau: Việc giao Ủy ban nhân dân giải quyết tranh chấp về kinh phí bảo trì xuất phát từ nhu cầu thực tiễn cần giải quyết nhanh chóng các tranh chấp do kinh phí này cần phải được sử dụng liên tục. Trên thực tế, việc giao Ủy ban nhân dân xử lý tranh chấp đã phát huy hiệu quả; nếu chỉ giao Tòa án xử lý thì sẽ kéo dài, không có nguồn kinh phí để sử dụng khi cần thực hiện bảo trì. Quy định này cũng không loại trừ quyền khởi kiện ra tòa dân sự của các bên tranh chấp. Do đó, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật.

- Có ý kiến cho rằng quy định tại đoạn 2 khoản 3 Điều 152 là chưa thống nhất với quy định tại đoạn 2 khoản 1 Điều 5 và khoản 3 Điều 144 của Bộ luật Tố tụng hình sự; đề nghị chỉnh lý như sau: “Trong quá trình thực hiện cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì, nếu phát hiện vụ việc có dấu hiệu tội phạm thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh kiến nghị bằng văn bản và gửi kèm theo chứng cứ, tài liệu liên quan cho cơ quan điều tra, Viện kiểm sát có thẩm quyền xem xét, xử lý vụ việc này”. Ý kiến khác đề nghị bỏ quy định tại khoản 3 Điều 153 về tạm ngừng cung cấp dịch vụ điện, nước cho đến khi đóng kinh phí bảo trì vì không phù hợp với Hiến pháp, việc đóng kinh phí bảo trì và sử dụng dịch vụ điện, nước là giao dịch dân sự độc lập về quyền và nghĩa vụ.

UBTVQH xin tiếp thu các ý kiến này và chỉnh lý như trong dự thảo Luật.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều 154 nội dung: quy định rõ thời điểm, thời gian tối đa, tối thiểu sau khi hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư, chủ đầu tư phải thực hiện bàn giao công trình cho chủ thể có thẩm quyền để quản lý; việc kiểm tra, giám sát thực hiện nội dung này để bảo đảm khớp nối hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài khu vực; quy định rõ công trình nào thuộc Nhà nước quản lý và công trình nào thì chủ đầu tư quản lý.

UBTVQH xin được giải trình như sau: Các quy định về việc bàn giao, kiểm tra, giám sát việc bàn giao công trình xây dựng, nhà chung cư đã được quy định cụ thể trong Luật Xây dựng và các văn bản hướng dẫn thi hành. Tại Mục 5 Chương IX của dự thảo Luật (từ Điều 154 đến Điều 156) đã có quy định cụ thể về việc bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư: thời điểm bàn giao, cơ quan tiếp nhận, quản lý, sử dụng... như ý kiến của ĐBQH.

- Có ý kiến đề nghị rà soát lại các thuật ngữ về giao dịch nhà ở quy định tại Điều 157 với Bộ luật Dân sự để bảo đảm tính thống nhất. Đề nghị không quy định việc bán, tặng cho, đổi, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ nhà ở thuộc sở hữu chung mà nên dẫn chiếu áp dụng Bộ luật Dân sự hoặc chỉ quy định những nội dung đặc thù để tránh trùng lặp với Bộ luật Dân sự.

Tiếp thu ý kiến ĐBQH, UBTVQH đã rà soát và nhận thấy các thuật ngữ trong dự thảo Luật đã thống nhất với Bộ luật Dân sự; các giao dịch nhà ở quy định trong dự thảo Luật là các nội dung đặc thù trong lĩnh vực nhà ở, không trùng lặp với Bộ luật Dân sự.

47. Về điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch (Điều 158)

- Có ý kiến đề nghị quy định rõ cách xác định “nhà ở không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu” tại điểm b khoản 1 để tạo điều kiện thuận lợi cho các bên thực hiện giao dịch nhà ở. Đồng thời, bổ sung quy định về một số trường hợp hạn chế giao dịch theo quy định của các luật có liên quan.

UBTVQH xin tiếp thu làm rõ việc xác định khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp tại điểm này như sau: “b) Không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu theo quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo...”; bổ sung quy định về trường hợp “c)... hoặc không thuộc trường hợp bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp ngăn chặn theo quyết định của tòa án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền ;” cho đầy đủ, ví dụ như biện pháp ngăn chặn theo quy định của Luật Thanh tra.

- Có ý kiến cho rằng quy định tại điểm b khoản 1 về kê biên nhà ở không áp dụng đối với trường hợp mua bán nhà ở hình thành trong tương lai là chưa thống nhất với quy định của Bộ luật Dân sự, bởi vì, nhà ở hình thành trong tương lai cũng là tài sản. Ý kiến khác đề nghị rà soát lại quy định tại khoản 2 để liệt kê đầy đủ các loại nhà ở khác thuộc trường hợp giao dịch về nhà ở không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận như nhà ở đại đoàn kết.

UBTVQH xin tiếp thu các ý kiến nêu trên và thể hiện như trong dự thảo Luật.

- Có ý kiến cho rằng khoản 3 là cứng nhắc, hạn chế quyền tự do thỏa thuận trong các giao dịch dân sự.

UBTVQH xin tiếp thu ý kiến ĐBQH và bổ sung cụm từ “trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác” vào cuối khoản 3.

48. Về điều kiện của các bên tham gia một số giao dịch về nhà ở (Điều 159); công chứng, chứng thực hợp đồng và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng về nhà ở (Điều 162); xử lý đối với trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn (Điều 164); thời hạn thuê và giá thuê nhà ở (Điều 169)

- Có ý kiến cho rằng quy định về điều kiện về năng lực hành vi dân sự của bên tham gia giao dịch về nhà ở tại khoản 1 Điều 159 là chưa thống nhất với quy định của Bộ luật Dân sự. Ý kiến khác đề nghị chỉnh lý quy định tại khoản 2 Điều 169 theo hướng việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở mà ảnh hưởng đến lợi ích hợp pháp của bên cho thuê thì phải bồi thường.

Tiếp thu ý kiến này, UBTVQH xin chỉnh lý lại khoản 1 Điều 159 và khoản 2 Điều 169 như trong dự thảo Luật.

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 2 Điều 162 theo hướng: các trường hợp tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương; mua bán, thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; mua bán, cho thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư... thì đều phải công chứng, chứng thực hợp đồng để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân.

UBTVQH xin giải trình như sau: Quy định về công chứng, chứng thực đã được đánh giá, tổng kết trong quá trình soạn thảo Luật và cũng đã được thảo luận, đánh giá kỹ. Quy định của dự thảo Luật là kế thừa quy định hiện hành, các giao dịch trong trường hợp này đều do một bên là tổ chức như Nhà nước, doanh nghiệp triển khai thực hiện nên đã đáp ứng yêu cầu về tính pháp lý và thực tế triển khai không có vướng mắc. Nếu yêu cầu các giao dịch này đều phải công chứng, chứng thực thì sẽ thêm thủ tục hành chính không cần thiết, gây khó khăn cho người mua, người nhận nhà. Do đó, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật.

- Có ý kiến cho rằng quy định về “chuyển lại cho chủ sở hữu lần đầu” tại Điều 164 là chưa chặt chẽ, khó khả thi, bởi vì, trong thực tế rất nhiều trường hợp giao dịch thực hiện qua rất nhiều chủ sở hữu.

UBTVQH xin tiếp thu thay cụm từ “*chuyển lại cho chủ sở hữu lần đầu*” bằng cụm từ “*bên bán nhà ở*” cho chính xác, ngắn gọn, dễ thực hiện.

49. Về đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở (Điều 171); quyền và nghĩa vụ của bên thuê mua nhà ở xã hội (Điều 174); thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai (Điều 182)

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều 171 quy định về thời điểm, cách thức thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở để các bên chủ động trong thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình.

Tiếp thu ý kiến này, UBTVQH xin chỉnh sửa và bổ sung cách thức thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê tại khoản 4 Điều 171 như bằng văn bản hoặc hình thức khác theo hợp đồng thuê nhà.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào khoản 2 Điều 174 quy định về trường hợp người thừa kế hợp pháp không cùng sinh sống nhưng thuộc diện được hỗ trợ nhà ở xã hội thì được tiếp tục thuê nhà ở xã hội đó.

UBTVQH xin tiếp thu và thể hiện như trong dự thảo Luật.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào khoản 2 Điều 182 quy định về trách nhiệm của chủ đầu tư phải cung cấp đầy đủ, trung thực các thông tin liên quan đến việc thế chấp, giải chấp dự án hoặc nhà ở khi giao kết hợp đồng mua bán, thuê mua với khách hàng.

UBTVQH xin giải trình như sau: Việc cung cấp thông tin công khai khi thực hiện giao dịch, thế chấp đã được quy định tại Điều 6 của dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), theo đó chủ đầu tư phải công khai các thông tin về bất động sản tham gia giao dịch trước khi thực hiện giao dịch. Do đó, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật để tránh trùng lặp.

50. Về giải quyết tranh chấp nhà ở (Điều 193); xử lý đối với người vi phạm pháp luật về nhà ở (Điều 194); điều khoản chuyển tiếp (Điều 196)

- Có ý kiến đề nghị quy định giải quyết tranh chấp về nhà ở tại Điều 193 theo hướng ưu tiên cho việc thương lượng hòa giải; khi thương lượng hòa giải

không thành thì các chủ thể có quyền lựa chọn giải quyết tại tòa án hoặc tại trọng tài thương mại.

UBTVQH xin báo cáo như sau: Việc khuyến khích thương lượng hòa giải đã được quy định tại khoản 1 Điều 193. Đồng thời, xin tiếp thu bổ sung vào khoản 2 và khoản 4 Điều 193 cơ chế giải quyết tranh chấp bằng trọng tài thương mại để bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật và đáp ứng nhu cầu thực tiễn.

- Có ý kiến đề nghị nhập khoản 2 vào khoản 1 Điều 194 và thể hiện lại như sau: “Người có hành vi vi phạm pháp luật về nhà ở thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật”.

UBTVQH xin tiếp thu và thể hiện như trong dự thảo Luật.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào 196 quy định chuyển tiếp như sau: “Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị thuộc diện phải bố trí quỹ đất 20 % để xây dựng nhà ở xã hội đã lựa chọn chủ đầu tư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, nhưng đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành, trong quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết chưa bố trí quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội thì cho phép chủ đầu tư không phải bố trí quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội.”.

UBTVQH xin báo cáo, giải trình như sau: Luật Nhà ở và văn bản quy định chi tiết Luật Nhà ở hiện hành quy định dự án đầu tư xây dựng nhà ở chỉ được lập, phê duyệt và triển khai thực hiện tại khu vực đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt, tuân thủ các nội dung quyết định chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đồng thời, quy định chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị tại các đô thị từ loại III trở lên bắt buộc phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong đồ án quy hoạch chi tiết của dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Như vậy, dự án đã được quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và thuộc diện phải bố trí quỹ đất 20% mà trong quy hoạch chi tiết chưa bố trí là chưa tuân thủ đúng nội dung quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, nếu quy định chuyển tiếp như kiến nghị là hợp thức hóa các sai phạm. Do vậy, xin không bổ sung vào dự thảo Luật.

- Có ý kiến cho rằng, quy định tại khoản 5 Điều 196 về việc quy định chuyển tiếp đối với các trường hợp hộ gia đình có sở hữu nhà ở theo các quy định trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành là không khả thi, vì tổ chức công chứng, chứng thực không đủ thẩm quyền và điều kiện xác định các thành viên hộ gia đình dựa trên sự thỏa thuận của các thành viên trong hộ gia đình, có nguy cơ làm phát sinh các tranh chấp, khiếu kiện.

UBTVQH xin tiếp thu bỏ khoản 5 Điều 196; đồng thời đề nghị nên xử lý tập trung vấn đề hộ gia đình trong Luật Đất đai (vì về cơ bản tài sản là nhà ở trên

đất luôn gắn với quyền sử dụng đất), trong đó, cần làm rõ cơ sở xác định các yếu tố “*sống chung*”, các giấy tờ chứng minh quan hệ về huyết thống, nuôi dưỡng để làm căn cứ giải quyết các thủ tục hành chính, giao dịch liên quan đến nhà ở, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở của các hộ gia đình đã được xác lập trước ngày Luật Đất đai (sửa đổi), Luật Nhà ở (sửa đổi) có hiệu lực; các vấn đề về quyền, nghĩa vụ của các hộ gia đình phát sinh sau ngày các luật này có hiệu lực sẽ thực hiện theo quy định chuyên tiếp của Luật Đất đai (sửa đổi) và Bộ luật Dân sự.

- ***Bên cạnh đó***, tiếp thu ý kiến ĐBQH, UBTVQH chỉ đạo cơ quan chủ trì thẩm tra tiếp tục phối hợp với cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát các chính sách mới trong dự thảo Luật có tác động đến người dân, doanh nghiệp để xây dựng các quy định chuyên tiếp phù hợp tại Điều 196 của dự thảo Luật.

III. CÁC VẤN ĐỀ KHÁC

- *Có ý kiến đề nghị bổ sung các quy định về kiểm tra, thanh tra và giải quyết khiếu nại, tố cáo vào Chương XII; chuyển Điều 192 từ Chương XI về Chương XII và sửa đổi tên của Chương XII như sau: Thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm pháp luật về nhà ở, đồng thời bổ sung các nội dung phù hợp.*

UBTVQH nhận thấy, các quy định về khiếu nại, tố cáo đã được điều chỉnh bởi Luật Khiếu nại, Luật Tố cáo, do đó không quy định tại dự thảo Luật này. Đối với quy định về thanh tra, dự thảo Luật chỉ tập trung quy định tại Điều 191 trong Chương XI về quản lý nhà nước, vì quy định riêng về thanh tra đã có Luật Thanh tra điều chỉnh. Do đó, đề nghị giữ nội dung này như dự thảo Luật.

- *Có ý kiến đề nghị tiếp tục giữ chính sách của Luật Nhà ở hiện hành về việc ưu đãi đối với tổ chức tự cung cấp chỗ ở cho người lao động.*

UBTVQH xin báo cáo như sau: Dự thảo Luật đã có Mục 3 Chương VI quy định về nhà lưu trú công nhân phục vụ nhu cầu lưu trú của công nhân trong thời gian làm việc tại khu công nghiệp, trong đó, Điều 96 đã quy định về ưu đãi chủ đầu tư dự án nhà lưu trú công nhân như: ưu đãi về đất đai, thuế, được tính chi phí đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân là khoản chi được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp... Tiếp thu ý kiến ĐBQH, xin bổ sung ưu đãi tương tự về thuế đối với doanh nghiệp thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp tại khoản 2 Điều 96 của dự thảo Luật trên cơ sở kế thừa quy định của Luật Nhà ở hiện hành để bảo đảm đầy đủ, chặt chẽ.

Ngoài các nội dung trên đây, UBTVQH đã chỉ đạo Cơ quan chủ trì thẩm tra phối hợp với Cơ quan chủ trì soạn thảo và các cơ quan, tổ chức hữu quan rà soát, tiếp thu, chỉnh lý, hoàn thiện dự thảo Luật cả về nội dung và kỹ thuật văn bản.

Trên đây là Báo cáo giải trình, tiếp thu, chỉnh lý dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) theo ý kiến của các vị đại biểu Quốc hội, trân trọng báo cáo Quốc hội./.

Nơi nhận:

- Như trên;
 - Chính phủ;
 - UBPL; Bộ Xây dựng, VPCP;
 - Lưu: HC, PL.
- Số e-PAS:

TM. ỦY BAN THƯỜNG VỤ QUỐC HỘI
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Khắc Định

(Dự thảo xin ý kiến Đoàn ĐBQH)

LUẬT NHÀ Ở

Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Quốc hội ban hành Luật Nhà ở.

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Luật này quy định về sở hữu, phát triển, quản lý vận hành, sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở tại Việt Nam, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại của các doanh nghiệp, hợp tác xã có chức năng kinh doanh bất động sản, giao dịch chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thì thực hiện theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

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

1. *Nhà ở* là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân. Nhà ở được sử dụng vào mục đích để ở và mục đích khác không phải để ở mà pháp luật không cấm là nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp.

2. *Nhà ở riêng lẻ* là nhà ở được xây dựng trên thửa đất ở riêng biệt thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân hoặc trên đất thuê, đất mượn của tổ chức, cá nhân, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập, được xây dựng với mục đích để ở hoặc mục đích sử dụng hỗn hợp.

3. *Nhà chung cư* là nhà có từ 02 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp.

4. *Nhà ở thương mại* là nhà ở được đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường.

5. *Nhà ở công vụ* là nhà ở được dùng để bố trí cho các đối tượng thuộc diện được ở nhà công vụ thuê trong thời gian đảm nhận chức vụ, công tác theo quy định của Luật này.

6. *Nhà ở để phục vụ tái định cư* là nhà ở để bố trí cho đối tượng thuộc diện được tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất ở, bị giải tỏa nhà ở theo quy định của pháp luật.

7. *Nhà ở xã hội* là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở theo quy định của Luật này.

8. *Nhà lưu trú công nhân* là công trình xây dựng được đầu tư xây dựng trên phần diện tích đất thương mại, dịch vụ thuộc phạm vi khu công nghiệp theo quy định của pháp luật về quản lý khu công nghiệp để bố trí cho cá nhân là công nhân thuê trong thời gian làm việc tại khu công nghiệp đó theo quy định của Luật này.

9. *Nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân* là nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua, bán cho các đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân theo quy định của Luật này.

10. *Nhà ở cũ* là nhà ở được đầu tư xây dựng từ trước năm 1994 bao gồm cả nhà chung cư.

11. *Nhà ở thuộc sở hữu nhà nước* là nhà ở thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước làm đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý.

12. *Dự án đầu tư xây dựng nhà ở* là tập hợp các đề xuất có liên quan đến việc sử dụng vốn để tiến hành hoạt động xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở trên một địa điểm nhất định trong thời hạn và chi phí xác định.

13. *Tổ chức trong nước* bao gồm cơ quan nhà nước, đơn vị thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức kinh tế và tổ chức khác theo quy định của pháp luật về dân sự (sau đây gọi chung là tổ chức).

14. *Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở* là tổ chức được lựa chọn để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này.

15. *Phát triển nhà ở* là việc đầu tư xây dựng mới, xây dựng lại hoặc cải tạo nhà ở làm tăng diện tích nhà ở.

16. *Cải tạo nhà ở* là việc nâng cấp chất lượng, tăng diện tích hoặc điều chỉnh cơ cấu diện tích của nhà ở hiện có.

17. *Bảo trì nhà ở* là việc duy tu, bảo dưỡng theo định kỳ và sửa chữa nhà ở khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng, hoạt động bình thường, an toàn của nhà ở trong quá trình khai thác, sử dụng.

18. *Chủ sở hữu nhà ở* là tổ chức, cá nhân có nhà ở thông qua các hình thức tạo lập nhà ở hợp pháp theo quy định của Luật này.

19. *Chủ sở hữu nhà chung cư* là chủ sở hữu căn hộ chung cư, chủ sở hữu diện tích khác không phải là căn hộ trong nhà chung cư.

20. *Phần sở hữu riêng trong nhà chung cư* là phần diện tích bên trong căn hộ hoặc bên trong phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư và các thiết bị sử dụng riêng trong căn hộ hoặc trong phần diện tích khác của chủ sở hữu nhà chung cư theo quy định của Luật này.

21. *Phần sở hữu chung của nhà chung cư* là phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư đó theo quy định của Luật này.

22. *Thuê mua nhà ở* là việc người thuê mua thanh toán trước cho bên cho thuê mua một tỷ lệ phần trăm nhất định của giá trị nhà ở thuê mua theo thỏa thuận nhưng không quá 50% giá trị nhà ở thuê mua; số tiền còn lại được tính thành tiền thuê nhà để trả hàng tháng cho bên cho thuê mua trong một thời hạn nhất định; sau khi hết thời hạn thuê mua nhà ở và khi đã trả hết số tiền còn lại thì người thuê mua có quyền sở hữu đối với nhà ở đó.

23. *Nhà ở có sẵn* là nhà ở đã hoàn thành việc xây dựng và đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, trừ trường hợp pháp luật không yêu cầu phải nghiệm thu sau khi hoàn thành việc xây dựng.

24. *Nhà ở hình thành trong tương lai* là nhà ở đang trong quá trình đầu tư xây dựng hoặc chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, trừ trường hợp pháp luật không yêu cầu phải nghiệm thu sau khi hoàn thành việc xây dựng.

Điều 3. Các hành vi bị nghiêm cấm

1. Xâm phạm quyền sở hữu nhà ở của Nhà nước, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.

2. Cản trở việc thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở, việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ về sở hữu, sử dụng và giao dịch về nhà ở của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.

3. Quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án hoặc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở không theo đúng quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

4. Xây dựng nhà ở trên đất không được đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này; xây dựng, cải tạo nhà ở không đúng quy hoạch, tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn diện tích đối với từng loại nhà ở mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quy định về tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở. Áp dụng cách tính sai diện tích sử dụng nhà ở được quy định trong Luật này.

5. Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật; lấn chiếm không gian và phần thuộc sở hữu chung hoặc của chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức; cải tạo, coi nói, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý mà không được chủ sở hữu đồng ý.

6. Ký kết văn bản huy động vốn phục vụ cho phát triển nhà ở khi chưa đủ điều kiện theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan; sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc tiền mua nhà ở trả trước cho phát triển nhà ở.

7. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở ủy quyền hoặc giao cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh, góp vốn hoặc tổ chức, cá nhân khác thực hiện ký hợp đồng thuê, thuê mua, mua bán nhà ở, hợp đồng đặt cọc các giao dịch về nhà ở hoặc kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án; bàn giao nhà ở cho người mua, thuê mua khi chưa có đủ điều kiện theo quy định của Luật này.

8. Thực hiện các giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở không đúng quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan; bàn giao nhà ở cho người mua, thuê mua nhà ở khi chưa đủ các điều kiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.

9. Các hành vi trong quản lý, sử dụng nhà chung cư bao gồm:

a) Không đóng kinh phí bảo trì, 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;

b) Cố ý gây thảm họa; gây tiếng ồn quá mức quy định; 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; sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc; chửi, thả gia súc, gia cầm; giết mổ gia súc trong khu vực nhà chung cư;

c) Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; thay đổi, làm hư hại kết cấu chịu lực; chia, tách căn hộ không được cơ quan nhà nước về xây dựng cho phép;

d) Tự ý sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng; thay đổi mục đích phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng;

đ) Gây mất trật tự, an toàn, cháy, nổ trong nhà chung cư; kinh doanh các 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 về phòng cháy, chữa cháy;

e) Kinh doanh vũ trường, karaoke, quán bar; kinh doanh sửa chữa xe có động cơ; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; kinh doanh dịch vụ nhà hàng mà không bảo đảm 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.

10. Sử dụng nhà ở riêng lẻ vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn, ảnh hưởng đến trật tự, an toàn xã hội, sinh hoạt của khu dân cư mà không tuân thủ các quy định của pháp luật về điều kiện kinh doanh.

Điều 4. Chính sách phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở

1. Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người đều có chỗ ở thông qua việc thúc đẩy phát triển đa dạng các loại hình nhà ở, bao gồm nhà ở cho thuê, cho thuê mua, để bán phù hợp với nhu cầu và khả năng tài chính của các cá nhân, hộ gia đình; Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua bằng vốn đầu tư công.

2. Nhà nước có trách nhiệm tạo quỹ đất ở thông qua phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch khu chức năng, quy hoạch xây dựng.

3. Nhà nước ban hành cơ chế, chính sách về quy hoạch, đất đai, tài chính, tín dụng, về nghiên cứu ứng dụng khoa học và công nghệ, vật liệu xây dựng mới để khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở và khuyến khích các tổ chức, cá nhân tham gia phát triển nhà ở để cho thuê, cho thuê mua, bán theo cơ chế thị trường.

4. Nhà nước ban hành cơ chế, chính sách ưu đãi về tài chính đất đai, tín dụng dài hạn với lãi suất ưu đãi, các cơ chế ưu đãi tài chính khác và hỗ trợ từ nguồn vốn của Nhà nước để thực hiện chính sách về nhà ở xã hội, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

5. Nhà nước có chính sách khuyến khích việc nghiên cứu và ban hành các thiết kế mẫu, thiết kế điển hình đối với từng loại nhà ở phù hợp với từng khu vực, từng vùng, miền; có chính sách khuyến khích phát triển nhà ở tiết kiệm năng lượng.

6. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) có trách nhiệm quy hoạch, bố trí diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

7. Nhà nước có chính sách về quản lý, sử dụng nhà ở bảo đảm hiệu quả, an toàn, đúng mục đích và công năng sử dụng của nhà ở.

Điều 5. Yêu cầu chung về phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở

1. Phù hợp với nhu cầu về nhà ở của các đối tượng khác nhau và điều kiện kinh tế - xã hội của đất nước, địa phương, vùng, miền trong từng thời kỳ.

2. Phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trong từng giai đoạn của địa phương, bảo đảm đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; phát triển nhà ở trên cơ sở sử dụng tiết kiệm các nguồn lực; tăng cường công tác quản lý xây dựng nhà ở.

3. Tuân thủ quy định của pháp luật về nhà ở; đáp ứng tiêu chuẩn, quy chuẩn, chất lượng xây dựng đối với nhà ở theo quy định của pháp luật; thực hiện đúng các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ; bảo đảm kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh, môi trường, an toàn trong quá trình xây dựng theo quy định của pháp luật và có khả năng ứng phó với thiên tai, biến đổi khí hậu; sử dụng tiết kiệm năng lượng, tài nguyên đất đai.

4. Đối với khu vực đô thị, việc phát triển nhà ở chủ yếu được thực hiện theo dự án, có các cơ cấu loại hình diện tích nhà ở phù hợp với nhu cầu của thị trường. Đối với các khu vực còn lại thì căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án. Tại đô thị loại I, tại các phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt thì chủ yếu phát triển nhà chung cư.

5. Tại các đô thị loại I, loại II và loại III, tại các phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua. Đối với các khu vực còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện cụ thể để xác định các khu vực chủ đầu tư dự án phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để người dân tự xây dựng nhà ở; trường hợp chủ đầu tư được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở thì thực hiện theo pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về đất đai; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai thì chủ đầu tư dự án phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua.

6. Căn cứ vào nhu cầu về nhà ở và thực tế của địa phương, cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phải quy hoạch bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội cho các đối tượng thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị, người lao động làm việc trong khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao theo quy định của Luật này.

7. Đối với khu vực nông thôn, miền núi, biên giới, hải đảo thì việc phát triển nhà ở phải phù hợp với quy hoạch xây dựng, chương trình xây dựng nông thôn mới, phong tục, tập quán của từng dân tộc, điều kiện tự nhiên của từng

vùng, miền; từng bước xóa bỏ việc du canh, du cư, bảo đảm phát triển nông thôn bền vững; khuyến khích phát triển nhà ở theo dự án, nhà ở nhiều tầng.

8. Việc quản lý, sử dụng nhà ở phải đúng mục đích, công năng sử dụng, đáp ứng các điều kiện về phòng cháy, chữa cháy, vệ sinh, môi trường, an ninh trật tự, an toàn xã hội, tuân thủ quy định về quản lý hồ sơ nhà ở, bảo hành, bảo trì, cải tạo, phá dỡ nhà ở và các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà ở có liên quan.

9. Đáp ứng các yêu cầu khác theo quy định của Luật này đối với từng loại hình phát triển nhà ở.

Chương II **SỞ HỮU NHÀ Ở**

Mục 1 **CÁC QUY ĐỊNH CHUNG VỀ SỞ HỮU NHÀ Ở**

Điều 6. Quyền có chỗ ở và quyền sở hữu nhà ở

1. Cá nhân có quyền có chỗ ở thông qua việc đầu tư xây dựng, mua, thuê, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, nhận đổi, mượn, ở nhờ, quản lý nhà ở theo ủy quyền và các hình thức khác theo quy định của pháp luật.

2. Tổ chức, cá nhân có nhà ở hợp pháp thông qua các hình thức quy định tại khoản 2 Điều 8 của Luật này có quyền sở hữu đối với nhà ở đó theo quy định của pháp luật.

Điều 7. Bảo hộ quyền sở hữu nhà ở

1. Nhà nước công nhận và bảo hộ quyền sở hữu hợp pháp về nhà ở của các chủ sở hữu theo quy định của Luật này.

2. Nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của tổ chức, cá nhân không bị quốc hữu hóa. Trường hợp thật cần thiết vì lý do quốc phòng, an ninh hoặc vì lợi ích quốc gia, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai thì Nhà nước quyết định mua trước nhà ở hoặc giải tỏa nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của tổ chức, cá nhân.

Trường hợp mua trước nhà ở thì Nhà nước có trách nhiệm thanh toán theo giá thị trường; trường hợp giải tỏa nhà ở thì Nhà nước có trách nhiệm bồi thường, hỗ trợ và thực hiện chính sách tái định cư cho chủ sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật. Trường hợp trưng mua, trưng dụng nhà ở thì thực hiện theo pháp luật về trưng mua, trưng dụng tài sản.

Điều 8. Đối tượng và điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam

1. Đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam bao gồm:

a) Tổ chức, cá nhân trong nước;

b) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch;

c) Tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định tại khoản 1 Điều 17 của Luật này.

2. Điều kiện được sở hữu nhà ở:

a) Tổ chức, cá nhân trong nước được sở hữu nhà ở thông qua hình thức đầu tư xây dựng, mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, nhận đổi nhà ở, nhận nhà ở để phục vụ tái định cư theo quy định của pháp luật, hình thức khác theo quy định của pháp luật;

b) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam được sở hữu nhà ở thông qua hình thức đầu tư xây dựng nhà ở trên diện tích đất được thừa kế, được tặng cho, thuê hoặc đất được nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật đất đai; mua, thuê mua nhà ở thương mại của doanh nghiệp, hợp tác xã có chức năng kinh doanh bất động sản (sau đây gọi chung là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản); mua, nhận tặng cho, nhận đổi, nhận thừa kế nhà ở của cá nhân;

c) Tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở thông qua các hình thức quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật này.

3. Chính phủ quy định cụ thể các giấy tờ chứng minh đối tượng được sở hữu nhà ở quy định tại Điều này.

Điều 9. Công nhận quyền sở hữu nhà ở

1. Tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện và có nhà ở hợp pháp quy định tại Điều 8 của Luật này được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu nhà ở thông qua việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận), trừ trường hợp nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

Nhà ở được ghi nhận quyền sở hữu trong Giấy chứng nhận phải là nhà ở có sẵn. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho chủ sở hữu nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Trường hợp mua bán nhà ở có thỏa thuận thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 164 của Luật này thì bên mua nhà ở được cấp Giấy chứng nhận trong thời hạn sở hữu theo thỏa thuận; khi hết hạn sở hữu nhà ở thì quyền sở hữu nhà ở được chuyển lại cho chủ sở hữu đã bán nhà theo thỏa thuận trong hợp đồng; trường hợp khi hết thời hạn sở hữu mà bên bán không nhận lại nhà ở thì giải quyết theo quy định khoản 2 Điều 164 của Luật này.

3. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận phải ghi rõ trong Giấy chứng nhận loại nhà, cấp nhà ở theo pháp luật về xây dựng; trường hợp là căn hộ chung cư thì phải ghi rõ diện tích sàn xây dựng và diện tích sử dụng căn hộ. Trường hợp là nhà ở được xây dựng theo dự án thì phải ghi đúng tên dự án xây

dựng nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư.

4. Đối với nhà ở được đầu tư xây dựng theo dự án để bán, cho thuê mua thì không cấp Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư mà cấp Giấy chứng nhận cho người mua, thuê mua nhà ở, trừ trường hợp chủ đầu tư có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở chưa bán, cho thuê mua; trường hợp chủ đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê thì được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó.

Điều 10. Quyền của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì có các quyền sau đây:

- a) Có quyền bất khả xâm phạm về nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của mình;
 - b) Sử dụng nhà ở vào mục đích để ở và các mục đích khác mà luật không cấm;
 - c) Được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình theo quy định của Luật này và pháp luật về đất đai;
 - d) Bán, cho thuê mua, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở theo quy định của Luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan; chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở; cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở và các quyền khác theo quy định của pháp luật; trường hợp tặng cho, để thừa kế nhà ở cho đối tượng không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì đối tượng này chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó;
 - đ) Sử dụng chung các công trình tiện ích công cộng trong khu nhà ở đó theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan;
- Trường hợp là chủ sở hữu nhà chung cư thì có quyền sở hữu, sử dụng chung đối với phần sở hữu chung của nhà chung cư và các công trình hạ tầng sử dụng chung của khu nhà chung cư đó, trừ các công trình được xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở;
- e) Bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng;
 - g) Được bảo hộ quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 7 của Luật này;
 - h) Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện đối với hành vi vi phạm quyền sở hữu hợp pháp của mình và hành vi khác vi phạm pháp luật về nhà ở;
 - i) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài thì có các quyền theo quy định tại Điều 20 của Luật này.

3. Người sử dụng nhà ở không phải là chủ sở hữu nhà ở được thực hiện các quyền trong việc quản lý, sử dụng nhà ở theo thỏa thuận với chủ sở hữu nhà ở.

Điều 11. Nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài có các nghĩa vụ sau đây:

a) Sử dụng nhà ở đúng mục đích; lập và lưu trữ hồ sơ về nhà ở thuộc sở hữu của mình;

b) Thực hiện việc phòng cháy, chữa cháy, bảo đảm vệ sinh, môi trường, trật tự, an toàn xã hội theo quy định của pháp luật;

c) Thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật khi bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở; đối với giao dịch nhà ở là tài sản chung của vợ chồng thì còn phải thực hiện theo các quy định của Luật Hôn nhân và gia đình. Trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng thì phải trả lại nhà ở khi hết thời hạn theo quy định tại khoản 2 Điều 9 của Luật này;

d) Thực hiện đúng quy định của pháp luật và không được gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác khi bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở; trường hợp thuộc diện mua bán nhà ở có thời hạn theo quy định của Luật này thì việc cải tạo, phá dỡ nhà ở được thực hiện theo thỏa thuận giữa các bên; trường hợp sở hữu căn hộ chung cư thì phải chấp hành quy định về phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Luật này;

đ) Mua bảo hiểm cháy, nổ đối với nhà ở thuộc diện bắt buộc phải tham gia bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm;

e) Chấp hành quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật về việc xử lý vi phạm, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về nhà ở, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, phá dỡ nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất, giải tỏa nhà ở, trưng mua, trưng dụng, mua trước nhà ở;

g) Có trách nhiệm để các bên có liên quan và người có thẩm quyền thực hiện việc kiểm tra, theo dõi, bảo trì hệ thống trang thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung;

h) Thực hiện nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước khi được công nhận quyền sở hữu nhà ở, khi thực hiện các giao dịch và trong quá trình sử dụng nhà ở theo quy định của pháp luật;

i) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của Luật này và các luật khác có liên quan.

2. Chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài có các nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này và nghĩa vụ quy định tại Điều 21 của Luật này; chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có các nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này và các trách nhiệm quy định tại Điều 15 của Luật này.

3. Người sử dụng nhà ở không phải là chủ sở hữu phải thực hiện các nghĩa vụ trong việc quản lý, sử dụng nhà ở theo thỏa thuận với chủ sở hữu nhà ở, quy định của Luật này và pháp luật có liên quan.

Điều 12. Thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở

1. Trường hợp trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở thì thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở là kể từ thời điểm đã hoàn thành việc xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Trường hợp mua bán nhà ở mà không thuộc diện quy định tại khoản 4 Điều này và trường hợp thuê mua nhà ở thì thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở là kể từ thời điểm bên mua, bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền mua, tiền thuê mua và đã nhận bàn giao nhà ở, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

3. Trường hợp góp vốn, tặng cho, đổi nhà ở thì thời điểm xác lập quyền sở hữu là kể từ thời điểm bên nhận góp vốn, bên nhận tặng cho, bên nhận đổi nhận bàn giao nhà ở từ bên góp vốn, bên tặng cho, bên đổi nhà ở, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

4. Trường hợp mua bán nhà ở giữa chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở với người mua thì thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở được thực hiện theo pháp luật về kinh doanh bất động sản.

5. Trường hợp thừa kế nhà ở thì thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự.

6. Giao dịch về nhà ở quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều này phải tuân thủ các điều kiện về giao dịch nhà ở và hợp đồng phải có hiệu lực theo quy định của Luật này.

Mục 2 NHÀ Ở THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Điều 13. Các loại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Nhà ở công vụ bao gồm nhà ở công vụ của trung ương và nhà ở công vụ của địa phương theo quy định của Luật này.

2. Nhà ở để phục vụ tái định cư do Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng hoặc mua nhà ở thương mại để bố trí tái định cư theo quy định của Luật này nhưng chưa bố trí tái định cư.

3. Nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng để cho thuê, cho thuê mua theo quy định của Luật này.

4. Nhà ở cũ được đầu tư xây dựng bằng vốn ngân sách nhà nước hoặc có nguồn gốc từ vốn ngân sách nhà nước hoặc được xác lập thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật trong các thời kỳ và đang cho hộ gia đình, cá nhân thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở.

5. Nhà ở của các chủ sở hữu khác được chuyển thành sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật.

Điều 14. Cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Bộ Xây dựng là đại diện chủ sở hữu đối với nhà ở công vụ, nhà ở xã hội được đầu tư bằng vốn ngân sách trung ương; nhà ở sinh viên do các cơ sở giáo dục trực thuộc Bộ Xây dựng đang quản lý.

2. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an là đại diện chủ sở hữu đối với nhà ở công vụ, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an mua hoặc đầu tư xây dựng, nhà ở sinh viên do các cơ sở giáo dục trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đang quản lý. Đối với nhà ở cũ do Bộ Quốc phòng đang quản lý cho thuê thì Bộ Quốc phòng là đại diện chủ sở hữu nhà ở, trừ trường hợp chuyển giao nhà ở này cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý theo quy định.

3. Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan trung ương khác (sau đây gọi chung là cơ quan trung ương) là đại diện chủ sở hữu đối với nhà ở công vụ, nhà ở sinh viên do cơ sở giáo dục trực thuộc cơ quan đó đang quản lý.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là đại diện chủ sở hữu nhà ở được đầu tư bằng vốn ngân sách của địa phương và nhà ở được giao quản lý trên địa bàn.

Điều 15. Trách nhiệm của đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có trách nhiệm sau đây:

a) Quyết định đối tượng được thuê nhà ở công vụ, được thuê, được chuyển quyền thuê, mua nhà ở cũ; quyết định đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội, được bố trí nhà ở để phục vụ tái định cư;

b) Lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở, đơn vị bảo trì nhà ở;

c) Quyết định việc bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở, phê duyệt phương án di dời, cưỡng chế di dời, bồi thường, hỗ trợ tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời theo thẩm quyền;

d) Ban hành hoặc quyết định giá thuê, thuê mua, giá bán nhà ở; việc miễn, giảm tiền thuê, tiền mua nhà ở;

đ) Quyết định chuyển đổi công năng nhà ở theo quy định tại Điều 122 của Luật này;

e) Quyết định việc sử dụng kinh phí thu được từ hoạt động kinh doanh đối

với phần diện tích dùng để kinh doanh dịch vụ trong các nhà ở để phục vụ tái định cư nhằm hỗ trợ kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và công tác quản lý vận hành nhà ở này.

g) Quyết định thu hồi nhà ở;

h) Trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

2. Cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có thể giao cho cơ quan quản lý nhà ở thực hiện việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành, đơn vị bảo trì nhà ở, phê duyệt kế hoạch bảo trì nhà ở. Đối với Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thì có thể giao cho cơ quan quản lý nhà ở thực hiện các quyền quy định tại các điểm a, b và g khoản 1 Điều này.

3. Chính phủ quy định chi tiết trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà ở trong việc thực hiện quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

Mục 3 **SỞ HỮU NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM** **CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI**

Điều 16. Khu vực tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam

1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở, theo quy định tại Điều 17 của Luật này, trừ dự án nằm trong khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của pháp luật Việt Nam.

2. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm thông báo các khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định và công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở.

Điều 17. Tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở và hình thức được sở hữu tại Việt Nam

1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam bao gồm:

a) Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan;

b) Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, chi nhánh, văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài, quỹ đầu tư nước ngoài và chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam (sau đây gọi chung là tổ chức nước ngoài);

c) Cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam.

2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại khoản 1 Điều này được sở hữu nhà ở tại Việt Nam, bao gồm cả căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ thông qua các hình thức sau đây:

a) Tổ chức, cá nhân quy định tại điểm a khoản 1 Điều này được sở hữu nhà ở thông qua việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại Việt Nam;

b) Tổ chức, cá nhân quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều này được sở hữu nhà ở thông qua mua, thuê mua nhà ở thương mại của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở thương mại trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở không thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định tại Điều 16 của Luật này;

c) Tổ chức, cá nhân quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều này được sở hữu nhà ở thông qua mua, thuê mua nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài đã sở hữu nhà ở theo quy định tại điểm b khoản này.

Điều 18. Điều kiện tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam

1. Đối với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại điểm a khoản 1 Điều 17 của Luật này phải là chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về kinh doanh bất động sản.

2. Đối với tổ chức nước ngoài quy định tại điểm b khoản 1 Điều 17 của Luật này thì phải có Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc giấy tờ liên quan đến việc được phép hoạt động hoặc thành lập tại Việt Nam còn hiệu lực tại thời điểm ký kết giao dịch về nhà ở (sau đây gọi chung là giấy chứng nhận đầu tư) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam cấp theo quy định của pháp luật.

3. Đối với cá nhân nước ngoài quy định tại điểm c khoản 1 Điều 17 của Luật này không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật.

Điều 19. Số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại Việt Nam

1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 17 của Luật này chỉ được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu không quá 30% số lượng căn hộ trong một tòa nhà chung cư, nếu là nhà ở riêng lẻ bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề thì trên một khu vực có số dân tương đương một phường chỉ được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu không quá 250 căn nhà.

2. Trường hợp trong một khu vực có số dân tương đương một phường mà có nhiều nhà chung cư hoặc đối với nhà ở riêng lẻ trên một tuyến phố thì tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu

không quá số lượng căn hộ, số lượng nhà ở riêng lẻ quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Chính phủ quy định các yêu cầu về khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh, tiêu chí quy đổi dân số tương đương một phường, số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu, việc gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở và việc quản lý, sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam.

Điều 20. Quyền của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài

1. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại điểm a khoản 1 Điều 17 của Luật này được thực hiện các quyền của chủ sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 10 của Luật này; trường hợp xây dựng nhà ở trên đất thuê thì chỉ được quyền cho thuê nhà ở.

2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 17 của Luật này có quyền sở hữu đối với nhà ở như công dân Việt Nam nhưng phải tuân thủ các quy định sau đây:

a) Chỉ được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu nhà ở theo đúng số lượng quy định tại Điều 19 của Luật này và được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó;

b) Trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài được tặng cho, được thừa kế nhà ở không nằm trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại hoặc vượt quá số lượng nhà ở quy định tại Điều 19 của Luật này hoặc thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh quy định tại Điều 16 của Luật này thì chỉ được hưởng giá trị của nhà ở;

c) Đối với cá nhân nước ngoài thì được sở hữu nhà ở theo thỏa thuận trong các giao dịch mua bán, thuê mua, tặng cho, nhận thừa kế nhà ở nhưng không quá 50 năm, kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận và được gia hạn một lần với thời hạn không quá 50 năm nếu có nhu cầu; thời hạn sở hữu nhà ở phải được ghi rõ trong Giấy chứng nhận.

Trường hợp cá nhân nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam đang sinh sống tại Việt Nam hoặc kết hôn với người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam thì được sở hữu nhà ở và có các quyền của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam;

d) Đối với tổ chức nước ngoài thì được sở hữu nhà ở theo thỏa thuận trong các giao dịch mua bán, thuê mua, tặng cho, nhận thừa kế nhà ở nhưng không quá thời hạn ghi trong Giấy chứng nhận đầu tư cấp cho tổ chức đó, bao gồm cả thời gian được gia hạn; thời hạn sở hữu nhà ở được tính từ ngày tổ chức được cấp Giấy chứng nhận và được ghi rõ trong Giấy chứng nhận này;

đ) Trước khi hết thời hạn sở hữu nhà ở theo quy định của Luật này, chủ sở hữu có thể trực tiếp hoặc ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác thực hiện quyền

tặng cho hoặc bán nhà ở này cho các đối tượng thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; nếu quá thời hạn được sở hữu nhà ở mà chủ sở hữu không thực hiện bán, tặng cho thì nhà ở đó thuộc sở hữu nhà nước.

Trường hợp bên được tặng cho, mua nhà ở là đối tượng quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 8 của Luật này thì có các quyền quy định tại khoản 1 Điều 10 của Luật này.

Điều 21. Nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài

1. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại điểm a khoản 1 Điều 17 của Luật này có các nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 11 của Luật này.

2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 17 của Luật này có các nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam nhưng phải tuân thủ các quy định sau đây:

a) Đối với chủ sở hữu là cá nhân nước ngoài thì được cho thuê nhà ở để sử dụng vào các mục đích mà pháp luật không cấm nhưng trước khi cho thuê nhà ở, chủ sở hữu phải có văn bản thông báo về việc cho thuê nhà ở với cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện nơi có nhà ở theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và phải nộp thuế từ hoạt động cho thuê nhà ở này theo quy định của pháp luật.

Trường hợp cá nhân nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam đang sinh sống tại Việt Nam hoặc kết hôn với người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam thì có các nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam;

b) Đối với chủ sở hữu là tổ chức nước ngoài thì chỉ được sử dụng nhà ở để bố trí cho những người đang làm việc tại tổ chức đó ở;

c) Thực hiện thanh toán tiền mua, thuê mua nhà ở thông qua tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam;

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

Điều 22. Các trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài không được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở

1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài thuộc trường hợp quy định sau đây không được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở mà chỉ được bán hoặc tặng cho nhà ở này cho các đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam:

a) Tổ chức, cá nhân nước ngoài được tặng cho hoặc được thừa kế nhà ở không nằm trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại hoặc vượt quá

số lượng nhà ở được phép sở hữu theo quy định tại Điều 19 của Luật này hoặc thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định tại Điều 16 của Luật này;

b) Tổ chức nước ngoài không hoạt động tại Việt Nam, cá nhân nước ngoài không được phép nhập cảnh vào Việt Nam nhưng được tặng cho, được thừa kế nhà ở tại Việt Nam.

2. Đối tượng quy định tại điểm a khoản 1 Điều này được trực tiếp hoặc ủy quyền cho người khác bán hoặc tặng cho nhà ở; đối tượng quy định tại điểm b khoản 1 Điều này được ủy quyền cho cá nhân, tổ chức khác đang cư trú, hoạt động tại Việt Nam bán hoặc tặng cho nhà ở.

3. Trường hợp đối tượng được thừa kế nhà ở có cả người thuộc diện được sở hữu nhà ở và người không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì các bên phải thống nhất xử lý tài sản thừa kế là nhà ở này theo một trong các trường hợp sau đây:

a) Để cho người thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thừa kế nhà ở này; người không thuộc diện sở hữu nhà ở tại Việt Nam được hưởng giá trị của nhà ở này tương ứng với phần tài sản được thừa kế;

b) Tặng cho hoặc bán nhà ở này cho đối tượng thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam để hưởng giá trị.

Chương III

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN NHÀ Ở QUỐC GIA, CHƯƠNG TRÌNH, KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CẤP TỈNH

Mục 1

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN NHÀ Ở QUỐC GIA

Điều 23. Căn cứ xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia

1. Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong giai đoạn xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia; quy hoạch tổng thể quốc gia.

2. Điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của đất nước tại thời điểm xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.

3. Hiện trạng phát triển nhà ở và kết quả thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia kỳ trước.

4. Yêu cầu về phát triển nhà ở cho các đối tượng trong giai đoạn xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.

Điều 24. Nội dung Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia

Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

1. Quan điểm về phát triển nhà ở.

2. Mục tiêu phát triển nhà ở bao gồm:

a) Mục tiêu tổng quát nhằm đáp ứng các yêu cầu về nhà ở cho các đối tượng, bảo đảm phát triển thị trường bất động sản bền vững, minh bạch;

b) Mục tiêu cụ thể, bao gồm phát triển diện tích nhà ở; nâng cao chất lượng nhà ở; phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở theo chương trình mục tiêu; nhà ở của hộ gia đình, cá nhân; cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; các mục tiêu trong tầm nhìn của Chiến lược bao gồm tổng diện tích nhà ở, diện tích nhà ở xã hội tăng thêm, chất lượng nhà ở.

3. Các nhiệm vụ và giải pháp để thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia bao gồm giải pháp về quy hoạch, phát triển quỹ đất; giải pháp phát triển và quản lý nhà ở theo chương trình, kế hoạch; giải pháp nguồn vốn và thuế, cải cách thủ tục hành chính, thủ tục đầu tư; giải pháp phát triển thị trường bất động sản và các nhóm giải pháp khác.

4. Trách nhiệm của Bộ, cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cơ quan, tổ chức có liên quan trong việc thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.

Điều 25. Kỳ Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và thẩm quyền phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia

1. Kỳ Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia là 10 năm và có tầm nhìn phù hợp với Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia được phê duyệt trong năm đầu tiên của kỳ Chiến lược.

2. Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan, tổ chức liên quan tổ chức xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

3. Các chỉ tiêu cơ bản về phát triển nhà ở trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia bao gồm diện tích nhà ở bình quân đầu người, chất lượng nhà ở tại đô thị, nông thôn và toàn quốc phải được đưa vào nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong từng giai đoạn.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức xây dựng và phê duyệt chương trình phát triển nhà ở, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương cho từng giai đoạn theo quy định của Luật này để triển khai thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.

Mục 2

CHƯƠNG TRÌNH, KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CẤP TỈNH

Điều 26. Căn cứ xây dựng và kỳ chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh

1. Căn cứ xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh bao gồm:
 - a) Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia;
 - b) Quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;
 - c) Điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của địa phương trong giai đoạn xây dựng chương trình phát triển nhà ở; hiện trạng phát triển nhà ở và kết quả thực hiện chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh kỳ trước; nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng trong giai đoạn xây dựng chương trình phát triển nhà ở.
2. Căn cứ xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh bao gồm:
 - a) Chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh;
 - b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương;
 - c) Kết quả thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm kỳ trước, hiện trạng và nhu cầu nhà ở tại thời điểm lập kế hoạch phát triển nhà ở.
3. Căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể xây dựng và phê duyệt kế hoạch riêng về phát triển nhà ở xã hội, nhà ở để phục vụ tái định cư, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.
4. Kỳ chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh được xác định như sau:

- a) Kỳ chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh là 10 năm, tương ứng với kỳ Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia;
- b) Kỳ kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh là 05 năm, kỳ đầu kế hoạch phát triển nhà ở được xác định theo đầu kỳ của chương trình phát triển nhà ở.

Điều 27. Nội dung chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh

1. Nội dung chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh bao gồm:
 - a) Đánh giá hiện trạng về diện tích sàn nhà ở và chất lượng nhà ở riêng lẻ, nhà ở chung cư; hiện trạng các loại hình nhà ở phát triển theo dự án, nhà ở theo chương trình mục tiêu, nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng; hiện trạng của thị trường bất động sản nhà ở;
 - b) Phân tích, đánh giá kết quả đạt được, các tồn tại, nguyên nhân, các khó khăn, vướng mắc trong việc thực hiện chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh kỳ trước;
 - c) Dự kiến diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ, cải tạo, xây dựng lại chung cư. Dự kiến tổng nhu cầu diện tích sàn nhà ở tăng thêm trên toàn địa bàn cấp tỉnh trong kỳ chương trình phát triển nhà ở, trong đó phân định nhu cầu về diện tích nhà ở của từng nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội, từng loại hình nhà ở phát triển theo dự án;
 - d) Xác định mục tiêu tổng quát, mục tiêu cụ thể cho việc phát triển nhà ở trên địa bàn;

đ) Định hướng chỉ tiêu phát triển nhà ở trong kỳ chương trình, bao gồm diện tích nhà ở bình quân đầu người tại khu vực đô thị, khu vực nông thôn và trên toàn tỉnh; diện tích sàn nhà ở tối thiểu; dự kiến diện tích sàn nhà ở sẽ hoàn thành và đưa vào sử dụng trong kỳ chương trình; chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn;

e) Xác định nhu cầu nguồn vốn ngân sách nhà nước và các nguồn vốn khác để phát triển nhà ở;

g) Các giải pháp để thực hiện chương trình, bao gồm giải pháp về quy hoạch, quỹ đất, nguồn vốn và thuế, cải cách thủ tục hành chính và các giải pháp khác;

h) Khu vực dự kiến phát triển nhà ở phân theo đơn vị hành chính cấp huyện;

i) Trách nhiệm của các cơ quan chức năng của địa phương trong việc thực hiện chương trình.

2. Nội dung kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh bao gồm:

a) Các chỉ tiêu về diện tích nhà ở bình quân đầu người, diện tích sàn nhà ở hoàn thành và đưa vào sử dụng đối với các loại hình nhà ở phát triển theo dự án, nhà ở theo chương trình mục tiêu;

b) Chỉ tiêu về chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn trên địa bàn toàn tỉnh;

c) Nhu cầu về vốn ngân sách nhà nước và các nguồn vốn khác để phát triển nhà ở;

d) Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp và các cơ quan chức năng của địa phương trong việc thực hiện kế hoạch.

Điều 28. Điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh

1. Việc điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh được thực hiện khi có thay đổi một trong các nội dung quy định tại các điểm c, d hoặc đ khoản 1 Điều 27 của Luật này do điều chỉnh quy hoạch tỉnh hoặc do phê duyệt quy hoạch tỉnh trong giai đoạn mới hoặc do chia tách địa giới hành chính cấp tỉnh.

2. Trong chương trình phát triển nhà ở điều chỉnh phải thể hiện rõ các nội dung sau đây:

a) Sự cần thiết phải điều chỉnh chương trình;

b) Các nội dung điều chỉnh; nguồn vốn để thực hiện nội dung điều chỉnh;

c) Các giải pháp để thực hiện nội dung điều chỉnh;

d) Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp và các cơ quan chức năng của địa phương trong việc thực hiện kế hoạch điều chỉnh.

3. Việc điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau đây:

a) Có điều chỉnh nội dung chương trình phát triển nhà ở đã được phê duyệt;

b) Có điều chỉnh nội dung kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội cấp tỉnh đã được phê duyệt liên quan đến nhà ở.

4. Trong kế hoạch phát triển nhà ở điều chỉnh phải thể hiện rõ các nội dung:

a) Mục đích, yêu cầu điều chỉnh;

b) Các nội dung điều chỉnh; nguồn lực để thực hiện nội dung điều chỉnh;

c) Các giải pháp để thực hiện nội dung điều chỉnh;

d) Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp và các cơ quan chức năng của địa phương trong việc thực hiện kế hoạch điều chỉnh.

5. Khi điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải giữ nguyên kỳ chương trình, kế hoạch đã được phê duyệt.

Điều 29. Xây dựng, phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh

1. Việc xây dựng và phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương được thực hiện như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức xây dựng chương trình phát triển nhà ở và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua. Sau khi được Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm phê duyệt và triển khai thực hiện chương trình;

b) Trên cơ sở chương trình phát triển nhà ở đã được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức xây dựng, phê duyệt và triển khai thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở; trường hợp trong kế hoạch có sử dụng nguồn vốn ngân sách để phát triển nhà ở thì phải lấy ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp trước khi phê duyệt.

2. Sau khi phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải công khai chương trình, kế hoạch này trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương và gửi cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh để công khai trên Cổng thông tin điện tử của cơ quan quản lý nhà ở.

3. Chính phủ quy định chi tiết nội dung, trình tự, thủ tục xây dựng, điều chỉnh, kinh phí xây dựng, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh và sự phù hợp của nội dung dự án xây dựng nhà ở khi thực hiện thẩm định chủ trương đầu tư.

Chương IV PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

Mục 1

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 30. Hình thức phát triển nhà ở

1. Phát triển nhà ở theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở bao gồm:

a) Dự án đầu tư xây dựng mới hoặc cải tạo, xây dựng lại một công trình nhà ở độc lập hoặc một cụm công trình nhà ở;

b) Dự án đầu tư xây dựng một hoặc một cụm công trình nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp;

c) Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở đồng bộ việc xây dựng nhà ở với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác phục vụ nhu cầu ở;

d) Dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu nhà ở để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân tự xây dựng nhà ở;

đ) Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có nhà ở;

e) Dự án sử dụng đất hỗn hợp mà có dành diện tích đất trong dự án để xây dựng nhà ở.

2. Hộ gia đình, cá nhân phát triển nhà ở theo quy định tại Mục 5 Chương IV của Luật này.

Điều 31. Các loại hình nhà ở phát triển theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở và tiêu chuẩn diện tích nhà ở

1. Các loại hình nhà ở phát triển theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở bao gồm:

a) Phát triển nhà ở thương mại;

b) Phát triển nhà ở xã hội;

c) Phát triển nhà ở công vụ;

d) Phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư;

đ) Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

e) Phát triển các loại nhà ở hỗn hợp quy định tại khoản này.

2. Tiêu chuẩn diện tích nhà ở được thiết kế, xây dựng theo quy định của Luật này và phải phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng; đối với căn hộ chung cư thì phải thiết kế, xây dựng theo căn hộ khép kín, có diện tích sàn căn hộ không thấp hơn diện tích theo quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nhà chung cư.

Tại khu vực nông thôn, việc xây dựng nhà ở phải phù hợp với phong tục, tập quán, kiến trúc nhà ở nông thôn theo từng vùng, miền; phải bao gồm các công trình phụ trợ phục vụ nhu cầu sinh hoạt, sản xuất của hộ gia đình, cá nhân.

Điều 32. Quỹ đất để phát triển nhà ở

1. Khi lập, phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, quy hoạch khu công nghiệp, quy hoạch xây dựng các cơ sở giáo dục đại học, cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phải quy hoạch diện tích đất để xây dựng nhà ở.

2. Việc bố trí diện tích đất để phát triển nhà ở phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, nhu cầu diện tích đất để phát triển nhà ở trên địa bàn trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt, tuân thủ quy định của Luật này và pháp luật về đất đai.

3. Việc bố trí diện tích đất để phát triển nhà ở thương mại, nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ thì phải tuân thủ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này và quy định tại các Mục 2, 3 và 4 của Chương này.

4. Việc bố trí diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thì phải tuân thủ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này và quy định tại Chương VI của Luật này.

Điều 33. Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở

1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại khoản 1 Điều 30 của Luật này phải bảo đảm các yêu cầu sau đây:

a) Được lập, phê duyệt và triển khai thực hiện tại khu vực đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt, phù hợp với Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, tuân thủ nội dung của quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 5 của Luật này.

b) Việc phân chia các dự án thành phần (nếu có), phân kỳ đầu tư phải được xác định trong chủ trương đầu tư, Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, quyết định đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng;

c) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở, các khu vực trong dự án phải được đặt tên bằng tiếng Việt; đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư thì chủ đầu tư phải đặt tên bằng tiếng Việt; trường hợp chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có nhu cầu đặt tên dự án, tên các khu vực trong dự án bằng tiếng nước ngoài thì phải viết tên đầy đủ bằng tiếng Việt trước, tên tiếng nước ngoài sau. Tên dự án, tên các khu vực trong dự án phải được nêu trong chủ trương đầu tư hoặc dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, được sử dụng trong cả quá trình đầu tư xây dựng và quản lý, sử dụng sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng;

d) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở phải thực hiện đầy đủ các nội dung của dự án đã được phê duyệt; trường hợp điều chỉnh các nội dung của dự án mà phải điều chỉnh chủ trương đầu tư thì chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục điều

chính chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật trước khi điều chỉnh nội dung dự án;

đ) Việc nghiệm thu, bàn giao nhà ở, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo dự án đưa vào sử dụng phải được thực hiện theo quy định của Luật này, pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan; bảo đảm chất lượng, an toàn trong xây dựng, vận hành, khai thác, sử dụng công trình, các yêu cầu về phòng chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường. Tại các khu vực chịu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu thì còn phải đáp ứng các yêu cầu về ứng phó với biến đổi khí hậu theo quy định của pháp luật;

e) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở có áp dụng công nghệ tiết kiệm năng lượng, tiết kiệm tài nguyên, công trình xanh hoặc đô thị thông minh thì phải đáp ứng các yêu cầu, tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật; đối với nhà chung cư thì còn phải thiết kế lắp đặt hệ thống hạ tầng viễn thông, thông tin theo quy định của pháp luật;

g) Danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở đang triển khai thực hiện trên địa bàn phải được công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.

2. Đối với dự án xây dựng công trình có mục đích sử dụng hỗn hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều 30 của Luật này, ngoài việc tuân thủ các yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều này còn phải đáp ứng yêu cầu sau đây:

a) Phải xác định rõ mục đích để ở và sử dụng vào mục đích văn phòng hoặc thương mại, dịch vụ, mục đích khác trong chủ trương đầu tư dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

b) Trong nội dung dự án phải xác định rõ việc phân chia hoặc không phân chia riêng biệt được các khu chức năng khác nhau; trường hợp phân chia riêng biệt được các khu chức năng thì phải thiết kế, xây dựng tách biệt hệ thống trang thiết bị sử dụng chung cho từng khu chức năng và hệ thống trang thiết bị sử dụng chung cho cả công trình nhà ở hỗn hợp để bảo đảm yêu cầu trong quản lý vận hành sau khi đưa vào sử dụng;

c) Phải bảo đảm đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án.

3. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại các điểm c, d, đ và e khoản 1 Điều 30 của Luật này, ngoài việc tuân thủ các yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều này còn phải đáp ứng các yêu cầu sau đây:

a) Phải có đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hệ thống hạ tầng xã hội đáp ứng chỉ tiêu quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch và phải bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực;

b) Phải xác định rõ trong chủ trương đầu tư dự án trách nhiệm đầu tư, xây dựng và quản lý, sử dụng sau đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của dự án;

c) Trường hợp thuộc diện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này, pháp luật về đất đai, kinh doanh bất động sản thì trong nội dung dự án được phê duyệt phải xác định rõ khu vực, vị trí phải đầu tư xây dựng nhà ở và khu vực, vị trí được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở hoặc toàn bộ dự án thuộc diện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở.

4. Ngoài các yêu cầu quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này, dự án đầu tư xây dựng nhà ở còn phải đáp ứng các yêu cầu khác tương ứng với từng loại dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại các điều 49, 53, 60, 79, 93 và 103 của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 34. Các giai đoạn của dự án đầu tư xây dựng dự án nhà ở

1. Các giai đoạn của dự án đầu tư xây dựng nhà ở bao gồm giai đoạn chuẩn bị đầu tư dự án, giai đoạn thực hiện dự án, giai đoạn kết thúc xây dựng dự án theo quy định của pháp luật về nhà ở, đầu tư, đầu tư công, xây dựng và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 35. Chủ đầu tư và điều kiện làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở

1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở bao gồm:

a) Nhà đầu tư là doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, bao gồm cả tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam và có chức năng kinh doanh bất động sản (sau đây gọi chung là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản);

b) Tổ chức đầu tư xây dựng nhà ở bằng nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều 111 của Luật này.

2. Đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều này thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Có vốn chủ sở hữu theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản để thực hiện đối với từng dự án;

b) Có quyền sử dụng đất để thực hiện đối với từng loại dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này hoặc được giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai;

c) Có năng lực, kinh nghiệm để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng.

3. Đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều này thì chủ đầu tư là cơ quan, tổ chức được người quyết định đầu tư giao quản lý, sử dụng vốn để đầu tư xây dựng dự án nhà ở.

4. Tùy từng loại hình dự án đầu tư xây dựng nhà ở, việc lựa chọn chủ đầu tư còn phải tuân thủ các quy định có liên quan của Luật này.

Mục 2

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI THEO DỰ ÁN

Điều 36. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại

1. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đáp ứng điều kiện quy định tại điểm a và điểm c khoản 2 Điều 35 của Luật này và thuộc một trong các trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4 hoặc khoản 5 Điều này.

2. Trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

4. Được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại khi nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án nhà ở thương mại hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án nhà ở thương mại theo quy định của Luật Đất đai.

5. Trường hợp tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất mà chỉ có một người đăng ký tham gia hoặc đấu giá không thành theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc trường hợp tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư mà chỉ có một nhà đầu tư đăng ký theo quy định của pháp luật về đấu thầu, cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư khi nhà đầu tư đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 37. Thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

1. Việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải tuân thủ các quy định của Luật này, pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Chủ đầu tư dự án phải xây dựng nhà ở và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch, nội dung và tiến độ dự án đã được phê duyệt; trường hợp dự án có phân kỳ đầu tư thì phải thực hiện xây dựng theo đúng phân kỳ đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

3. Đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thuộc diện phải bàn giao cho chính quyền địa phương hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành quản lý

theo nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư thì phải thực hiện bàn giao sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng; cơ quan, tổ chức nhận bàn giao có trách nhiệm tiếp nhận để quản lý, bảo trì, vận hành, khai thác sử dụng theo đúng mục đích và công năng đã được phê duyệt. Đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng thì phải thực hiện theo nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt.

4. Việc bàn giao nhà ở cho người mua, thuê mua chỉ được thực hiện sau khi đã hoàn thành việc nghiệm thu công trình nhà ở theo thiết kế đã được phê duyệt và nghiệm thu các công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực có nhà ở được đầu tư xây dựng theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt. Trường hợp chủ đầu tư phải xây dựng các công trình hạ tầng xã hội để phục vụ nhu cầu ở theo chủ trương đầu tư dự án thì phải hoàn thành xây dựng và nghiệm thu các công trình này trước khi bàn giao nhà ở. Trường hợp bàn giao nhà chung cư thì tùy vào cấp công trình nhà chung cư, chủ đầu tư phải có thông báo đủ hồ sơ bàn giao nhà ở của cơ quan quản lý nhà ở ở trung ương hoặc cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh theo quy định của Chính phủ. Trường hợp bàn giao nhà ở xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà ở đó.

5. Việc nghiệm thu công trình nhà ở và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở trong dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Điều 38. Quyền của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại

1. Yêu cầu cơ quan, tổ chức có liên quan thực hiện các thủ tục theo đúng quy định của pháp luật trong quá trình chấp thuận chủ trương đầu tư; lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án.

2. Cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở; thực hiện huy động vốn, thu tiền cho thuê, cho thuê mua, tiền bán nhà ở theo quy định của Luật này, pháp luật về kinh doanh bất động sản và theo nội dung hợp đồng đã ký kết.

3. Thực hiện các quyền của người sử dụng đất và kinh doanh sản phẩm trong dự án theo nội dung dự án được phê duyệt theo chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

4. Được chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, về đất đai, đầu tư.

5. Được thực hiện quản lý, khai thác hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án không phải bàn giao cho Nhà nước theo chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

6. Yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở được xây dựng trong dự án theo quy định tại Điều 9 của Luật này và pháp luật về đất đai.

7. Được hưởng các chính sách ưu đãi của Nhà nước trong quá trình thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

8. Thực hiện quyền khác theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 39. Nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

1. Lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo đúng nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, nội dung dự án được phê duyệt, quy định của Luật này, pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

2. Ký quỹ hoặc phải có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư; đóng tiền bảo lãnh giao dịch nhà ở theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; bảo đảm năng lực tài chính để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

3. Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án được giao xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết, nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tuân thủ thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở và các nội dung của dự án đã được phê duyệt.

Trường hợp thuộc diện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này thì chủ đầu tư chỉ được chuyển nhượng sau khi đã hoàn thành và nghiệm thu đưa vào sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với khu vực được chuyển nhượng.

4. Báo cáo tình hình triển khai, kết quả thực hiện dự án theo định kỳ và khi kết thúc dự án theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản.

5. Ký kết các hợp đồng, văn bản liên quan đến việc huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo đúng quy định của Luật này, pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan.

6. Thực hiện đầy đủ các cam kết trong hợp đồng kinh doanh sản phẩm của dự án; bảo đảm chất lượng công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng; bàn giao nhà ở kèm theo các giấy tờ liên quan đến nhà ở giao dịch cho khách hàng và thực hiện giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, kinh doanh quyền sử dụng đất theo đúng quy định của Luật này, pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan.

7. Trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao nhà ở cho người mua hoặc kể từ thời điểm bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận thì phải nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người mua, người thuê mua nhà ở, trừ trường hợp người mua, thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

8. Bảo hành nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng; thực hiện các nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

9. Chấp hành các quyết định đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền về xử lý hành vi vi phạm pháp luật trong việc phát triển nhà ở, huy động vốn, ứng tiền trước của khách hàng, thực hiện các giao dịch về nhà ở và các hoạt động khác quy định tại Luật này.

10. Bồi thường thiệt hại trong trường hợp gây thiệt hại cho khách hàng hoặc cho tổ chức, cá nhân, hộ gia đình tham gia đầu tư xây dựng nhà ở.

11. Thực hiện nghĩa vụ khác theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Mục 3

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CÔNG VỤ

Điều 40. Đất để xây dựng nhà ở công vụ

1. Diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ được xác định cụ thể trong quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đối với nhà ở công vụ của cơ quan trung ương thì Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ trên địa bàn, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ theo yêu cầu của Bộ Xây dựng.

3. Đối với nhà ở công vụ cho các đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân theo quy định của Luật này thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhu cầu xây dựng nhà ở công vụ xác định diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ cho lực lượng vũ trang.

4. Đối với nhà ở công vụ của địa phương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ khi lập, phê duyệt quy hoạch theo quy định của pháp luật.

5. Nhà nước không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất được sử dụng để xây dựng nhà ở công vụ theo quy định tại Điều này.

Điều 41. Hình thức và kế hoạch phát triển nhà ở công vụ

1. Nhà nước đầu tư vốn từ ngân sách, bao gồm ngân sách trung ương và ngân sách địa phương để đầu tư xây dựng nhà ở công vụ và mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ.

2. Cơ quan trung ương có trách nhiệm xác định nhu cầu về nhà ở công vụ của cơ quan mình hoặc của ngành mình nếu thuộc diện quản lý theo hệ thống ngành dọc gửi Bộ Xây dựng để thẩm định và xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở công vụ giai đoạn 05 năm của các cơ quan trung ương trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

3. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở công vụ giai đoạn 05 năm cho các đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân theo quy định của Luật này để trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập và phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở công vụ phục vụ cho các đối tượng thuộc diện ở nhà ở công vụ của địa phương trong kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh theo quy định của Luật này.

5. Nội dung chủ yếu của kế hoạch phát triển nhà ở công vụ quy định tại Điều này bao gồm:

a) Xác định số lượng, vị trí việc làm của đối tượng thuộc diện được bố trí nhà ở công vụ theo quy định của Luật này;

b) Xác định nhu cầu về diện tích đất để xây dựng nhà ở;

c) Xác định loại nhà ở, số lượng từng loại nhà ở, tổng diện tích sàn nhà ở cần đầu tư xây dựng hoặc cần mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ trong kỳ kế hoạch;

d) Dự kiến nguồn vốn để đầu tư xây dựng hoặc mua, thuê nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ trong 05 năm;

đ) Trách nhiệm của cơ quan chủ trì triển khai thực hiện và các Bộ, ngành, địa phương có liên quan.

6. Kế hoạch phát triển nhà ở công vụ quy định tại khoản 5 Điều này là cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ hoặc mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ.

Điều 42. Quyết định chủ trương đầu tư và chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ

1. Việc quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ được thực hiện như sau:

a) Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư theo đề nghị của Bộ Xây dựng để cho các đối tượng của các cơ quan trung ương thuê, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này;

b) Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quyết định chủ trương đầu tư sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng để cho đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân thuê;

c) Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương đầu tư hoặc giao Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư công trên cơ sở đề nghị của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng về tiêu chuẩn diện tích và định mức trang thiết bị nội thất để cho các đối tượng được điều động, luân chuyển, biệt phái đến làm việc tại địa phương thuê.

2. Người có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều này thì có thẩm quyền quyết định chủ đầu tư.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 43. Mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ

1. Trường hợp trên địa bàn chưa có đủ quỹ nhà ở công vụ để bố trí cho các đối tượng có đủ điều kiện được thuê mà có nhà ở thương mại được xây dựng theo dự án, bảo đảm chất lượng theo quy định của pháp luật về xây dựng, phù hợp với loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở công vụ thì cơ quan có thẩm quyền quy định tại Điều 14 của Luật này có thể mua, thuê nhà ở này để làm nhà ở công vụ.

2. Trước khi lập dự án mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ, cơ quan có thẩm quyền phải trình Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư theo quy định sau đây:

a) Bộ Xây dựng trình Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư dự án mua nhà ở thương mại để bố trí cho các đối tượng quy định tại điểm a, b và điểm e khoản 1 Điều 45 của Luật này thuê;

b) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trình Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư dự án mua nhà ở thương mại để bố trí cho các đối tượng quy định tại điểm d khoản 1 Điều 45 của Luật này thuê;

c) Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương đầu tư hoặc giao Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư công đối với dự án mua nhà ở thương mại để bố trí cho các đối tượng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 45 của Luật này thuê.

3. Sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quyết định chủ trương đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều này thì dự án mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ được thực hiện như sau:

a) Đối với dự án mua nhà ở thương mại để cho đối tượng của các cơ quan trung ương thuê, trừ đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân thì Bộ Xây dựng báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư hoặc Bộ trưởng Bộ Xây dựng quyết định đầu tư nếu được Thủ tướng Chính phủ ủy quyền;

b) Đối với dự án mua nhà ở thương mại để cho đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân thuê thì Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quyết định đầu tư sau khi thống nhất với Bộ Xây dựng;

c) Đối với dự án mua nhà ở thương mại để cho đối tượng của địa phương thuê thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đầu tư;

d) Nội dung dự án mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ quy định tại khoản này bao gồm vị trí, địa điểm, loại nhà, số lượng nhà ở, diện tích sử dụng của mỗi loại nhà ở, giá mua bán nhà ở, các chi phí có liên quan, nguồn vốn

mua nhà ở, phương thức thanh toán tiền mua nhà ở, cơ quan ký hợp đồng mua bán nhà ở, tiến độ thực hiện dự án, cơ quan có trách nhiệm quản lý nhà ở sau khi mua, trách nhiệm của các cơ quan có liên quan trong việc thực hiện dự án;

đ) Giá mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ do người quyết định đầu tư quyết định trên cơ sở tham khảo giá mua bán nhà ở trên thị trường và kết quả thẩm định giá của đơn vị có chức năng thẩm định giá tại thời điểm mua nhà ở.

4. Việc thuê nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ được quy định như sau:

a) Trường hợp thuê nhà ở để cho đối tượng của các cơ quan trung ương thuê thì Bộ Xây dựng báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định; Bộ Xây dựng trực tiếp ký hợp đồng thuê với chủ sở hữu nhà ở để bố trí cho đối tượng được thuê nhà ở công vụ;

b) Trường hợp sử dụng nhà ở để cho các đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân thuê thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an báo cáo Thủ tướng Chính phủ chấp thuận trước khi quyết định thuê nhà ở; Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trực tiếp ký hợp đồng thuê với chủ sở hữu nhà ở để bố trí cho đối tượng được thuê nhà ở công vụ;

c) Trường hợp sử dụng nhà ở cho các đối tượng của địa phương thuê thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thuê nhà ở; cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh trực tiếp ký hợp đồng thuê với chủ sở hữu nhà ở để bố trí cho đối tượng được thuê nhà ở công vụ;

d) Nội dung đề xuất thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ quy định tại khoản này bao gồm vị trí, địa điểm, loại nhà, số lượng nhà ở, diện tích sử dụng của mỗi loại nhà ở, giá thuê nhà ở, thời hạn thuê, các chi phí liên quan, nguồn vốn bố trí để thuê nhà ở, cơ quan có trách nhiệm thanh toán tiền thuê, cơ quan ký hợp đồng thuê và thực hiện quản lý nhà ở sau khi thuê.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 44. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở công vụ

1. Nhà ở công vụ bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và căn hộ chung cư có các tiêu chuẩn diện tích khác nhau phù hợp với từng loại đối tượng được thuê nhà ở công vụ theo quy định của Luật này.

2. Tiêu chuẩn diện tích và định mức trang thiết bị nội thất nhà ở công vụ do Thủ tướng Chính phủ quy định và được điều chỉnh cho phù hợp với từng thời kỳ theo đề nghị của Bộ Xây dựng.

Điều 45. Đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở công vụ

1. Đối tượng được thuê nhà ở công vụ bao gồm:

a) Cán bộ lãnh đạo của Đảng, Nhà nước thuộc diện ở nhà công vụ trong thời gian đảm nhận chức vụ;

b) Cán bộ, công chức thuộc các cơ quan của Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội không thuộc diện quy định tại điểm a khoản này được điều

động, luân chuyển, biệt phái từ địa phương về cơ quan trung ương công tác giữ chức vụ từ cấp Phó Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ và tương đương trở lên; được điều động, luân chuyển, biệt phái từ cơ quan trung ương về địa phương công tác hoặc từ địa phương này đến địa phương khác để giữ chức vụ từ Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, Phó Giám đốc Sở và tương đương trở lên;

c) Cán bộ, công chức, viên chức thuộc các cơ quan của Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội không thuộc diện quy định tại điểm a và điểm b khoản này được điều động, luân chuyển, biệt phái đến công tác tại xã vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo;

d) Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan thuộc lực lượng vũ trang nhân dân được điều động, luân chuyển, biệt phái theo yêu cầu quốc phòng, an ninh, trừ đối tượng mà pháp luật quy định phải ở trong doanh trại của lực lượng vũ trang nhân dân;

đ) Giáo viên, bác sĩ, nhân viên y tế đến công tác tại khu vực nông thôn, xã vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo;

e) Nhà khoa học được giao chủ trì nhiệm vụ khoa học và công nghệ cấp quốc gia đặc biệt quan trọng theo quy định của Luật Khoa học và Công nghệ; nhân tài có đóng góp quan trọng cho quốc gia được cấp có thẩm quyền công nhận theo quy định của pháp luật;

g) Trường hợp khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định theo đề nghị của cơ quan quản lý nhà ở ở Trung ương.

2. Điều kiện thuê nhà ở công vụ được quy định như sau:

a) Đối tượng quy định tại điểm a khoản 1 Điều này thì được bố trí nhà ở công vụ theo yêu cầu an ninh;

b) Đối tượng quy định tại các điểm b, c, d, đ và e khoản 1 Điều này thì phải thuộc diện chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình và chưa được mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội tại địa phương nơi đến công tác hoặc đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình tại nơi đến công tác nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người trong hộ gia đình thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu do Chính phủ quy định theo từng thời kỳ và từng khu vực khác nhau.

Điều 46. Nguyên tắc xác định giá thuê nhà ở công vụ

1. Tính đúng, tính đủ các chi phí cần thiết để thực hiện quản lý vận hành, bảo trì, quản lý cho thuê trong quá trình sử dụng nhà ở công vụ.

2. Không tính tiền sử dụng đất xây dựng nhà ở công vụ và không tính chi phí khấu hao vốn đầu tư xây dựng nhà ở công vụ hoặc chi phí mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ.

3. Giá thuê nhà ở công vụ do cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại Điều 14 của Luật này quyết định và được xem xét, điều chỉnh cho phù hợp với từng thời kỳ.

4. Trường hợp thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ thì người thuê nhà ở công vụ trả tiền thuê nhà ở thấp hơn giá thuê nhà ở thương mại.

5. Chính phủ quy định giá thuê nhà ở công vụ và trình tự, thủ tục thuê nhà ở công vụ.

Điều 47. Quyền và nghĩa vụ của người thuê nhà ở công vụ

1. Người thuê nhà ở công vụ có các quyền sau đây:

a) Nhận bàn giao nhà ở và các trang thiết bị kèm theo nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà;

b) Được sử dụng nhà ở cho bản thân và các thành viên trong gia đình trong thời gian đảm nhận chức vụ, công tác;

c) Đề nghị đơn vị quản lý vận hành nhà ở sửa chữa kịp thời những hư hỏng nếu không phải do lỗi của mình gây ra;

d) Được tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà ở công vụ nếu hết thời hạn thuê nhà ở mà vẫn thuộc đối tượng và có đủ điều kiện được thuê nhà ở công vụ theo quy định tại Điều 45 của Luật này;

đ) Thực hiện các quyền khác về nhà ở theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà ở công vụ.

2. Người thuê nhà ở công vụ có các nghĩa vụ sau đây:

a) Sử dụng nhà vào mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt cho bản thân và các thành viên trong gia đình trong thời gian thuê nhà ở;

b) Có trách nhiệm giữ gìn nhà ở và các tài sản kèm theo; không được tự ý cải tạo, sửa chữa, phá dỡ nhà ở công vụ; trường hợp sử dụng căn hộ chung cư thì còn phải tuân thủ các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;

c) Không được cho thuê lại, cho mượn, ủy quyền quản lý nhà ở công vụ;

d) Trả tiền thuê nhà ở theo hợp đồng thuê nhà ở ký với bên cho thuê và thanh toán các khoản chi phí phục vụ sinh hoạt khác theo quy định của bên cung cấp dịch vụ;

đ) Trả lại nhà ở cho cơ quan, tổ chức được giao quản lý nhà ở công vụ trong thời hạn 90 ngày, kể từ ngày có quyết định nghỉ hưu theo chế độ hoặc quyết định chuyển công tác đến địa phương khác hoặc không còn thuộc đối tượng hoặc không còn đủ điều kiện được thuê nhà ở công vụ theo quy định tại Điều 45 của Luật này. Quá thời hạn quy định tại điểm này mà người thuê không trả lại nhà ở thì cơ quan có thẩm quyền cho thuê nhà ở công vụ quyết định thu hồi và cưỡng chế bàn giao nhà ở công vụ.

Việc thu hồi, cưỡng chế bàn giao nhà ở công vụ được thông báo công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng;

e) Khi trả lại nhà ở công vụ, người thuê phải bàn giao nhà ở và các trang thiết bị kèm theo nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà;

g) Các nghĩa vụ khác về nhà ở theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà ở công vụ.

Mục 4

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở ĐỂ PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 48. Bố trí nhà ở để phục vụ tái định cư

1. Các hình thức bố trí nhà ở để phục vụ tái định cư bao gồm:

a) Xây dựng nhà ở theo dự án để cho thuê hoặc để bán, cho thuê mua cho người được tái định cư;

b) Đặt hàng hoặc mua nhà ở thương mại được xây dựng theo dự án để bán, cho thuê, cho thuê mua cho người được tái định cư;

c) Bố trí cho người được tái định cư được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được xây dựng theo dự án;

d) Người được tái định cư được thanh toán tiền để tự mua, thuê, thuê mua nhà ở;

đ) Bố trí cho người tái định cư đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại Chương V của Luật này;

e) Bố trí tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Chính phủ quy định đối tượng, điều kiện được bố trí nhà ở để phục vụ tái định cư, trình tự, thủ tục thuê, thuê mua, mua nhà ở để phục vụ tái định cư.

Điều 49. Nguyên tắc phát triển nhà ở phục vụ tái định cư

1. Việc bố trí nhà ở để phục vụ tái định cư đối với trường hợp di dời đến nơi ở mới phải được thực hiện trước khi thu hồi và giải tỏa nhà ở, bảo đảm công khai, minh bạch, hài hòa lợi ích của Nhà nước, người có nhà ở, đất ở bị thu hồi và nhà đầu tư theo quy định của pháp luật; nhà ở được tái định cư phải bảo đảm có điều kiện bằng hoặc tốt hơn nơi ở trước khi bố trí tái định cư.

2. Trường hợp giải tỏa nhà ở để xây dựng công trình khác theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt tại đô thị loại I, phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt thì thực hiện bố trí nhà ở để phục vụ tái định cư cho người có nhà ở bị giải tỏa theo một trong các hình thức quy định tại khoản 2 hoặc khoản 3 Điều 48 của Luật này.

Trường hợp tái định cư theo hình thức mua, thuê mua nhà ở xã hội thì người được tái định cư được ưu tiên bố trí nhà ở xã hội.

3. Trường hợp giải tỏa nhà ở để xây dựng công trình khác theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt tại khu vực không thuộc quy định tại khoản 2 Điều này thì căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương và nhu cầu của người được tái định cư, việc bố trí tái định cư được thực hiện theo một trong các hình thức quy định tại Điều 48 của Luật này.

4. Trường hợp giải tỏa nhà ở để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại hoặc nhà ở xã hội mà người có nhà ở bị giải tỏa có nhu cầu tái định cư tại chỗ thì chủ đầu tư dự án phải bố trí nhà ở thương mại hoặc nhà ở xã hội ngay trong dự án đó để phục vụ tái định cư.

5. Trường hợp phá dỡ nhà chung cư để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư (sau đây gọi chung là dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư) thì thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại Chương V của Luật này.

6. Trường hợp giải tỏa nhà ở để thực hiện dự án hạ tầng khu công nghiệp, khu chức năng trong khu kinh tế mà người có nhà ở bị giải tỏa có nhu cầu tái định cư thì chủ đầu tư dự án phải xây dựng nhà ở để bố trí tái định cư tại địa điểm khác hoặc trong khu nhà ở xã hội theo quy định của Luật này hoặc được bố trí tái định cư theo một trong các hình thức quy định tại Điều 48 của Luật này.

7. Trường hợp xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư theo dự án thì phải lập và phê duyệt thành dự án riêng, không thực hiện dự án hỗn hợp với các loại hình nhà ở thương mại, nhà ở công vụ, nhà ở xã hội; đối với khu vực nông thôn thì dự án đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư phải bao gồm cả việc bố trí quỹ đất để phục vụ sản xuất cho người thuộc diện được tái định cư.

8. Trường hợp thuộc diện được bồi thường bằng quyền sử dụng đất cho người tái định cư thì thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai.

Điều 50. Quỹ đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư

1. Việc bố trí diện tích đất để xây dựng dự án nhà ở phục vụ tái định cư phải tuân thủ các yêu cầu quy định tại Điều 32 của Luật này và quy định của pháp luật về đất đai.

2. Khi phê duyệt quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phải xác định rõ quỹ đất để lập dự án xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo nguyên tắc quy định Điều 49 của Luật này.

3. Việc xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai để thực hiện dự án nhà ở để phục vụ tái định cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 51. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư

1. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư bao gồm Ban quản lý dự án chuyên ngành thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Tổ chức phát triển

quỹ đất cấp tỉnh, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản; việc quyết định chủ đầu tư dự án được thực hiện theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

2. Đối với dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư có sử dụng vốn quy định tại điểm a khoản 1 Điều 111 của Luật này thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh đề xuất một trong các đơn vị quy định tại khoản 1 Điều này làm chủ đầu tư, trừ doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ đầu tư.

3. Đối với dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư không thuộc nguồn vốn quy định tại khoản 2 Điều này thì thẩm quyền quyết định chủ đầu tư được quy định như sau:

a) Trường hợp xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư cho các dự án quan trọng quốc gia thì Thủ tướng Chính phủ quyết định hoặc ủy quyền cho Bộ trưởng Bộ Xây dựng quyết định chủ đầu tư;

b) Trường hợp xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư cho các dự án không thuộc diện quy định tại điểm a khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ đầu tư;

c) Trường hợp pháp luật quy định phải đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư thì thực hiện theo quy định của pháp luật đó.

4. Đối với trường hợp giải tỏa nhà ở, thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chức năng trong khu kinh tế mà phải xây dựng nhà ở theo dự án để bố trí tái định cư thì chủ đầu tư dự án này trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư.

5. Đối với trường hợp giải tỏa, phá dỡ nhà chung cư để xây dựng lại nhà chung cư mới thì việc lựa chọn chủ đầu tư được thực hiện theo quy định tại Điều 63 của Luật này.

Điều 52. Đặt hàng hoặc mua nhà ở thương mại hoặc sử dụng nhà ở xã hội để bố trí tái định cư

1. Đối với việc đặt hàng hoặc mua nhà ở thương mại để phục vụ tái định cư thì đơn vị được giao bố trí tái định cư ký hợp đồng mua bán nhà ở hoặc ký hợp đồng đặt hàng với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở để bố trí cho người được tái định cư theo quy định sau đây:

a) Trường hợp ký hợp đồng mua bán nhà ở với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thì người được bố trí tái định cư trực tiếp ký hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở với đơn vị được giao bố trí tái định cư;

b) Trường hợp ký hợp đồng đặt hàng mua nhà ở 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. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải xác định số lượng nhà ở đặt hàng bảo đảm phù hợp với nhu cầu cần bố

trí tái định cư trên địa bàn, thanh toán tiền mua nhà ở và có trách nhiệm tiếp nhận nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt hàng;

c) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở quy định tại điểm a và điểm b khoản này, trừ trường hợp người mua nhà ở tự nguyện làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận.

2. Đối với việc sử dụng nhà ở xã hội để bố trí tái định cư thì đơn vị được giao bố trí tái định cư giới thiệu quỹ nhà ở xã hội trên địa bàn để người được bố trí tái định cư ký hợp đồng thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật này.

3. Chính phủ quy định chi tiết việc đặt hàng hoặc mua nhà ở thương mại hoặc sử dụng nhà ở xã hội để làm nhà ở để phục vụ tái định cư, trình tự, thủ tục bàn giao nhà ở và việc quản lý, sử dụng nhà ở để phục vụ tái định cư.

Điều 53. Yêu cầu đối với nhà ở để phục vụ tái định cư

1. Nhà ở để phục vụ tái định cư phải bảo đảm yêu cầu về thiết kế, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án để bố trí tái định cư thì phải bảo đảm các yêu cầu của dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại Điều 35 của Luật này. Chủ đầu tư dự án không được thay đổi thiết kế diện tích nhà ở và công trình phụ trợ (nếu có) để phục vụ tái định cư sau khi cơ quan có thẩm quyền đã phê duyệt phương án bố trí tái định cư.

3. Việc bàn giao nhà ở cho người được tái định cư được thực hiện theo quy định tại Điều 37 của Luật này.

4. Các tổ chức, cá nhân sau đây chịu trách nhiệm về chất lượng của nhà ở để phục vụ tái định cư:

- a) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư;
- b) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội được dùng để bố trí tái định cư;
- c) Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư theo quy định của pháp luật.

5. Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm hướng dẫn và kiểm tra công tác quản lý chất lượng nhà ở để phục vụ tái định cư trên địa bàn.

Mục 5

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN

Điều 54. Yêu cầu về phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân

1. Phải phù hợp quy hoạch xây dựng và tuân thủ quy định pháp luật về xây dựng.

2. Việc xây dựng nhà ở phải bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, yêu cầu vệ sinh, môi trường, kiến trúc, cảnh quan và không xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu, người có quyền khác đối với công trình liền kề. Việc xây dựng hoặc cải tạo nhà ở phải kết hợp với việc giữ gìn, bảo tồn kiến trúc nhà ở truyền thống, phù hợp với phong tục, tập quán, điều kiện sản xuất của từng khu vực, từng vùng, miền, giữ gìn cảnh quan thiên nhiên, di tích lịch sử văn hóa.

3. Các hộ gia đình, cá nhân chỉ được xây dựng nhà ở trên diện tích đất ở thuộc quyền sử dụng của mình, đất ở do được Nhà nước giao hoặc bồi thường để xây dựng nhà ở hoặc do thuê, mượn của tổ chức, cá nhân khác để xây dựng nhà ở.

4. Trường hợp xây dựng nhà ở trong dự án thì phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng của dự án đã được phê duyệt. Đối với khu vực yêu cầu phải có giấy phép xây dựng, hồ sơ thiết kế thì phải tuân thủ đúng nội dung của giấy phép xây dựng, hồ sơ thiết kế được phê duyệt.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ kinh phí từ ngân sách để các hộ gia đình, cá nhân bảo tồn, bảo trì, cải tạo nhà ở trong khu vực cần bảo tồn giá trị nghệ thuật, văn hóa, lịch sử.

Điều 55. Phương thức phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân

1. Hộ gia đình, cá nhân tại khu vực nông thôn thực hiện xây dựng nhà ở theo các phương thức sau đây:

a) Tự tổ chức xây dựng hoặc thuê tổ chức, cá nhân khác xây dựng hoặc được tổ chức, cá nhân khác hỗ trợ xây dựng nhà ở;

b) Hợp tác giúp nhau xây dựng nhà ở.

2. Hộ gia đình, cá nhân tại khu vực đô thị thực hiện xây dựng nhà ở theo các phương thức sau đây:

a) Tự tổ chức xây dựng hoặc thuê tổ chức, cá nhân khác xây dựng hoặc được tổ chức, cá nhân khác hỗ trợ xây dựng nhà ở;

b) Thuê đơn vị, cá nhân có năng lực về hoạt động xây dựng để xây dựng nhà ở đối với trường hợp pháp luật về xây dựng yêu cầu phải có đơn vị, cá nhân có năng lực thực hiện xây dựng;

c) Hợp tác để cải tạo, chỉnh trang đô thị trong đó có nhà ở hoặc để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Luật này;

d) Hợp tác giúp nhau xây dựng nhà ở bằng việc góp quyền sử dụng đất, khả năng tài chính, nhân công, vật liệu và công sức của các thành viên trong nhóm hợp tác.

Các thành viên trong nhóm hợp tác phải thỏa thuận về cách thức góp vốn, nhân công, vật liệu, thời gian thực hiện, quyền và nghĩa vụ của các thành viên và cam kết thực hiện thỏa thuận của nhóm hợp tác.

Điều 56. Trách nhiệm của hộ gia đình, cá nhân trong phát triển nhà ở

1. Phải tuân thủ đúng trình tự, thủ tục về cải tạo, xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng.
2. Phải thực hiện các quy định về giữ vệ sinh, môi trường trong quá trình cải tạo, xây dựng nhà ở.
3. Phải bảo đảm an toàn cho người và tài sản của các hộ gia đình liền kề trong quá trình xây dựng, cải tạo nhà ở; trường hợp gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.
4. Hộ gia đình, cá nhân nếu đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê, cho thuê mua, để bán thì còn phải thực hiện các quy định tại Điều 57 của Luật này.
5. Thực hiện các trách nhiệm khác khi cải tạo, xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật.

Điều 57. Phát triển nhà ở nhiều tầng nhiều hộ ở của hộ gia đình, cá nhân

1. Trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất ở theo quy định tại khoản 3 Điều 54 của Luật này xây dựng nhà ở có từ 02 tầng trở lên mà tại mỗi tầng được thiết kế, xây dựng từ 02 căn hộ trở lên để cho thuê thì phải đáp ứng các yêu cầu quy định tại các khoản 1, 2 và 4 Điều 54 của Luật này và các điều kiện sau đây:
 - a) Nhà ở phải có phần diện tích sử dụng riêng của căn hộ, phần diện tích sử dụng chung của nhà ở và có các trang thiết bị phục vụ sử dụng chung;
 - b) Các căn hộ trong nhà ở phải được thiết kế, xây dựng khép kín, có tiêu chuẩn diện tích sàn sử dụng mỗi căn hộ không thấp hơn diện tích theo quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nhà chung cư;
 - c) Nhà ở phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;
 - d) Phải đáp ứng yêu cầu về thiết kế và thẩm định phòng cháy, chữa cháy theo quy định đối với nhà chung cư.
2. Nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này không được bán, cho thuê mua căn hộ.
3. Trường hợp xây dựng nhà ở có quy mô từ 20 căn hộ trở lên thì phải có đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định tại Điều 35 của Luật này và phải lập dự án để thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định pháp luật.
4. Việc quản lý, vận hành nhà ở quy định tại Điều này được thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể điều kiện về đường giao thông cho xe chữa cháy tại nơi có nhà ở để làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng nhà ở quy định tại Điều này.

Ủy ban nhân dân các cấp trong phạm vi, nhiệm vụ quyền hạn có trách nhiệm kiểm tra, thanh tra việc đáp ứng các yêu cầu, điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này khi hộ gia đình, cá nhân cho thuê căn hộ trong nhà ở nhiều tầng, nhiều hộ.

Chương V **CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ**

Mục 1 **QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 58. Thời hạn sử dụng nhà chung cư

1. Thời hạn sử dụng nhà chung cư được xác định theo hồ sơ thiết kế và thời gian sử dụng thực tế nhà chung cư theo kết luận kiểm định của cơ quan có thẩm quyền. Thời hạn sử dụng nhà chung cư theo hồ sơ thiết kế phải được ghi rõ trong văn bản thẩm định thiết kế của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Thời hạn sử dụng nhà chung cư được tính từ khi nghiệm thu nhà chung cư đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

3. Khi nhà chung cư hết thời hạn sử dụng theo hồ sơ thiết kế quy định tại khoản 1 Điều này hoặc chưa hết thời hạn sử dụng nhưng bị hư hỏng có nguy cơ sập đổ, không bảo đảm an toàn cho người sử dụng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải chỉ đạo thực hiện việc kiểm định, đánh giá chất lượng công trình nhà chung cư theo quy định tại Điều 61 của Luật này.

4. Việc công bố nhà chung cư hết thời hạn sử dụng theo thiết kế được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Điều 59. Các trường hợp nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ

1. Nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ theo quy định tại khoản 2 Điều này bao gồm:

a) Nhà chung cư đã hết thời hạn sử dụng theo quy định tại Điều 58 của Luật này và thuộc trường hợp phải phá dỡ;

b) Nhà chung cư chưa hết thời hạn sử dụng theo quy định tại Điều 58 của Luật này nhưng thuộc trường hợp phải phá dỡ.

2. Các trường hợp phá dỡ nhà chung cư bao gồm:

a) Nhà chung cư bị hư hỏng do cháy nổ không còn đủ điều kiện bảo đảm an toàn để tiếp tục sử dụng;

b) Nhà chung cư bị hư hỏng do thiên tai, địch họa không còn đủ điều kiện bảo đảm an toàn để tiếp tục sử dụng;

c) Nhà chung cư có các kết cấu chịu lực chính của công trình xuất hiện tình trạng nguy hiểm tổng thể, có nguy cơ sập đổ, không đáp ứng điều kiện tiếp tục sử dụng, cần phải di dời khẩn cấp các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư;

d) Nhà chung cư bị hư hỏng nặng, xuất hiện tình trạng nguy hiểm cục bộ kết cấu chịu lực chính của công trình và có một trong các yếu tố sau đây: hệ thống hạ tầng kỹ thuật phòng cháy, chữa cháy; cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải; cấp điện, giao thông nội bộ không đáp ứng các yêu cầu của quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành hoặc có nguy cơ mất an toàn trong vận hành, khai thác sử dụng cần phải phá dỡ để bảo đảm an toàn cho người sử dụng và yêu cầu về cải tạo, chỉnh trang đô thị;

đ) Nhà chung cư bị hư hỏng một trong các kết cấu chính của công trình sau đây: móng, cột, tường, dầm, xà không đáp ứng yêu cầu sử dụng bình thường mà chưa thuộc diện phải phá dỡ theo quy định tại điểm c, điểm d khoản này nhưng nằm trong khu vực phải thực hiện cải tạo, xây dựng đồng bộ với nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ quy định tại khoản này theo quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt.

Điều 60. Nguyên tắc thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Nhà chung cư thuộc trường hợp phải phá dỡ theo quy định tại khoản 2 Điều 59 của Luật này mà xây dựng lại theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì phải tuân thủ các nguyên tắc quy định tại Điều này.

2. Việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải được thực hiện theo dự án, gắn với việc cải tạo, chỉnh trang đô thị, bảo đảm kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chương trình phát triển nhà ở và kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Trường hợp nhà chung cư phải phá dỡ theo quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều 59 của Luật này mà chưa có trong kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được phê duyệt thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải bố trí chỗ ở tạm thời, thực hiện di dời chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và thực hiện phá dỡ nhà chung cư theo quy định của Luật này. Sau khi thực hiện phá dỡ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải bổ sung vào kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư của địa phương.

3. Việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải tuân thủ quy định của Luật này, pháp luật về xây dựng, pháp luật về đầu tư và quy định khác của pháp luật có liên quan.

4. Trường hợp theo quy hoạch được phê duyệt mà tiếp tục xây dựng lại nhà chung cư thì các chủ sở hữu được tái định cư tại chỗ, trừ trường hợp không

có nhu cầu. Trường hợp theo quy hoạch được phê duyệt không tiếp tục xây dựng lại nhà chung cư thì chủ sở hữu được bồi thường bằng tiền hoặc được bố trí tái định cư tại địa điểm khác trên cùng địa bàn cấp xã, nếu trên địa bàn cấp xã không có nhà ở để phục vụ tái định cư thì được bố trí trên cùng địa bàn cấp huyện, trường hợp trên địa bàn cấp huyện không có nhà ở để phục vụ tái định cư thì bố trí trên địa bàn lân cận, trừ trường hợp chủ sở hữu có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội.

Đối với nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước mà người đang thuê không có nhu cầu tiếp tục thuê sau khi xây dựng lại nhà chung cư thì đại diện chủ sở hữu nhà nước có quyền lựa chọn hình thức bồi thường theo quy định tại khoản 7 Điều 68 của Luật này.

5. Trường hợp thực hiện cải tạo, xây dựng lại khu chung cư thuộc quy định tại khoản 2 Điều 59 của Luật này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thực hiện một hoặc nhiều dự án nhưng phải bảo đảm kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và tuân thủ quy hoạch chi tiết xây dựng của toàn khu chung cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

6. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư chỉ được thực hiện sau khi có kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được phê duyệt theo quy định tại Điều 65 của Luật này.

7. Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được phân kỳ đầu tư khi thực hiện dự án nhưng phải phá dỡ để xây dựng lại các nhà chung cư quy định tại các điểm a, b và c khoản 2 Điều 59 của Luật này trước, các nhà chung cư còn lại được thực hiện phá dỡ để xây dựng lại sau. Việc phân kỳ đầu tư dự án phải được xác định trong nội dung chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

8. Việc quyết định hoặc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án cải tạo xây dựng nhà chung cư do Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng bằng vốn quy định tại điểm a khoản 1 Điều 111 của Luật này được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công. Việc chấp thuận hoặc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án cải tạo xây dựng nhà chung cư do các doanh nghiệp đầu tư xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về đầu tư.

9. Việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có) để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, trừ trường hợp các chủ sở hữu thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư theo quy định tại khoản 10 Điều này.

10. Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện khi đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:

a) Dự án không thuộc trường hợp quy định tại điểm b, điểm c khoản 1 Điều 63 của Luật này;

b) Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phục vụ tái định cư tại chỗ theo phương án bồi thường, tái định cư đã được các chủ sở hữu nhà chung cư thống nhất với chủ đầu tư.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại điểm này được miễn các nghĩa vụ về thuế;

c) Dự án chỉ có diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư;

d) Chủ đầu tư dự án được toàn bộ chủ sở hữu nhà chung cư chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

11. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí kinh phí từ ngân sách địa phương để thực hiện các công việc sau đây:

a) Kiểm định, đánh giá chất lượng các nhà chung cư;

b) Tổ chức lập, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

c) Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu vực có nhà chung cư thuộc diện phải cải tạo, xây dựng lại;

d) Thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư sử dụng vốn ngân sách của địa phương trên địa bàn.

12. Chủ đầu tư thực hiện dự án có trách nhiệm bố trí chỗ ở tạm thời bảo đảm điều kiện về hạ tầng phục vụ cho sinh hoạt của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thuộc diện di dời, phá dỡ.

13. Chính phủ quy định chi tiết khoản 10 Điều này.

Điều 61. Kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo 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 các nhà chung cư được xây dựng trên địa bàn. Đối với khu chung cư thì thực hiện kiểm định, đánh giá toàn khu trước khi đưa vào kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm phối hợp với cơ quan chức năng quy định tại khoản này và đơn vị tham gia kiểm định trong việc thực hiện kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.

2. Đơn vị, tổ chức được giao thực hiện kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư phải xác định rõ chất lượng nhà chung cư thuộc trường hợp phải phá dỡ theo quy định tại khoản 2 Điều 59 của Luật này hoặc chưa phải phá dỡ trong

báo cáo kết quả kiểm định gửi cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh. Việc kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và quy định của Luật này.

3. Sau khi nhận được báo cáo kết quả kiểm định quy định tại khoản 2 Điều này, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải xem xét, ban hành kết luận kiểm định chất lượng nhà chung cư. Kết luận kiểm định phải nêu rõ các nội dung kiểm định theo quy định của pháp luật về xây dựng và phải xác định nhà chung cư kiểm định chưa thuộc trường hợp phải phá dỡ hoặc thuộc trường hợp phải phá dỡ theo quy định tại khoản 2 Điều 59 của Luật này; kết luận kiểm định này phải được đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.

4. Trường hợp nhà chung cư chưa thuộc trường hợp phải phá dỡ thì trong kết luận kiểm định phải nêu rõ thời gian được tiếp tục sử dụng đến khi nhà chung cư thuộc diện phá dỡ theo quy định tại khoản 2 Điều 59 của Luật này.

Điều 62. Các hình thức cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư vốn hoặc góp vốn cùng các chủ sở hữu có nhà chung cư thuộc diện quy định tại khoản 2 Điều 59 của Luật này để thực hiện phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trực tiếp đầu tư vốn từ ngân sách địa phương theo quy định của pháp luật đầu tư công để thực hiện dự án phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn trong các trường hợp sau đây:

a) Toàn bộ nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước;

b) Nhà chung cư thuộc diện phá dỡ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 59 của Luật này, trừ trường hợp nhà chung cư thuộc sở hữu của chủ đầu tư.

Người được tái định cư có quyền sở hữu đối với nhà ở trong trường hợp nhận nhà ở sau khi cải tạo, xây dựng lại theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời (sau đây gọi chung là phương án bồi thường, tái định cư) theo quy định tại Điều 69 của Luật này; trường hợp chủ sở hữu một phần nhà ở, diện tích khác trong nhà chung cư là chủ đầu tư thì chủ đầu tư này phải nộp chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích đó cho Nhà nước.

Điều 63. Các cơ chế ưu đãi để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại khoản 1 Điều 62 của Luật này được hưởng các cơ chế ưu đãi sau đây:

1. Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất thuộc diện phải tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để nộp cho Nhà nước trong phạm vi dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư bao gồm diện tích đất xây dựng nhà chung cư, nhà ở riêng lẻ (nếu có), diện tích đất xây dựng các công trình kinh

doanh dịch vụ, thương mại, công trình công cộng, diện tích đất có các công trình hạ tầng kỹ thuật, giao thông, hạ tầng xã hội và các công trình khác, kể cả diện tích đất có tài sản công nằm trong phạm vi dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư.

Phạm vi dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại khoản này được xác định theo quy hoạch chi tiết hoặc trong nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư án do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Được kinh doanh đối với các diện tích nhà ở còn lại sau khi đã thực hiện bố trí tái định cư và các diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại trong phạm vi dự án. Chủ đầu tư không phải nộp tiền sử dụng đất khi thực hiện bán căn hộ hoặc phân diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại.

3. Được vay vốn từ Quỹ phát triển đất, ứng trước kinh phí từ tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thực hiện giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật, huy động vốn từ tiền mua, tiền thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai và diện tích công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại trong phạm vi dự án.

4. Được hỗ trợ kinh phí từ ngân sách địa phương theo quyết định của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh để xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội thiết yếu trong phạm vi dự án.

5. Được hưởng các ưu đãi về thuế, tín dụng và các ưu đãi khác theo quy định của pháp luật.

Mục 2

QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH

CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

Điều 64. Yêu cầu về quy hoạch dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và công bố công khai các thông tin về quy hoạch này theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, pháp luật về xây dựng.

2. Trong quy hoạch chi tiết quy định tại khoản 1 Điều này phải có các chỉ tiêu về sử dụng đất quy hoạch xây dựng, quy mô dân số hoặc xác định phân diện tích đất có thể chuyển đổi mục đích sử dụng sang xây dựng các công trình dịch vụ, thương mại, văn phòng hoặc công trình hạ tầng xã hội khác để bảo đảm hiệu quả kinh tế - xã hội và môi trường nhằm khuyến khích các nhà đầu tư tham gia thực hiện dự án.

3. Căn cứ vào danh mục, địa điểm có nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ để xây dựng lại theo quy định của Luật này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giải pháp quy hoạch xây dựng lại cả khu chung cư hoặc giải pháp quy gom

để thực hiện xây dựng lại một số nhà chung cư trên cùng địa bàn cấp xã, cấp huyện hoặc cấp huyện lân cận nhằm bảo đảm hiệu quả kinh tế - xã hội, môi trường, gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị.

Trường hợp có nhà chung cư thuộc diện phá dỡ nhưng theo quy hoạch được duyệt không xây dựng lại nhà chung cư và không thực hiện được giải pháp quy gom theo quy định tại khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh bố trí ngân sách địa phương để di dời, bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho các chủ sở hữu tại nhà chung cư này và tổ chức đấu giá khu đất có nhà chung cư phải phá dỡ để xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

4. Việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có thể được thực hiện cùng với việc kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư.

Điều 65. Yêu cầu về kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể lập, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư chung với kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương quy định tại Mục 2 Chương III của Luật này hoặc lập, phê duyệt riêng để làm cơ sở thực hiện các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

2. Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh trực tiếp lập hoặc thuê đơn vị tư vấn theo quy định của pháp luật về đấu thầu lập kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

3. Việc phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư chỉ được thực hiện sau khi đã có kết luận kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh theo quy định của Luật này.

4. Trường hợp sau khi kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được phê duyệt mà xuất hiện nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ hoặc địa phương điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở có nội dung liên quan đến kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã phê duyệt thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện điều chỉnh kế hoạch.

5. Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được phê duyệt, bao gồm cả kế hoạch điều chỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải đăng tải công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện nơi có nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, gửi đến nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại để các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư biết, thực hiện và gửi về Bộ Xây dựng để theo dõi việc thực hiện.

Điều 66. Nội dung kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

1. Danh mục, địa điểm nhà chung cư, khu chung cư cần thực hiện cải tạo, xây dựng lại, trong đó phải xác định thời gian phá dỡ đối với từng loại nhà chung cư quy định các điểm a, b, d, đ khoản 2 Điều 59 của Luật này;

Trường hợp cải tạo, xây dựng lại khu chung cư thì phải dự kiến thời gian thực hiện di dời, phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư đầu tiên của khu, dự kiến thời gian thực hiện di dời, phá dỡ, xây dựng các nhà chung cư còn lại trong khu;

2. Dự kiến các nguồn vốn để thực hiện cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư, khu chung cư trên địa bàn;

3. Trách nhiệm của các cơ quan chức năng và Ủy ban nhân dân các cấp trong việc thực hiện kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Mục 3

QUYẾT ĐỊNH HOẶC CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ DỰ ÁN; LỰA CHỌN CHỦ ĐẦU TƯ

Điều 67. Quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Việc quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trường hợp thuộc diện quy định tại các điểm a, c, d và đ khoản 2 Điều 59 của Luật này thì các chủ sở hữu có thể hợp tác, lựa chọn các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 35 của Luật này làm nhà đầu tư dự án. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được lựa chọn làm nhà đầu tư dự án có trách nhiệm nộp hồ sơ và thực hiện trình tự, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại khoản 2 và khoản 5 Điều này mà không phải thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư, trừ trường hợp thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của Thủ tướng Chính phủ thì thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều này;

b) Trường hợp nhà chung cư thuộc diện quy định tại khoản 2 Điều 62 của Luật này thì việc quyết định chủ trương đầu tư, chủ đầu tư dự án thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công;

c) Trường hợp thuộc diện quy định tại điểm a khoản này mà không lựa chọn được nhà đầu tư dự án trong thời hạn theo quy định của Chính phủ thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh chuẩn bị hồ sơ và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư theo trình tự, thủ tục quy định tại khoản 3 và khoản 6 Điều này, trừ trường hợp dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ thì thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều này.

Sau khi có chấp thuận chủ trương đầu tư, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư.

2. 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 bao gồm:

a) Văn bản đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án;

b) Đề xuất dự án đầu tư gồm các nội dung chủ yếu sau đây: nhà đầu tư, mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư, vốn đầu tư và phương án huy động vốn, địa điểm, thời gian, tiến độ thực hiện, đề xuất nhu cầu về sử dụng đất, đánh giá sơ bộ tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường (nếu có), thông tin về Giấy chứng nhận của các chủ sở hữu nhà chung cư, đề xuất ưu đãi đầu tư, biên bản lấy ý kiến về việc lựa chọn nhà đầu tư;

c) Phương án bồi thường, tái định cư đã được chủ sở hữu nhà chung cư thống nhất với nhà đầu tư;

d) Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chủ sở hữu nhà chung cư cho nhà đầu tư;

đ) Tài liệu về tư cách pháp lý của nhà đầu tư, tài liệu chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư;

e) Tài liệu liên quan khác (nếu có).

3. Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư do cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh đề xuất bao gồm:

a) Tờ trình đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án;

b) Đề xuất dự án đầu tư gồm các nội dung chủ yếu sau đây: mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư, vốn đầu tư, địa điểm, thời gian, tiến độ thực hiện; thông tin về hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án, dự kiến nhu cầu sử dụng đất, đánh giá sơ bộ tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường (nếu có); hình thức lựa chọn chủ đầu tư; cơ chế, chính sách ưu đãi;

c) Tài liệu liên quan khác (nếu có).

4. Trường hợp dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của Thủ tướng Chính phủ thì hồ sơ thực hiện theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này, trình tự thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư.

5. Việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với dự án quy định tại điểm a khoản 1 Điều này thực hiện theo trình tự, thủ tục sau đây:

a) Nhà đầu tư được các chủ sở hữu nhà chung cư lựa chọn theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều này nộp hồ sơ quy định tại khoản 2 Điều này đến cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh;

b) Trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm gửi lấy ý kiến thẩm định của các cơ quan nhà nước liên quan về các nội dung của dự án theo quy định của Chính phủ;

c) Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được đề nghị thẩm định, cơ quan được lấy ý kiến thẩm định có ý kiến về nội dung thuộc phạm vi quản lý nhà nước gửi cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh; cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh lập báo cáo thẩm định trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

d) Trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ và báo cáo thẩm định, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, tái định cư và chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư là chủ đầu tư dự án; trường hợp không chấp thuận thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản thông báo rõ lý do.

6. Việc chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với dự án quy định tại điểm c khoản 1 Điều này thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định sau đây:

a) Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm lập hồ sơ quy định tại khoản 3 Điều này và gửi lấy ý kiến thẩm định của các cơ quan nhà nước liên quan về các nội dung của dự án theo quy định của Chính phủ;

b) Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được đề nghị thẩm định, cơ quan được lấy ý kiến thẩm định có ý kiến về nội dung thuộc phạm vi quản lý nhà nước gửi cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh; cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh lập báo cáo thẩm định trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

c) Trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ và báo cáo thẩm định, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận chủ trương đầu tư; trường hợp không chấp thuận thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản thông báo rõ lý do.

Sau khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật.

7. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Mục 4

PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 68. Nguyên tắc lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời

1. Việc lập, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư chỉ được thực hiện sau khi có quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Trường hợp lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không thuộc diện quy định tại khoản 3 Điều này thì các doanh nghiệp tham gia đăng ký làm chủ đầu tư dự án lập phương án bồi thường, tái định cư để các chủ sở hữu nhà chung cư quyết định lựa chọn.

3. Trường hợp Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng lại nhà chung cư hoặc đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư để thực hiện dự án quy định tại điểm a khoản 1 Điều 67 của Luật này thì đơn vị được giao thực hiện dự án có trách nhiệm lập phương án bồi thường, tái định cư để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

4. Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời phải bảo đảm công khai, minh bạch, khách quan và tuân thủ phương án bồi thường, tái định cư đã được phê duyệt. Diện tích căn hộ bố trí tái định cư không được thấp hơn diện tích căn hộ theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư. Các chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời được xác định trong tổng mức đầu tư dự án.

5. Đối với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước mà phá dỡ xây dựng lại thì người đang thuê nhà được bố trí thuê sau khi xây dựng lại nhà chung cư, trừ trường hợp không có nhu cầu thuê. Trường hợp nhà chung cư có sở hữu hỗn hợp của Nhà nước và người dân thì đại diện chủ sở hữu nhà nước được thỏa thuận với chủ đầu tư về việc bồi thường bằng tiền hoặc bồi thường bằng nhà ở.

6. Việc bố trí nhà ở để phục vụ tái định cư được thực hiện thông qua hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở để phục vụ tái định cư theo quy định của Luật này.

7. Hình thức bồi thường cho chủ sở hữu nhà chung cư được ghi rõ trong phương án bồi thường, tái định cư theo quy định sau đây:

a) Đối với nhà chung cư quy định tại khoản 10 Điều 2 của Luật này thì chủ sở hữu nhà chung cư được lựa chọn hình thức bồi thường bằng nhà ở để phục vụ tái định cư hoặc bồi thường bằng tiền tương đương với giá trị nhà ở để phục vụ tái định cư trong trường hợp không có nhu cầu nhận nhà ở tái định cư và được ghi rõ trong phương án bồi thường, tái định cư;

b) Đối với nhà chung cư không thuộc quy định tại khoản 10 Điều 2 của Luật này mà chủ sở hữu nhà chung cư không đóng góp kinh phí để phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư thì được bồi thường giá trị quyền sử dụng đất có nhà chung cư theo tỷ lệ diện tích đất có quyền sử dụng đất chung được xác định theo

quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm lập phương án bồi thường và phải bàn giao lại diện tích đất thuộc quyền sử dụng cho chủ đầu tư dự án; trường hợp nhà chung cư quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 59 của Luật này thì chủ sở hữu nhà chung cư được bồi thường giá trị quyền sử dụng đất và giá trị còn lại của căn hộ theo quy định của Chính phủ.

8. Đối với phần diện tích khác không phải nhà chung cư nhưng nằm trong khu chung cư thuộc diện phải cải tạo, xây dựng lại thì được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, bố trí chỗ ở tạm thời theo quy định của Chính phủ.

Điều 69. Nội dung và thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, tái định cư

1. Phương án bồi thường, tái định cư có các nội dung chủ yếu sau đây:

- a) Tên của chủ đầu tư đối với trường hợp đã lựa chọn được chủ đầu tư dự án;
- b) Tên và địa chỉ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư;
- c) Vị trí, diện tích nhà cũ; vị trí, diện tích nhà được bố trí tái định cư;
- d) Hình thức bố trí nhà tái định cư bao gồm bố trí nhà ở để phục vụ tái định cư tại chỗ, bố trí tại địa điểm khác hoặc mua, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn hoặc nhận tiền theo quy định của Luật này;
- đ) Hệ số K diện tích căn hộ đối với nhà chung cư quy định tại khoản 10 Điều 2 của Luật này, giá đất để tính bồi thường (nếu có); giá thuê nhà ở sau khi đầu tư xây dựng lại (nếu có);
- e) Giá trị căn hộ được xác định sau khi quy đổi diện tích theo hệ số K quy định tại điểm đ khoản này; tiền đóng góp để xây dựng căn hộ theo tiến độ dự án hoặc nộp một lần sau khi bàn giao căn hộ đối với trường hợp không thuộc diện quy định tại khoản 10 Điều 2 của Luật này; giá trị nhà ở để phục vụ tái định cư trong trường hợp tái định cư tại địa điểm khác;
- g) Phương án xử lý đối với các căn hộ còn lại sau khi đã bố trí tái định cư cho các chủ sở hữu chung cư;
- h) Khoản tiền chênh lệch (nếu có) mà chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu phải thanh toán giữa giá trị nhà ở để phục vụ tái định cư và giá trị nhà ở chủ sở hữu sẽ nhận theo phương án bồi thường, tái định cư;
- i) Thời gian thực hiện dự án; thời gian hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời; thời gian bàn giao nhà tái định cư theo hình thức quy định tại điểm d khoản này;
- k) Kinh phí hỗ trợ di dời, thuê nhà ở tạm thời và các kinh phí liên quan khác (nếu có);
- l) Kinh phí bảo trì nhà chung cư sau khi xây dựng lại thực hiện theo quy định của Luật này.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt phương án bồi thường, tái định cư theo đề nghị của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được các chủ sở hữu nhà chung cư thống nhất lựa chọn; kiểm tra, đôn đốc chủ đầu tư thực hiện đúng phương án bồi thường, tái định cư đã được phê duyệt.

Điều 70. Bố trí nhà ở để phục vụ tái định cư và bố trí nhà ở tạm thời

1. Đối với trường hợp có quyền sở hữu nhà ở thì việc bố trí nhà ở để phục vụ tái định cư được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trường hợp theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt tiếp tục xây dựng lại nhà chung cư thì các chủ sở hữu được bố trí tái định cư tại chỗ theo phương án bồi thường, tái định cư đã được phê duyệt.

Đối với nhà chung cư quy định tại khoản 10 Điều 2 của Luật này thì các chủ sở hữu nhà chung cư được bồi thường theo hệ số K quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 69 của Luật này.

Đối với nhà chung cư không thuộc quy định tại khoản 10 Điều 2 của Luật này thì các chủ sở hữu nhà chung cư phải đóng góp kinh phí để xây dựng lại nhà chung cư. Việc đóng góp kinh phí để xây dựng lại nhà chung cư được thỏa thuận nộp theo tiến độ dự án hoặc nộp một lần sau khi bàn giao căn hộ và được xác định trong phương án bồi thường, tái định cư;

b) Trường hợp theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt không tiếp tục xây dựng lại nhà chung cư thì các chủ sở hữu được bố trí nhà ở để phục vụ tái định cư cho các chủ sở hữu được thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 60 của Luật này.

2. Đối với trường hợp thuê nhà ở thì việc bố trí tái định cư được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà; nếu đang thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì được bố trí thuê nhà ở sau khi hoàn thành việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, trừ trường hợp người thuê và đại diện chủ sở hữu có thỏa thuận khác.

3. Việc bố trí chỗ ở tạm thời cho các chủ sở hữu chỉ áp dụng đối với trường hợp các chủ sở hữu có nhu cầu tái định cư bằng nhà ở.

4. Chỗ ở tạm thời phải bảo đảm yêu cầu về điều kiện về hạ tầng phục vụ sinh hoạt cho các chủ sở hữu. Trường hợp đang thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có trách nhiệm bố trí chỗ ở tạm thời hoặc thanh toán tiền để người thuê tự lo chỗ ở trong thời gian thực hiện dự án. Trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 59 của Luật này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí chỗ ở tạm thời trong thời gian thực hiện dự án. Trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 59 của Luật này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí chỗ ở

tạm thời cho đến khi lựa chọn được chủ đầu tư dự án. Trường hợp quy định tại các điểm a, c, d và đ khoản 2 Điều 59 của Luật này mà đã lựa chọn được chủ đầu tư, thì chủ đầu tư có trách nhiệm bố trí chỗ ở tạm thời trong thời gian thực hiện dự án.

5. Ngoài việc được bố trí tái định cư theo quy định tại khoản 1 hoặc khoản 2 Điều này, căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét hỗ trợ thêm kinh phí cho người được bố trí tái định cư.

6. Chính phủ quy định chi tiết việc lập, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, việc đầu tư xây dựng dự án; di dời chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; việc bồi thường, tái định cư, bố trí chỗ ở tạm thời, việc đóng góp kinh phí của các chủ sở hữu để đầu tư xây dựng lại nhà chung cư.

Mục 5

DI DỜI, CƯỜNG CHẾ DI DỜI VÀ PHÁ DỠ NHÀ CHUNG CƯ

Điều 71. Di dời chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư

1. Đối với nhà chung cư thuộc diện phá dỡ quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều 59 của Luật này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải ban hành quyết định di dời khẩn cấp và tổ chức di dời chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thuộc diện di dời đến chỗ ở tạm thời.

2. Đối với nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ quy định tại các điểm c, d và đ khoản 2 Điều 59 của Luật này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định di dời theo phương án bồi thường, tái định cư đã được phê duyệt.

3. Quyết định di dời quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Thời hạn di dời;

b) Địa điểm bố trí chỗ ở tạm thời;

c) Phương thức di dời;

d) Kinh phí di dời bao gồm di chuyển người, tài sản; kinh phí hỗ trợ thuê nhà ở tạm thời và các chi phí liên quan khác (nếu có);

đ) Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc thực hiện quyết định di dời.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải gửi quyết định di dời đến các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thuộc diện phải di dời và công khai quyết định này trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư, các phương tiện thông tin truyền thông của địa phương.

5. Các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm thực hiện việc di dời theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

6. Kinh phí thực hiện di dời đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này được thực hiện như sau:

a) Đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì do ngân sách địa phương chi trả;

b) Đối với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này thì được xác định trong tổng mức đầu tư dự án và do chủ đầu tư chi trả; chủ đầu tư dự án có trách nhiệm hoàn trả kinh phí di dời cho cơ quan nhà nước đã thực hiện di dời người dân ra khỏi nhà chung cư phải phá dỡ trước khi lựa chọn chủ đầu tư.

Căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hỗ trợ kinh phí di dời từ nguồn ngân sách của địa phương.

Điều 72. Cường chế di dời chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư

1. Quá thời hạn di dời theo quyết định di dời của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư không thực hiện việc di dời thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định cưỡng chế di dời.

2. Quyết định cưỡng chế di dời bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Đối tượng và địa chỉ đối tượng phải cưỡng chế di dời;

b) Thời gian thực hiện cưỡng chế;

c) Phương thức cưỡng chế;

d) Trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức thực hiện cưỡng chế.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc cưỡng chế di dời theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

3. Kinh phí cưỡng chế di dời được thực hiện như sau:

a) Đối với trường hợp thuộc diện quy định tại khoản 1 Điều 71 thì do ngân sách địa phương bố trí;

b) Đối với trường hợp thuộc diện quy định tại khoản 2 Điều 71 thì được xác định trong tổng mức đầu tư dự án do chủ đầu tư chi trả; chủ đầu tư dự án có trách nhiệm hoàn trả kinh phí cưỡng chế di dời cho cơ quan nhà nước đã thực hiện cưỡng chế di dời người dân ra khỏi nhà chung cư phải phá dỡ trước khi lựa chọn chủ đầu tư.

Căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hỗ trợ kinh phí cưỡng chế di dời từ nguồn ngân sách của địa phương.

Điều 73. Phá dỡ nhà chung cư

1. Các nhà chung cư sau khi hoàn thành việc di dời thì chủ đầu tư dự án có trách nhiệm tổ chức phá dỡ theo quy định sau đây:

a) Chủ đầu tư dự án tự thực hiện việc phá dỡ nếu có đủ năng lực theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc thuê tổ chức có năng lực về xây dựng để thực hiện việc phá dỡ;

b) Trước khi thực hiện phá dỡ, chủ đầu tư phải tổ chức lập phương án phá dỡ gửi cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh tổ chức thẩm định và phê duyệt. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được phương án phá dỡ theo đề nghị của chủ đầu tư, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức thẩm định và phê duyệt phương án phá dỡ theo quy định của pháp luật về xây dựng;

c) Chủ đầu tư tổ chức thực hiện phá dỡ theo phương án phá dỡ đã được cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phê duyệt.

2. Trường hợp phải phá dỡ khẩn cấp để bảo đảm an toàn cho các công trình xung quanh thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm lập phương án phá dỡ và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để tổ chức việc phá dỡ.

3. Kinh phí phá dỡ được xác định trong tổng mức đầu tư dự án. Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm hoàn trả kinh phí phá dỡ khẩn cấp cho cơ quan nhà nước đã thực hiện phá dỡ khẩn cấp nhà chung cư.

4. Trình tự, thủ tục phá dỡ nhà chung cư để xây dựng lại được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

CHƯƠNG VI CHÍNH SÁCH VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI

Mục 1 QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 74. Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

1. Người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ thuộc diện được hỗ trợ cải thiện nhà ở theo quy định tại Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng.

2. Hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn.

3. Hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu.

4. Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị.

5. Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

6. Công nhân, người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp.

7. Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan, trừ trường hợp được bố trí thuê nhà ở công vụ theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 45 của Luật này; công chức, công nhân, viên chức quốc phòng, người làm công tác cơ yếu thuộc Quân đội nhân dân, thuộc Công an nhân dân hưởng lương từ ngân sách nhà nước, đang phục vụ tại ngũ.

8. Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.

9. Đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định tại khoản 4 Điều 123 của Luật này, trừ trường hợp bị thu hồi nhà ở công vụ do vi phạm quy định của Luật này

10. Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở.

11. Học sinh, sinh viên các đại học, học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề, trường chuyên biệt theo quy định của pháp luật; học sinh trường dân tộc nội trú công lập.

12. Doanh nghiệp, hợp tác xã trong khu công nghiệp.

13. Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành quy định mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 và 11 Điều này.

Điều 75. Hình thức thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

1. Hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội cho các đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 8, 9 và 10 Điều 74 của Luật này; đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 74 của Luật này chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

2. Hỗ trợ theo các chương trình mục tiêu quốc gia hoặc chương trình đầu tư công về nhà ở để đối tượng quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 74 của Luật này xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở.

3. Hỗ trợ tặng cho nhà ở cho các đối tượng quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều 74 của Luật này; việc miễn, giảm tiền sử dụng đất ở để xây dựng nhà ở quy định tại khoản này thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân cho đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 74 của Luật này mà chưa được hưởng chính sách quy định tại khoản 1 Điều này.

5. Hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để các đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6 và 8 Điều 74 của Luật này mua, thuê mua nhà ở xã hội hoặc xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở; đối với đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 74 của Luật này thì được vay vốn ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

Chính phủ quy định chi tiết khoản này.

6. Đối với đối tượng quy định tại khoản 11 Điều 74 của Luật này thì được thuê nhà ở xã hội trong thời gian học tập.

7. Đối với đối tượng quy định tại khoản 12 Điều 74 của Luật này thì được thuê nhà lưu trú công nhân để bố trí cho cá nhân là công nhân của doanh nghiệp, hợp tác xã mình trong khu công nghiệp đó thuê lại theo quy định tại Mục 3 của Chương này.

8. Công nhân đang làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã trong khu công nghiệp thuê nhà lưu trú công nhân theo quy định tại Mục 3 của Chương này.

Điều 76. Điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

1. Trường hợp mua, thuê mua nhà ở xã hội quy định tại khoản 1 Điều 75 của Luật này thì phải đáp ứng đồng thời các điều kiện sau đây:

a) Điều kiện về nhà ở: Các đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9 và 10 Điều 74 của Luật này để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có dự án nhà ở xã hội đó, chưa được mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở dưới mọi hình thức hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người trong hộ gia đình thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu do Chính phủ quy định theo từng thời kỳ và từng khu vực;

b) Điều kiện về thu nhập: Các đối tượng quy định tại các khoản 5, 6, 7 và 8 Điều 74 của Luật này để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân đối với các khoản thu nhập từ tiền công, tiền lương trong thời hạn theo quy định của Chính phủ; đối tượng quy định tại khoản 4 Điều 74 của Luật này thì phải thuộc diện hộ nghèo, cận nghèo theo quy định của Chính phủ.

2. Các đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 và 11 Điều 74 của Luật này nếu thuê nhà ở xã hội thì không bắt buộc phải đáp ứng điều kiện về nhà ở và thu nhập quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Điều kiện để được hỗ trợ vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định theo quy định sau đây:

a) Các đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8 và 9 Điều 74 của Luật này để được vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải có hợp đồng mua, thuê mua nhà ở xã hội và đáp ứng các điều kiện vay vốn theo quy định của pháp luật về tổ chức tín dụng;

b) Các đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 74 của Luật này để được vay vốn để mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thì phải có hợp đồng mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân và đáp ứng các điều kiện vay vốn theo quy định của pháp luật về tổ chức tín dụng.

4. Các đối tượng quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 74 khi thực hiện hỗ trợ theo hình thức quy định tại khoản 2 Điều 75 của Luật này thì phải đáp ứng điều kiện theo quy định tại quyết định phê duyệt chương trình mục tiêu quốc gia hoặc chương trình đầu tư công về nhà ở tương ứng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

5. Các đối tượng quy định tại khoản 6 Điều 74 của Luật này để được thuê nhà lưu trú công nhân thì phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 90 của Luật này.

6. Các đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 74 của Luật này để được mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thì phải đáp ứng điều kiện quy định tại điểm a khoản 1 Điều này và điều kiện về thu nhập theo quy định của Chính phủ. Trường hợp thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thì không phải đáp ứng điều kiện về nhà ở và điều kiện về thu nhập.

7. Các đối tượng quy định tại khoản 12 Điều 74 của Luật này để được thuê nhà lưu trú công nhân để cho cá nhân là người lao động trong doanh nghiệp, hợp tác xã mình thuê lại thì phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 91 của Luật này.

8. Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành quy định hướng dẫn về mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

Điều 77. Nguyên tắc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

1. Việc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

a) Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở;

b) Có sự kết hợp giữa Nhà nước, doanh nghiệp, cộng đồng dân cư, dòng họ và đối tượng được hỗ trợ trong việc thực hiện chính sách;

c) Bảo đảm công khai, minh bạch, có sự kiểm tra, giám sát chặt chẽ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, cộng đồng dân cư và Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;

d) Bảo đảm đúng đối tượng, đủ điều kiện theo quy định của Luật này;

đ) Trường hợp một đối tượng được hưởng nhiều chính sách hỗ trợ khác nhau thì được hưởng một chính sách hỗ trợ mức cao nhất; trường hợp các đối tượng có cùng tiêu chuẩn và điều kiện thì thực hiện hỗ trợ theo thứ tự ưu tiên trước đối với: người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ, người khuyết tật, người được tái định cư theo hình thức mua, thuê mua nhà ở xã hội, nữ giới;

e) Trường hợp hộ gia đình có nhiều đối tượng được hưởng nhiều chính sách hỗ trợ thì chỉ áp dụng một chính sách hỗ trợ cho cả hộ gia đình.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện và kiểm tra, thanh tra việc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội trên địa bàn.

3. Quy định tại Mục 2 của Chương này không áp dụng cho việc phát triển

nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, việc phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, việc phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa để ở, trừ trường hợp các mục 3, 4 và 5 của Chương này có quy định dẫn chiếu áp dụng quy định tại Mục 2 của Chương này.

Mục 2 **PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI** **ĐỂ BÁN, CHO THUÊ, CHO THUÊ MUA**

Điều 78. Hình thức phát triển nhà ở xã hội

1. Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng toàn bộ hoặc một phần vốn quy định tại điểm a khoản 1 Điều 111 của Luật này để cho thuê, cho thuê mua.

2. Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn quy định tại điểm b khoản 1 Điều 111 của Luật này để bán, cho thuê, cho thuê mua.

3. Doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua, để bán cho các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 75 của Luật này.

Phương án 1: Quy định khoản 4 về Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam và sửa tương ứng tại Điều 14, Điều 35, Điều 82, Điều 86, Điều 88 và Điều 110 của dự thảo Luật

4. Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam được tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho đoàn viên công đoàn thuộc đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội làm việc tại các khu công nghiệp thuê.

Phương án 2: Bỏ khoản 4

5. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội thông qua hình thức đầu tư vốn hoặc thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở hoặc liên doanh, hợp tác đầu tư cùng doanh nghiệp, hợp tác xã trong nước để cùng thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua theo quy định của Luật này, pháp luật về đất đai và pháp luật về kinh doanh bất động sản.

6. Hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở xã hội để cho các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 75 của Luật này thuê.

Điều 79. Loại hình dự án và yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bao gồm các dự án quy định tại các điểm a, b, c, đ và e khoản 1 Điều 30 của Luật này.

2. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều này phải thuộc khu vực được quy hoạch hoặc quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội quy định tại khoản 1 Điều 81 của Luật này và đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 33 của Luật này.

3. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua, không được chuyển nhượng đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để người dân tự xây dựng nhà ở.

Điều 80. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội

1. Nhà ở xã hội là nhà chung cư, được đầu tư xây dựng theo dự án, phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp dự án nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng tại xã thuộc vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi theo quy định của Thủ tướng Chính phủ thì được xây dựng nhà ở riêng lẻ.

2. Trường hợp nhà ở xã hội là nhà chung cư phải được thiết kế, xây dựng khép kín, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng theo quy định của pháp luật và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội.

3. Trường hợp nhà ở xã hội là nhà ở riêng lẻ thì phải được thiết kế, xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội.

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 6 Điều 78 của Luật này thì có thể xây dựng nhà chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ theo quy định của Luật này.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 81. Đất để xây dựng nhà ở xã hội

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải bố trí đủ quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội theo Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt.

Đối với khu vực nông thôn, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương để bố trí quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội.

Phương án 1: Bổ sung khoản 2 và khoản 3

2. Tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

Chính phủ quy định chi tiết khoản này.

3. Đối với các đô thị không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện của địa phương để quy định tiêu chí đối với dự án nhà ở thương mại mà chủ đầu tư phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án nhà ở thương mại tại đô thị đó

hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

Phương án 2: Giữ như nội dung Chính phủ trình (không có khoản 2 và khoản 3)

4. Quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội quy định tại khoản 1 Điều này phải được bố trí theo đúng nhu cầu được xác định trong Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt, phải bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực nơi có dự án và phù hợp với nhu cầu sinh sống, làm việc của các đối tượng được thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội quy định tại Luật này.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án nhà ở xã hội.

5. Căn cứ vào nhu cầu đầu tư xây dựng nhà ở được xác định trong Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương, trong quá trình lập dự toán ngân sách địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp việc dành ngân sách để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án nhà ở xã hội với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực, bảo đảm đồng bộ hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án, đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn.

6. Đất để phát triển nhà ở xã hội theo dự án bao gồm:

a) Đất được Nhà nước giao để xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê;

b) Đất được Nhà nước cho thuê để xây dựng nhà ở cho thuê;

c) Diện tích đất ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư đã dành để xây dựng nhà ở xã hội;

d) Đất của doanh nghiệp, hợp tác xã phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.

7. Đối với hộ gia đình, cá nhân được sử dụng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 54 của Luật này để xây dựng nhà ở xã hội.

Điều 82. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội

1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư bằng vốn quy định tại khoản 1 Điều 111 của Luật này thì việc xác định chủ đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công và pháp luật về xây dựng.

Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định chủ đầu tư theo đề nghị của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh theo quy định của pháp luật về đầu tư công và pháp luật về xây dựng.

2. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư không phải bằng nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều này thì việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện như sau:

a) Trường hợp chỉ có 01 nhà đầu tư đăng ký theo quy định của pháp luật về đấu thầu, cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư khi nhà đầu tư đáp ứng các điều kiện theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan;

b) Trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên đăng ký làm chủ đầu tư thì thực hiện lựa chọn chủ đầu tư thông qua hình thức đấu thầu theo pháp luật về đấu thầu;

c) Được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội khi nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án nhà ở xã hội hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án nhà ở xã hội theo quy định của Luật Đất đai.

3. Chính phủ quy định về điều kiện, tiêu chí lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội quy định tại Điều này.

Điều 83. Ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê

1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư bằng vốn quy định tại điểm a khoản 1 Điều 111 của Luật này thì chủ đầu tư dự án được hưởng các ưu đãi quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều này.

2. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội không phải bằng nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều này được hưởng các ưu đãi sau đây:

a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án và không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Được ưu đãi thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế;

c) Được hưởng lợi nhuận định mức tối đa 10% đối với phần diện tích xây dựng nhà ở xã hội;

d) Trường hợp phương án quy hoạch chi tiết của dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà có bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại thì phần diện tích đất này được tính theo tỷ lệ tối đa là 20% tổng diện tích đất ở của dự án. Chủ đầu tư được phép sử dụng diện tích đất này để xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại theo chủ trương đầu tư dự án đã được chấp thuận để phục vụ nhu cầu của người dân trong phạm vi dự án. Chủ đầu tư được hạch toán riêng, không được tính chi phí đầu tư xây dựng công trình này vào giá thành nhà ở xã hội và được hưởng toàn bộ lợi nhuận đối

với phần diện tích kinh doanh, dịch vụ thương mại này.

Trường hợp không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại thì với mỗi khối nhà ở, chủ đầu tư được phép dành diện tích sàn là tối đa 20% tổng diện tích sàn nhà ở của khối nhà ở đó để kinh doanh dịch vụ, thương mại theo chủ trương đầu tư dự án đã được chấp thuận để phục vụ nhu cầu của người dân trong phạm vi dự án. Chủ đầu tư được hạch toán riêng, không được tính chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích sàn này vào giá thành nhà ở xã hội và được hưởng toàn bộ lợi nhuận đối với phần diện tích kinh doanh, dịch vụ thương mại này.

Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có nhiều khối nhà thì chủ đầu tư được lựa chọn gộp chung toàn bộ phần diện tích sàn để kinh doanh dịch vụ, thương mại của từng khối nhà vào phần diện tích sàn để kinh doanh dịch vụ, thương mại của một khối nhà;

đ) Được vay vốn với lãi suất ưu đãi; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được vay vốn với lãi suất thấp hơn và thời gian vay dài hơn so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán theo quy định của Thủ tướng Chính phủ trong từng thời kỳ;

e) Được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ thực hiện đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực, bảo đảm đồng bộ hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án;

g) Các ưu đãi khác theo quy định của pháp luật (nếu có);

h) Chính phủ quy định chi tiết điểm c và điểm đ khoản này.

3. Hộ gia đình, cá nhân được vay vốn ưu đãi theo quy định tại khoản 2 Điều này để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở để đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội thuê theo quy định của Chính phủ.

Điều 84. Xác định giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công

Việc xác định giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn quy định tại điểm a khoản 1 Điều 111 của Luật này thì được thực hiện như sau:

1. Trường hợp cho thuê nhà ở thì giá thuê được tính đủ chi phí bảo trì nhà ở; chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 20 năm, kể từ ngày ký hợp đồng thuê.

2. Trường hợp cho thuê mua nhà ở thì giá thuê mua được tính đủ chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày ký hợp đồng thuê mua.

3. Không tính các ưu đãi quy định tại khoản 1 Điều 83 của Luật này.

4. Cơ quan có thẩm quyền quy định tại Điều 14 của Luật này quy định giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội.

Điều 85. Xác định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công

Việc xác định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng vốn điếm a khoản 1 Điều 111 của Luật này được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Giá bán được xác định như sau:

a) Tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, bao gồm cả chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội do chủ đầu tư dự án thực hiện (nếu có) trong phạm vi dự án, trừ trường hợp thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt; lãi vay (nếu có); các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp, bao gồm chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, các khoản chi có đủ hóa đơn, chứng từ liên quan trực tiếp đến dự án đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật; lợi nhuận định mức quy định tại điếm c khoản 2 Điều 83 của Luật này;

b) Không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại các điếm a, b, đ và g khoản 2 Điều 83 của Luật này và kinh phí bảo trì nhà chung cư do người mua phải nộp theo quy định tại Điều 150 của Luật này;

2. Giá thuê mua được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều này;

3. Giá thuê nhà không cao hơn khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định;

4. Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội xây dựng phương án giá bán, cho thuê mua nhà ở xã hội bảo đảm nguyên tắc quy định tại khoản 1 Điều này và trình cơ quan chuyên môn của tỉnh thẩm định tại thời điểm nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở theo quy định của pháp luật nhà ở;

5. Đối với nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân tự đầu tư xây dựng thì giá thuê nhà ở phải bảo đảm không cao hơn khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định;

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 86. Nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội

1. Việc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội phải đúng quy định của Luật này.

2. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội được lựa chọn hình thức bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai hoặc bán nhà ở có sẵn. Chủ đầu tư khi bán, cho thuê mua nhà ở không phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai và không phải thông qua sàn giao dịch bất động sản.

3. Việc bán, cho thuê mua nhà ở xã hội hình thành trong tương lai phải tuân thủ các điều kiện sau đây:

a) Đã có hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở, có thiết kế kỹ thuật nhà ở được phê duyệt và có giấy phép xây dựng nếu thuộc diện phải có giấy phép xây dựng;

b) Đã hoàn thành việc xây dựng xong phần móng của nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng và hoàn thành việc đầu tư xây dựng hệ thống đường giao thông, cấp nước, thoát nước, điện sinh hoạt, điện chiếu sáng công cộng của khu vực nhà ở được bán, cho thuê mua theo quy hoạch chi tiết xây dựng, hồ sơ thiết kế và tiến độ của dự án đã được phê duyệt; đã giải chấp đối với trường hợp chủ đầu tư có thể chấp nhà ở này, trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý;

c) Đã có văn bản thông báo của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua, trừ nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn quy định tại điểm a khoản 1 Điều 111 của Luật này.

4. Việc cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội có sẵn phải tuân thủ các điều kiện sau đây:

a) Khu vực nhà ở để cho thuê, cho thuê mua, để bán đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các công trình xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng, hồ sơ thiết kế và tiến độ của dự án đã được phê duyệt; nếu chủ đầu tư có thể chấp nhà ở thì phải giải chấp trước khi bán, cho thuê mua nhà ở này, trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý;

b) Đã có văn bản thông báo của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê, cho thuê mua, trừ nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn quy định tại điểm a khoản 1 Điều 111 của Luật này;

c) Nhà ở có đủ điều kiện quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 158 của Luật này.

5. Mỗi đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 8, 9 và 10 Điều 74 của Luật này chỉ mua hoặc thuê mua một căn nhà ở xã hội. Đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 74 của Luật này chỉ được mua hoặc thuê mua một căn nhà ở xã hội hoặc một căn nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

6. Mỗi đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 8, 9 và 10 Điều 74 của Luật này tại mỗi thời điểm chỉ được thuê một căn nhà ở xã hội. Đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 74 của Luật này tại mỗi thời điểm chỉ được thuê một căn nhà ở xã hội hoặc một căn nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

7. Bên thuê, thuê mua nhà ở xã hội chỉ được sử dụng nhà ở phục vụ vào mục đích ở cho bản thân và các thành viên trong gia đình trong thời gian thuê, thuê mua; nếu bên thuê, thuê mua không còn nhu cầu thuê, thuê mua nhà ở thì chấm dứt hợp đồng và phải trả lại nhà ở này.

8. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê được bán nhà ở này sau 10 năm kể từ ngày nghiệm thu đưa vào sử dụng theo cơ chế thị trường cho các đối tượng có nhu cầu theo quy định của Luật này và pháp luật về đất đai. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đó phải nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước theo quy định của Chính phủ và các khoản thuế khác theo quy định của pháp luật về thuế.

9. Trường hợp cho thuê mua, bán nhà ở xã hội vi phạm quy định của Luật này về đối tượng, điều kiện thuê mua, mua nhà ở xã hội thì hợp đồng thuê mua, mua bán nhà ở không có giá trị pháp lý và bên thuê mua, mua phải bàn giao lại nhà ở cho đơn vị quản lý nhà ở xã hội; trường hợp không bàn giao lại nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở tổ chức cưỡng chế để thu hồi lại nhà ở đó.

Việc xử lý tiền thuê, tiền mua nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự; việc xử lý tiền thuê mua nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định tại Điều 174 của Luật này.

Điều 87. Bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội

1. Việc bán nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Việc bán nhà ở xã hội hình thành trong tương lai chỉ được thực hiện khi bảo đảm quy định tại khoản 3 Điều 86 của Luật này; việc bán nhà ở xã hội có sẵn chỉ được thực hiện khi đảm bảo quy định tại khoản 4 Điều 86 của Luật này;

b) Việc mua bán nhà ở xã hội phải được lập thành hợp đồng có các nội dung quy định tại Điều 161 của Luật này;

c) Việc ứng tiền trước của người mua nhà ở xã hội quy định tại Điều này được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở, phù hợp với tỷ lệ hoàn thành xây dựng công trình nhà ở và tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt nhưng tổng số tiền ứng trước của người mua không được vượt quá 70% giá trị của nhà ở mua bán đến trước khi bàn giao nhà ở cho người mua và không được vượt quá 95% giá trị của nhà ở mua bán đến trước khi người mua nhà được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó;

d) Bên mua nhà ở xã hội không được bán lại nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày thanh toán đủ tiền mua nhà ở; trường hợp trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày bên mua đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở mà có nhu cầu bán nhà ở này thì chỉ được bán lại cho chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội hoặc bán lại cho đối tượng thuộc diện được mua nhà ở xã hội với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội này trong hợp đồng mua bán với chủ đầu tư. Việc xác định và nộp thuế thu nhập cá nhân thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế;

đ) Sau thời hạn 05 năm kể từ ngày đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở, bên mua nhà ở xã hội được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường cho các đối tượng có nhu cầu nếu đã được cấp Giấy chứng nhận; bên bán không phải nộp tiền sử dụng đất và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế,

trừ trường hợp bán nhà ở xã hội là nhà ở riêng lẻ thì bên bán phải nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước theo quy định của Chính phủ và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế.

2. Việc cho thuê mua nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định tại các điểm a, b, đ khoản 1 Điều này và các quy định sau đây:

a) Thời hạn thanh toán tiền thuê mua nhà ở xã hội tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày ký hợp đồng thuê mua nhà ở;

b) Bên thuê mua nhà ở xã hội không được bán lại nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày thanh toán đủ tiền thuê mua nhà ở; trường hợp trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền thuê mua nhà ở mà có nhu cầu bán nhà ở này thì chỉ được bán lại cho cơ quan quản lý nhà ở trong trường hợp thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn quy định tại điểm a khoản 1 Điều 111 của Luật này hoặc bán lại cho chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội trong trường hợp thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng vốn quy định tại điểm a khoản 1 Điều 111 của Luật này hoặc bán lại cho đối tượng thuộc diện được mua nhà ở xã hội với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội này trong hợp đồng mua bán với chủ đầu tư. Việc xác định và nộp thuế thu nhập cá nhân thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế.

3. Việc cho thuê nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Việc cho thuê nhà ở xã hội có sẵn chỉ được thực hiện khi bảo đảm quy định tại khoản 4 Điều 86 của Luật này;

b) Việc cho thuê nhà ở xã hội phải được lập thành hợp đồng có các nội dung quy định tại Điều 161 của Luật này;

c) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội không được ký hợp đồng thuê nhà ở xã hội hình thành trong tương lai; trường hợp nhà ở có đủ điều kiện quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều này thì chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng đặt cọc và thu tiền đặt cọc thuê nhà ở tối đa bằng 12 tháng tiền thuê nhà tạm tính; việc ký hợp đồng đặt cọc thuê nhà ở phải bảo đảm đúng đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở xã hội quy định tại Luật này. Sau khi nhà ở có đủ điều kiện theo quy định tại khoản 4 Điều 86 của Luật này thì chủ đầu tư được ký hợp đồng thuê nhà ở với người thuê.

4. Chính phủ quy định trình tự, thủ tục cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội.

Điều 88. Quản lý vận hành nhà ở xã hội

1. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn quy định tại điểm a khoản 1 Điều 111 của Luật này thì cơ quan quản lý nhà ở xã hội quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở; trường hợp có từ hai đơn vị trở lên đăng ký tham gia thì được chọn áp dụng quy định của pháp luật về đấu thầu để lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở.

2. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng vốn quy định tại điểm a khoản 1 Điều 111 của Luật này thì việc quản lý vận hành nhà ở được quy định như sau:

a) Nhà ở xã hội để cho thuê thì chủ đầu tư tự tổ chức quản lý vận hành nhà ở hoặc thuê, ủy thác cho đơn vị có năng lực quản lý vận hành theo quy định của Luật này thực hiện quản lý vận hành nhà ở đó;

b) Nhà ở xã hội để cho thuê mua thì trong thời hạn cho thuê mua, chủ đầu tư thực hiện quản lý vận hành nhà ở theo quy định tại điểm a khoản này; sau khi người thuê mua đã thanh toán đủ tiền thuê mua cho chủ đầu tư thì việc quản lý vận hành được thực hiện theo quy định tại điểm c khoản này;

c) Nhà ở xã hội là nhà chung cư để bán thì phải tuân thủ các quy định về quản lý, vận hành nhà chung cư quy định tại Luật này.

3. Các hoạt động quản lý vận hành nhà ở xã hội được hưởng cơ chế ưu đãi như đối với dịch vụ công ích.

4. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội được quyền kinh doanh các dịch vụ khác trong khu nhà ở xã hội mà không bị luật cấm để giảm giá dịch vụ quản lý vận hành nhà ở.

Mục 3 **PHÁT TRIỂN NHÀ LƯU TRÚ CÔNG NHÂN** **TRONG KHU CÔNG NGHIỆP**

Điều 89. Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà lưu trú công nhân

1. Công nhân đang làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã trong khu công nghiệp.

2. Doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp; doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân.

Điều 90. Hình thức phát triển nhà lưu trú công nhân

1. Doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân.

2. Doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp đầu tư xây dựng hoặc thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để bố trí cho công nhân của mình thuê lại.

Điều 91. Điều kiện thuê nhà lưu trú công nhân

1. Doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp thuê nhà lưu trú công nhân phải có hợp đồng thuê mặt bằng khu công nghiệp và đang hoạt động sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp đó và phải có hợp đồng thuê, sử dụng lao động với các đối tượng quy định tại khoản 6 Điều 74 của Luật này.

2. Đối tượng quy định tại khoản 6 Điều 74 của Luật này phải có hợp đồng lao động và xác nhận của doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp, doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp.

3. Việc xét duyệt đối tượng được thuê nhà lưu trú do chủ đầu tư thực hiện; trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp thuê nhà lưu trú công nhân để cho công nhân thuê lại thì do doanh nghiệp, hợp tác xã đó thực hiện. Ban quản lý khu công nghiệp có trách nhiệm kiểm tra theo thẩm quyền việc xét duyệt đối tượng được thuê nhà lưu trú công nhân.

Điều 92. Quy hoạch, bố trí quỹ đất phát triển nhà lưu trú công nhân

1. Căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh, trong quá trình lập quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc bố trí quỹ đất trong phần diện tích đất thương mại, dịch vụ của khu công nghiệp để làm nhà lưu trú công nhân và các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng phục vụ người lao động làm việc tại các doanh nghiệp trong khu công nghiệp đó. Khu đất để làm nhà lưu trú công nhân và các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng phải bảo đảm khoảng cách an toàn về môi trường.

2. Chính phủ quy định điều kiện bảo đảm an toàn về môi trường, quy mô, tỷ lệ diện tích đất phát triển nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

Điều 93. Loại dự án và yêu cầu đối với dự án xây dựng nhà lưu trú công nhân

1. Dự án xây dựng nhà lưu trú công nhân là loại dự án đầu tư xây dựng mới một công trình hoặc một cụm công trình nhà lưu trú công nhân.

2. Dự án xây dựng nhà lưu trú công nhân quy định tại khoản 1 Điều này phải đáp ứng các yêu cầu sau đây:

- a) Phù hợp với quy hoạch xây dựng khu công nghiệp;
- b) Phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương;
- c) Có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, bảo đảm đủ các khu chức năng và không gian phục vụ nhu cầu lưu trú bao gồm: y tế, sinh hoạt văn hóa, sân chơi, thể dục - thể thao, dịch vụ, thương mại và tiện ích công cộng;
- d) Phải có hàng rào, lối đi riêng với các khu sản xuất trong khu công nghiệp, bảo đảm an ninh, an toàn;
- đ) Phải đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật về môi trường.

3. Dự án phải được Ban quản lý khu công nghiệp quản lý, kiểm soát về chất lượng, tiêu chuẩn diện tích, giá cho thuê nhà lưu trú công nhân.

Điều 94. Loại nhà và tiêu chuẩn thiết kế nhà lưu trú công nhân

1. Là nhà chung cư phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Được thiết kế, xây dựng bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng; ưu tiên áp dụng các công nghệ xây dựng mới nhằm giảm giá thành, tiết kiệm năng lượng.

Điều 95. Lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà lưu trú công nhân

1. Doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp được giao đồng thời làm chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nhà lưu trú công nhân. Chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nhà lưu trú công nhân đó phải xác định nhu cầu thuê nhà lưu trú công nhân khu công nghiệp, đồng thời tổ chức lập và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng nhà lưu trú công nhân gắn với khu công nghiệp đó.

2. Sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nhà lưu trú công nhân, doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp có thể tự đầu tư xây dựng hoặc cho các doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp thuê đất đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân; doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp không phải trả tiền thuê đất.

Điều 96. Ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà lưu trú công nhân và doanh nghiệp, hợp tác xã thuê nhà lưu trú công nhân cho công nhân thuê lại

1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân được ưu đãi theo quy định tại các điểm a, b và g khoản 2 Điều 83 của Luật này và các ưu đãi sau đây:

a) Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nhà lưu trú công nhân được tính vào chi phí đầu tư hạ tầng khu công nghiệp;

b) Được tính chi phí đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân là khoản chi được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp.

2. Trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp thuê nhà lưu trú công nhân để cho công nhân của mình thuê lại thì chi phí thuê nhà lưu trú công nhân được tính là chi phí hợp lý trong giá thành sản xuất khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp theo pháp luật về thuế.

Điều 97. Giá cho thuê nhà lưu trú công nhân

Giá cho thuê nhà lưu trú công nhân không cao hơn khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

Điều 98. Nguyên tắc cho thuê và quản lý vận hành nhà lưu trú công nhân

1. Nguyên tắc cho thuê nhà lưu trú công nhân bao gồm:

a) Cá nhân là công nhân khu công nghiệp chỉ được thuê một nhà lưu trú công nhân trong cùng thời điểm và không được cho thuê lại hoặc chuyển nhượng hợp đồng thuê;

b) Sau khi chấm dứt hợp đồng lao động thì người thuê nhà phải bàn giao lại cho chủ đầu tư dự án;

c) Doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp chỉ được thuê nhà lưu trú công nhân để cho cá nhân là công nhân của doanh nghiệp, hợp tác xã mình thuê lại.

2. Việc quản lý vận hành nhà lưu trú công nhân được quy định như sau:

a) Quản lý vận hành nhà lưu trú công nhân thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 88 của Luật này;

b) Đơn vị quản lý vận hành nhà lưu trú công nhân chịu trách nhiệm cho thuê đúng đối tượng cá nhân là công nhân tại các khu công nghiệp.

3. Chính phủ quy định chi tiết việc cho thuê và quản lý, sử dụng nhà lưu trú công nhân.

Mục 4

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CHO LỰC LƯỢNG VŨ TRANG NHÂN DÂN

Điều 99. Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân

1. Đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 74 của Luật này được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

2. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng và Bộ trưởng Bộ Công an ban hành quy định hướng dẫn về mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc phạm vi quản lý.

Điều 100. Phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân

Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm xác định nhu cầu nhà ở đối với đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 74 của Luật này thuộc thẩm quyền quản lý và gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để tổng hợp trong kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh.

Điều 101. Hình thức phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân

1. Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân bằng toàn bộ hoặc một phần vốn quy định tại điểm a khoản 1 Điều 111 của Luật này để cho các đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 74 của Luật này thuê, thuê mua.

2. Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân bằng vốn quy định tại điểm b khoản 1 Điều 111 của Luật này để cho các đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 74 của Luật này mua, thuê mua, thuê.

3. Doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân để cho các đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 74 của Luật này mua, thuê mua, thuê.

Điều 102. Đất để phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân

Việc bố trí đất để phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân trong quỹ đất phát triển nhà ở xã hội của địa phương theo quy định tại Điều 81 của Luật này do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực nơi có dự án và phù hợp với nhu cầu sinh sống, làm việc của các đối tượng lực lượng vũ trang nhân dân.

Điều 103. Loại dự án và yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân

1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân bao gồm các dự án quy định tại các điểm a, b, c, đ và e khoản 1 Điều 30 của Luật này.

2. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân phải đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 33 của Luật này và các yêu cầu khác theo quy định của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an.

3. Chủ đầu tư dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua, không được chuyển nhượng đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để người dân tự xây dựng nhà ở.

4. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 80 của Luật này.

Điều 104. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân

1. Đối với dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 101 của Luật này thì thực hiện xác định chủ đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công và pháp luật về xây dựng.

2. Đối với dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn quy định tại khoản 3 Điều 101 của Luật này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện lựa chọn chủ đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 82 của Luật này.

Điều 105. Ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân

1. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân bằng vốn quy định tại điểm a khoản 1 Điều 111 của Luật này được hưởng các ưu đãi quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều 83 của Luật này.

2. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân không bằng vốn quy định tại khoản 1 Điều này được hưởng các ưu đãi quy định tại khoản 2 Điều 83 của Luật này.

Điều 106. Xác định giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân

1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng bằng vốn quy định tại điểm a khoản 1 Điều 111 của Luật này thì thực hiện theo quy định tại Điều 84 của Luật này.

2. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng không bằng vốn quy định tại khoản 1 Điều này thì thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 85 của Luật này.

3. Chủ đầu tư dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân xây dựng phương án giá bán, giá thuê mua bảo đảm nguyên tắc quy định tại khoản 2 Điều này và trình cơ quan chuyên môn của tỉnh thẩm định tại thời điểm nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo quy định của pháp luật nhà ở.

Điều 107. Nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân và quản lý vận hành nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân

1. Việc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân phải bảo đảm các nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 86 và Điều 87 của Luật này.

2. Việc quản lý vận hành nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thực hiện theo quy định tại Điều 88 của Luật này.

3. Chính phủ quy định trình tự, thủ tục cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở lực lượng vũ trang nhân dân.

Mục 5

**CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ CHO CÁC HỘ GIA ĐÌNH,
CÁ NHÂN TỰ XÂY DỰNG HOẶC CẢI TẠO, SỬA CHỮA ĐỂ Ở**

Điều 108. Chính sách hỗ trợ về nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa để ở

1. Nhà nước hỗ trợ hộ gia đình, cá nhân quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 74 của Luật này tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở thông qua các chương trình mục tiêu quốc gia, chương trình đầu tư công về nhà ở.

2. Chính sách hỗ trợ về nhà ở đối với các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện như sau:

a) Hỗ trợ một phần vốn từ ngân sách nhà nước;

- b) Hỗ trợ vay vốn tín dụng ưu đãi từ Ngân hàng chính sách xã hội;
- c) Hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng khu vực có nhà ở tại khu vực nông thôn;
- d) Hỗ trợ tặng nhà ở đối với đối tượng mà với mức hỗ trợ quy định tại điểm a và điểm b khoản này vẫn không có khả năng tài chính để cải thiện nhà ở.

3. Nhà nước hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để hộ gia đình, cá nhân quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6 và 8 Điều 74 của Luật này tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở.

4. Điều kiện để được hỗ trợ vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định cho đối tượng quy định tại khoản 3 Điều này như sau:

- a) Có đất ở nhưng chưa có nhà ở hoặc có nhà ở nhưng nhà ở bị hư hỏng, dột nát;
- b) Có đăng ký thường trú tại đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất ở, nhà ở cần phải xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa.

Điều 109. Hình thức thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa để ở

- 1. Nhà nước hỗ trợ Hộ gia đình, cá nhân tự tổ chức xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.
- 2. Nhà nước tổ chức xây dựng hoặc cải tạo nhà ở cho các đối tượng quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 74 của Luật này không có khả năng tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.

Chương VII TÀI CHÍNH CHO PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

Điều 110. Các nguồn vốn phục vụ cho phát triển nhà ở

- 1. Vốn chủ sở hữu của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.
- 2. Vốn huy động từ các tổ chức, cá nhân theo quy định tại Điều 112 của Luật này.
- 3. Vốn quy định tại khoản 1 Điều 111 của Luật này.
- 4. Vốn đầu tư nước ngoài.
- 5. Các nguồn vốn hợp pháp khác.

Điều 111. Nguồn vốn của Nhà nước để phục vụ cho phát triển nhà ở

- 1. Nguồn vốn nhà nước để phục vụ cho phát triển nhà ở bao gồm:
 - a) Vốn đầu tư công theo quy định pháp luật về đầu tư công;

b) Công trái quốc gia, trái phiếu, vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước; vốn huy động từ Quỹ phát triển đất, các quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách khác theo quy định của pháp luật.

2. Các nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều này được nhà nước sử dụng để phát triển nhà ở công vụ, nhà ở xã hội, nhà ở để phục vụ tái định cư và cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Luật này.

Điều 112. Hình thức huy động vốn để phát triển nhà ở

1. Các hình thức huy động vốn để phát triển nhà ở bao gồm:

a) Huy động thông qua góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, cá nhân;

b) Huy động thông qua phát hành trái phiếu, cổ phiếu, chứng chỉ quỹ theo quy định của pháp luật;

c) Huy động thông qua cấp vốn từ vốn quy định tại khoản 1 Điều 111 của Luật này;

d) Huy động thông qua vay vốn từ tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam;

đ) Huy động thông qua vay vốn từ Ngân hàng chính sách xã hội;

e) Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam;

g) Các nguồn vốn hợp pháp khác.

2. Chính phủ quy định chi tiết nội dung điều kiện của từng hình thức huy động vốn cho phát triển nhà ở quy định tại Điều này.

Điều 113. Vốn phục vụ cho phát triển đối với từng loại nhà ở

1. Vốn cho phát triển nhà ở thương mại bao gồm:

a) Vốn của chủ đầu tư;

b) Vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân;

c) Vốn huy động thông qua phát hành trái phiếu, cổ phiếu, chứng chỉ quỹ theo quy định của pháp luật;

d) Tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê nhà ở trả trước, trả chậm, trả dần của khách hàng theo hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai;

đ) Vốn vay từ tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam.

2. Vốn cho phát triển nhà ở công vụ bao gồm:

a) Vốn ngân sách nhà nước cấp, bao gồm ngân sách trung ương và ngân sách địa phương;

b) Các nguồn vốn hợp pháp khác.

3. Vốn để thực hiện chính sách nhà ở xã hội bao gồm:

- a) Vốn của chủ đầu tư;
- b) Vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân;
- c) Vốn của đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội;
- d) Vốn đầu tư của Nhà nước quy định tại khoản 1 Điều 111 của Luật này;
- đ) Vốn do Nhà nước hỗ trợ trực tiếp cho đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội; vốn do Nhà nước cho vay ưu đãi thông qua Ngân hàng chính sách xã hội hoặc vay ưu đãi của các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định;
- e) Vốn từ các tổ chức tài chính hợp pháp khác;
- g) Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam;
- h) Các nguồn vốn hợp pháp khác.

4. Vốn cho phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư bao gồm:

- a) Vốn của chủ đầu tư;
- b) Vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân;
- c) Vốn đầu tư của Nhà nước quy định tại khoản 1 Điều 112 của Luật này;
- d) Vốn từ Quỹ phát triển đất;
- đ) Vốn từ tiền bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi thực hiện giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật;
- e) Các nguồn vốn hợp pháp khác.

5. Vốn cho phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân bao gồm:

- a) Vốn của hộ gia đình, cá nhân;
- b) Vốn hợp tác giữa các hộ gia đình, cá nhân; vốn hỗ trợ của dòng họ, cộng đồng dân cư;
- c) Vốn vay của tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam;
- d) Vốn hỗ trợ của Nhà nước đối với các trường hợp được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội;
- đ) Các nguồn vốn hợp pháp khác.

Điều 114. Nguyên tắc huy động, sử dụng vốn cho phát triển nhà ở

1. Việc huy động vốn cho phát triển nhà ở phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây:

a) Phải huy động đúng hình thức. Các trường hợp huy động vốn không đúng hình thức và không đáp ứng đủ các điều kiện đối với từng loại nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở thì không có giá trị pháp lý;

b) Phải có đủ điều kiện để huy động vốn theo quy định của pháp luật về nhà ở;

c) Phải phù hợp đối với từng loại nhà ở theo quy định của Luật này;

d) Tuân thủ quy định về phòng, chống rửa tiền;

đ) Tuân thủ các quy định của pháp luật về đấu thầu và các pháp luật khác có liên quan; trường hợp huy động nguồn vốn nhà nước theo quy định tại Điều 112 của Luật này thì còn phải tuân thủ pháp luật về ngân sách nhà nước, pháp luật về đầu tư công;

e) Bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết quy định tại điểm a khoản 1 Điều 112 của Luật này chỉ được phân chia lợi nhuận bằng tiền hoặc cổ phiếu trên cơ sở tỷ lệ vốn góp theo thỏa thuận trong hợp đồng; chủ đầu tư không được áp dụng hình thức huy động vốn quy định tại điểm này hoặc các hình thức huy động vốn khác để phân chia sản phẩm nhà ở hoặc để ưu tiên đăng ký, đặt cọc, hưởng quyền mua nhà ở hoặc để phân chia quyền sử dụng đất trong dự án cho bên được huy động vốn, trừ trường hợp góp vốn thành lập pháp nhân mới để được Nhà nước giao làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định;

g) Việc bố trí và sử dụng nguồn vốn dành cho phát triển nhà ở xã hội được thực hiện theo Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Việc sử dụng vốn cho phát triển nhà ở phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây:

a) Bảo đảm công khai, minh bạch; bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể có vốn được huy động;

b) Phải sử dụng vào mục đích cho phát triển nhà ở và đầu tư xây dựng dự án nhà ở, không được sử dụng vốn đã huy động cho dự án khác hoặc mục đích khác.

Điều 115. Vay vốn ưu đãi thông qua Ngân hàng chính sách xã hội để phát triển nhà ở xã hội

1. Ngân hàng chính sách xã hội thực hiện cho vay vốn ưu đãi với lãi suất thấp và thời hạn cho vay dài hạn thông qua việc cấp vốn từ ngân sách cho Ngân hàng chính sách xã hội để thực hiện các chương trình mục tiêu về nhà ở và xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trong từng thời kỳ.

2. Ngân hàng chính sách xã hội được thực hiện huy động tiền gửi tiết kiệm của hộ gia đình, cá nhân trong nước có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã

hội để cho các đối tượng này vay với lãi suất ưu đãi và thời hạn vay dài hạn sau một thời gian gửi tiết kiệm nhất định.

3. Ngân hàng chính sách xã hội phải lập khoản mục riêng để quản lý và sử dụng nguồn vốn theo đúng mục đích quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Chương VIII QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở

Mục 1 QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 116. Nội dung quản lý, sử dụng nhà ở

1. Lập, lưu trữ, bàn giao và quản lý hồ sơ về nhà ở.
2. Quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, văn hóa, lịch sử.
3. Quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.
4. Bảo hiểm, bảo hành, bảo trì, cải tạo, phá dỡ nhà ở.

Điều 117. Lập hồ sơ về nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở hoặc người đang sử dụng nhà ở nếu chưa xác định được chủ sở hữu, tổ chức được giao quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có trách nhiệm lập và lưu trữ hồ sơ nhà ở theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Hồ sơ nhà ở bao gồm nhà ở riêng lẻ và nhà chung cư được quy định như sau:

a) Đối với nhà ở tại đô thị và nông thôn được tạo lập trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì phải có giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp nhà ở hoặc có bản kê khai thông tin về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở;

b) Đối với nhà ở tại đô thị được tạo lập kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì hồ sơ nhà ở bao gồm giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp nhà ở; giấy tờ xác định đơn vị tư vấn, đơn vị thi công, bản vẽ thiết kế, bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở, hồ sơ hoàn công theo quy định của pháp luật về xây dựng (nếu có);

c) Đối với nhà ở tại nông thôn được tạo lập kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì hồ sơ nhà ở bao gồm giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp nhà ở và bản vẽ thiết kế, bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở (nếu có);

d) Đối với trường hợp xây dựng nhà ở theo dự án thì hồ sơ nhà ở bao gồm hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở và hồ sơ hoàn công theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Điều 118. Lưu trữ, bàn giao và quản lý hồ sơ nhà ở

1. Tổ chức, cá nhân lưu trữ hồ sơ về nhà ở được quy định như sau:

a) Chủ sở hữu nhà ở hoặc người đang sử dụng nhà ở nếu chưa xác định được chủ sở hữu, tổ chức được giao quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ nhà ở; đối với nhà chung cư thì việc bàn giao, lưu trữ, quản lý hồ sơ thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành;

b) Cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ nhà ở của hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài trên địa bàn;

c) Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ nhà ở của tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài và dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn.

2. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận phải có trách nhiệm cung cấp thông tin về nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 117 của Luật này cho cơ quan quản lý nhà ở cùng cấp để thiết lập hồ sơ nhà ở.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định việc phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở giữa cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận và cơ quan quản lý nhà ở tại địa phương để bảo đảm thống nhất về các thông tin nhà ở, đất ở ghi trong hồ sơ nhà ở.

Điều 119. Quản lý, sử dụng nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở

1. Chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý kiến trúc mặt ngoài của nhà ở riêng lẻ sau khi đã bàn giao cho các chủ sở hữu theo đúng hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt; thực hiện quản lý, bảo trì hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở riêng lẻ trong dự án theo đúng nội dung của dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước quản lý theo nội dung quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

2. Chủ đầu tư có thể phân chia và đặt tên cho từng khu vực nhà ở riêng lẻ được quy hoạch và xây dựng riêng biệt trong dự án để thực hiện quản lý. Việc đặt tên dự án và các khu vực trong dự án thực hiện theo quy định tại Điều 33 của Luật này.

3. Sau khi nhà ở được bàn giao và đưa vào sử dụng, chủ đầu tư được tổ chức thành lập Ban tự quản khu nhà ở để thực hiện quản lý việc bảo trì kiến trúc bên ngoài của nhà ở, chăm sóc cây xanh, vườn hoa và bảo trì các công trình tiện ích hoặc hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho khu nhà ở đó, trừ hệ thống hạ tầng đã bàn giao cho Nhà nước hoặc được Nhà nước giao cho chủ đầu tư quản lý, bảo trì. Thành phần của Ban tự quản khu nhà ở bao gồm đại diện các chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở của khu vực đó và đại diện chủ đầu tư (nếu có).

4. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở trong khu vực nhà ở riêng lẻ tổ chức họp để thống nhất bầu Ban tự quản khu nhà ở bao gồm số lượng, thành phần tham gia, thông qua quy chế, nhiệm kỳ hoạt động của Ban tự quản, nội quy quản

lý, sử dụng khu vực nhà ở, quyết định đóng góp kinh phí để chi trả tiền thù lao cho người tham gia Ban tự quản và việc chăm sóc cây xanh, vườn hoa, bảo trì các công trình tiện ích phục vụ cho khu nhà ở không thuộc diện chủ đầu tư hoặc Nhà nước có trách nhiệm quản lý.

5. Việc tổ chức bầu Ban tự quản khu nhà ở lần đầu do chủ đầu tư có trách nhiệm chủ trì thực hiện; các lần tổ chức sau do Ban tự quản khu nhà ở chịu trách nhiệm thực hiện hoặc ủy quyền cho chủ đầu tư tổ chức, thực hiện; trường hợp chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở không thống nhất bầu được Ban tự quản khu nhà ở thì chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý khu vực nhà ở này theo nội dung của dự án đã được phê duyệt.

6. Chủ đầu tư có thể hỗ trợ thêm kinh phí để Ban tự quản khu nhà ở chăm sóc cây xanh, vườn hoa và bảo trì các công trình tiện ích hoặc hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ đối với khu nhà ở không thuộc diện Nhà nước hoặc chủ đầu tư quản lý. Việc thực hiện các công việc quy định tại khoản này do chủ đầu tư đảm nhận; trường hợp chủ đầu tư không thực hiện thì Ban tự quản khu nhà ở thuê đơn vị khác có năng lực thực hiện.

Điều 120. Quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử

1. Nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử bao gồm cả nhà biệt thự cũ không phân biệt hình thức sở hữu được xác định như sau:

a) Nhà ở được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xếp hạng là di tích lịch sử văn hóa cấp quốc gia hoặc cấp tỉnh;

b) Nhà ở không thuộc diện quy định tại điểm a khoản này nhưng thuộc danh mục được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt theo đề nghị của cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập hội đồng bao gồm đại diện các cơ quan về kiến trúc, xây dựng, văn hóa cấp tỉnh, hội nghề nghiệp và nhà khoa học có liên quan để xác định tiêu chí và danh mục công trình nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn để phê duyệt.

3. Việc quản lý, sử dụng nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này phải thực hiện theo quy định của Luật này, pháp luật về kiến trúc, di sản văn hóa và quy định khác của pháp luật có liên quan; trường hợp nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì còn phải thực hiện theo quy định tại mục 2 Chương này; trường hợp là nhà biệt thự thì còn phải tuân thủ quy định tại Điều 121 của Luật này.

4. Kinh phí để thực hiện quản lý, bảo tồn, bảo trì, cải tạo các nhà ở thuộc diện quy định tại điểm a khoản 1 Điều này và nhà ở thuộc sở hữu nhà nước do ngân sách nhà nước cấp.

Đối với nhà ở không thuộc sở hữu nhà nước nhưng thuộc diện quy định tại điểm b khoản 1 Điều này thì tùy vào điều kiện cụ thể của địa phương, Ủy ban

nhân dân cấp tỉnh quyết định hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ kinh phí để chủ sở hữu thực hiện quản lý, bảo tồn, bảo trì, cải tạo nhà ở này.

5. Trường hợp nhà ở thuộc diện phải bảo tồn nhưng phải giãn mật độ dân cư để bảo đảm giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử của nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí quỹ đất, lập dự án di dời, bố trí chỗ ở mới phục vụ giãn dân và hỗ trợ kinh phí để các chủ sở hữu di dời trước khi thực hiện bảo tồn, cải tạo nhà ở này.

Điều 121. Quản lý sử dụng nhà biệt thự

1. Nhà biệt thự được phân thành 03 nhóm sau đây:

a) Biệt thự nhóm một là biệt thự được xếp hạng di tích lịch sử, văn hóa theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa; biệt thự có giá trị điển hình về kiến trúc, nhà cổ do Hội đồng quy định tại khoản 2 Điều 120 của Luật này xác định và lập danh sách để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;

b) Biệt thự nhóm hai là biệt thự không thuộc quy định tại điểm a khoản này nhưng có giá trị về nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử do Hội đồng quy định tại khoản 2 Điều 120 của Luật này xác định và lập danh sách để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;

c) Biệt thự nhóm ba là biệt thự không thuộc diện quy định tại điểm a và điểm b khoản này.

2. Việc quản lý, sử dụng và bảo trì, cải tạo nhà biệt thự phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

a) Tuân thủ quy định của Luật này; trường hợp có giá trị nghệ thuật, lịch sử, văn hóa thì còn phải tuân thủ các quy định của pháp luật về di sản văn hóa;

b) Đối với nhà biệt thự nhóm một phải giữ nguyên hình dáng kiến trúc bên ngoài, cấu trúc bên trong, mật độ xây dựng, số tầng và chiều cao;

c) Đối với nhà biệt thự nhóm hai phải giữ nguyên kiến trúc bên ngoài;

d) Đối với nhà biệt thự nhóm ba phải thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch, kiến trúc và xây dựng.

Điều 122. Chuyển đổi công năng nhà ở

1. Việc chuyển đổi công năng nhà ở quy định tại Điều này phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây:

a) Phải phù hợp với Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt, không gây thất thoát tài sản nhà nước;

b) Nhà ở sau khi được chuyển đổi công năng phải sử dụng hiệu quả, đúng mục đích và phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn của nhà ở được chuyển đổi;

c) Phải được cơ quan quản lý nhà ở ở trung ương hoặc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận.

2. Các trường hợp được chuyển đổi công năng nhà ở bao gồm:
 - a) Chuyển đổi từ nhà ở để phục vụ tái định cư sang nhà ở xã hội;
 - b) Chuyển đổi từ nhà ở công vụ hoặc nhà ở xã hội sang nhà ở để phục vụ tái định cư khi không còn nhu cầu sử dụng;
 - c) Chuyển đổi nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước sang nhà ở công vụ;
 - d) Các trường hợp khác theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ trên cơ sở đề xuất của cơ quan quản lý nhà ở ở trung ương.
3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Mục 2

QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Điều 123. Quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải được sử dụng đúng mục đích, có hiệu quả, tránh thất thoát, lãng phí; việc cho thuê, cho thuê mua và bán nhà ở phải đúng đối tượng, đủ điều kiện, theo đúng quy định của Luật này. Tiền bán, cho thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước sau khi trừ các chi phí hợp lý phải được bố trí trong dự toán chi ngân sách dùng để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước.

2. Đối với nhà ở công vụ thì chỉ được sử dụng để cho thuê; đối với nhà ở xã hội thì được xây dựng để cho thuê, cho thuê mua; đối với nhà ở xã hội cho thuê, trường hợp cần tái đầu tư xây dựng nhà ở xã hội khác thì cơ quan đại diện chủ sở hữu lập đề án bán nhà để gửi cơ quan quản lý nhà ở trung ương thẩm định, báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định theo quy định của Chính phủ.

3. Việc bán nhà ở cũ chỉ thực hiện khi không có tranh chấp, khiếu kiện về quyền sử dụng nhà ở đó theo quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và phải thuộc diện được cho thuê hoặc được bán theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Các trường hợp bố trí sử dụng nhà ở cũ từ sau ngày 19 tháng 01 năm 2007 nếu Nhà nước không còn nhu cầu sử dụng và người đang thuê có nhu cầu mua nhà ở này thì thực hiện bán chỉ định cho người đang thuê theo giá thị trường, trường hợp người đang thuê không có nhu cầu mua thì thực hiện bán đấu giá theo quy định pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

4. Người thuê nhà ở công vụ khi không còn đủ điều kiện được thuê nhà ở hoặc chuyển đi nơi khác hoặc có hành vi vi phạm quy định về quản lý, sử dụng nhà ở mà thuộc diện bị thu hồi thì phải trả lại nhà ở công vụ cho Nhà nước.

Người trả lại nhà ở công vụ nếu không thuộc diện bị thu hồi nhà ở do có hành vi vi phạm quy định tại các điểm a, e và h khoản 1 Điều 125 của Luật này và chưa có nhà ở tại nơi sinh sống sau khi trả lại nhà công vụ thì cơ quan, tổ

chức đang trực tiếp quản lý, sử dụng người này có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi người đó sinh sống căn cứ vào tình hình cụ thể để giải quyết cho thuê, cho thuê mua, mua nhà ở xã hội hoặc giao đất ở để họ xây dựng nhà ở.

5. Việc quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được thực hiện như sau:

a) Do tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực chuyên môn về quản lý vận hành nhà ở thực hiện và được hưởng các cơ chế ưu đãi như đối với dịch vụ công ích;

b) Cơ quan đại diện chủ sở hữu quy định tại Điều 14 của Luật này giao cho đơn vị đang quản lý nhà ở có đủ điều kiện năng lực theo quy định của Luật này thực hiện quản lý vận hành; trường hợp không có đơn vị quản lý nhà ở hoặc có đơn vị quản lý nhà ở nhưng không có đủ điều kiện, năng lực quản lý vận hành thì đấu thầu lựa chọn đơn vị quản lý vận hành.

6. Trường hợp nhà ở thuộc diện bị thu hồi theo quy định tại Điều 125 của Luật này thì sau khi thu hồi, cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở phải thực hiện quản lý, sử dụng nhà ở này theo đúng mục đích quy định.

Điều 124. Đối tượng, điều kiện thuê, thuê mua, mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Đối tượng được thuê, thuê mua, mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được quy định như sau:

a) Đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 45 của Luật này chỉ được thuê nhà ở công vụ;

b) Đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 8, 9 và 10 Điều 74 của Luật này được xem xét giải quyết cho thuê, cho thuê mua, mua nhà ở xã hội; đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 74 của Luật này được xem xét giải quyết cho thuê, cho thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân;

c) Đối tượng quy định tại khoản 10 Điều 74 của Luật này nếu chưa được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội thì được giải quyết thuê, thuê mua, mua nhà ở để phục vụ tái định cư;

d) Đối tượng đang thực tế sử dụng nhà ở cũ quy định tại khoản 4 Điều 13 của Luật này được giải quyết cho thuê hoặc mua nhà ở đó;

đ) Đối tượng quy định tại khoản 11 Điều 74 của Luật này được xem xét giải quyết cho thuê nhà ở xã hội.

2. Điều kiện được thuê, thuê mua, mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được quy định như sau:

a) Đối tượng được thuê nhà ở công vụ phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 45 của Luật này;

b) Đối tượng được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 76 của Luật này; nếu là đối tượng quy định tại khoản 10 Điều 74 của Luật này thì còn phải thuộc diện chưa được bố trí nhà ở, đất ở tái định cư. Đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 6 Điều 76 của Luật này.

Đối với đối tượng quy định tại khoản 11 Điều 74 của Luật này thì được thuê nhà ở trong thời gian học tập;

c) Đối tượng được thuê, thuê mua, mua nhà ở để phục vụ tái định cư phải thuộc diện bị thu hồi đất, giải tỏa nhà ở theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và chưa được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội;

d) Đối tượng được thuê hoặc mua nhà ở cũ phải đang thực tế sử dụng nhà ở đó, có giấy tờ chứng minh về bố trí, sử dụng nhà ở và có nhu cầu thuê hoặc mua nhà ở này.

3. Thẩm quyền ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được quy định như sau:

a) Trường hợp mua, thuê mua nhà ở xã hội hoặc mua bán nhà ở cũ thì hợp đồng được ký kết giữa bên mua, thuê mua với cơ quan được giao quản lý nhà ở;

b) Trường hợp thuê, thuê mua, mua bán nhà ở phục vụ tái định cư thì hợp đồng ký kết giữa người được tái định cư với đơn vị được giao bố trí tái định cư;

c) Trường hợp thuê nhà ở bao gồm nhà ở cũ, nhà ở công vụ, nhà ở xã hội thì hợp đồng ký kết giữa bên thuê với cơ quan được giao quản lý nhà ở hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà ở đó;

d) Trường hợp là sinh viên thì ký hợp đồng thuê với cơ sở đào tạo hoặc cơ quan được giao quản lý nhà ở.

4. Chính phủ quy định chi tiết về xác định thời điểm bố trí sử dụng nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước; đối tượng, điều kiện được thuê, mua nhà ở cũ; việc bán, cho thuê nhà ở cũ; việc xác định giá thuê, giá bán nhà ở cũ và quản lý tiền thu được từ cho thuê, thuê mua, bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; việc miễn, giảm tiền cho thuê, tiền bán nhà ở cũ; việc quản lý, vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 125. Các trường hợp thu hồi, cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Việc thu hồi nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau đây:

a) Bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng hoặc không đủ điều kiện theo quy định của Luật này;

b) Hết thời hạn thuê theo hợp đồng mà bên thuê không còn nhu cầu thuê tiếp hoặc khi hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở;

- c) Bên thuê, bên thuê mua trả lại nhà ở đang thuê, thuê mua;
- d) Bên thuê không còn đủ điều kiện được thuê nhà ở theo quy định của Luật này;
 - đ) Bên thuê chết hoặc có tuyên bố mất tích của Tòa án mà không có ai đang cùng sinh sống; đối với người đang thuê nhà ở công vụ thì khi người đang thuê nhà ở chết;
 - e) Bên thuê, thuê mua nhà ở không nộp tiền thuê nhà ở từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng;
 - g) Nhà ở cho thuê, cho thuê mua thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; nhà ở thuộc diện không bảo đảm an toàn trong sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng;
 - h) Bên thuê, bên thuê mua sử dụng nhà ở không đúng mục đích như đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở hoặc tự ý chuyển đổi, bán, cho thuê lại, cho mượn nhà ở hoặc tự ý đục phá, coi nói, cải tạo, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua;
 - i) Bên thuê nhà ở công vụ được điều động, luân chuyển đến công tác nơi khác;
 - k) Các trường hợp chiếm dụng nhà ở trái pháp luật.

2. Người đang thuê, thuê mua nhà ở hoặc người đang sử dụng nhà ở thuộc diện bị thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều này phải bàn giao lại nhà ở cho đơn vị được giao quản lý nhà ở; trường hợp không bàn giao lại nhà ở thì cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở quyết định cưỡng chế thu hồi. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức cưỡng chế thu hồi nhà ở hoặc giao cho Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà ở thực hiện cưỡng chế thu hồi nhà ở trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày quyết định cưỡng chế thu hồi được ban hành.

Sau khi thu hồi nhà ở thì căn cứ vào từng trường hợp cụ thể, cơ quan có thẩm quyền thực hiện chuyển đổi công năng hoặc tiếp tục quản lý, bố trí cho thuê, bán theo quy định của Luật này.

3. Chính phủ quy định chi tiết về trình tự, thủ tục thu hồi, cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

Mục 3

BẢO HIỂM, BẢO HÀNH, BẢO TRÌ, CẢI TẠO NHÀ Ở

Điều 126. Bảo hiểm nhà ở

1. Nhà nước khuyến khích các chủ sở hữu nhà ở mua bảo hiểm nhà ở theo quy định của pháp luật. Đối với nhà ở thuộc danh mục cơ sở có nguy hiểm về cháy, nổ theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy thì chủ sở hữu nhà ở này phải mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc.

2. Hình thức, mức đóng bảo hiểm và thời hạn bảo hiểm nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bảo hiểm và pháp luật về phòng cháy, chữa cháy.

3. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở đã đóng bảo hiểm theo quy định tại Điều này mà nhà ở đó bị cháy, nổ thì được bồi thường theo thỏa thuận bảo hiểm đã ký kết.

Điều 127. Bảo hành nhà ở

1. Tổ chức, cá nhân thi công xây dựng nhà ở phải bảo hành nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng; tổ chức, cá nhân cung ứng thiết bị nhà ở phải bảo hành thiết bị theo thời hạn do nhà sản xuất quy định.

Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua thì bên bán, bên cho thuê mua nhà ở có trách nhiệm bảo hành nhà ở theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này. Bên bán, bên cho thuê mua nhà ở có quyền yêu cầu tổ chức, cá nhân thi công xây dựng, cung ứng thiết bị thực hiện trách nhiệm bảo hành theo quy định của pháp luật.

2. Nhà ở được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn như sau:

- a) Đối với nhà chung cư thì tối thiểu là 60 tháng;
- b) Đối với nhà ở riêng lẻ thì tối thiểu là 24 tháng.

3. Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sứt nhà ở và các nội dung khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì bên bán, bên cho thuê mua nhà ở thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

Điều 128. Bảo trì nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở có trách nhiệm thực hiện bảo trì nhà ở; trường hợp chưa xác định được chủ sở hữu thì người đang quản lý, sử dụng có trách nhiệm bảo trì nhà ở đó. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng và đóng góp kinh phí để thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.

2. Nội dung, quy trình bảo trì và việc quản lý hồ sơ bảo trì nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Đối với nhà ở quy định tại khoản 1 Điều 120 của Luật này thì còn phải thực hiện theo quy định của pháp luật về kiến trúc, pháp luật về quy hoạch và pháp luật về tu bổ, bảo quản, phục hồi di tích lịch sử, văn hóa.

3. Chủ sở hữu, đơn vị thực hiện bảo trì nhà ở phải bảo đảm an toàn cho người, tài sản và bảo đảm vệ sinh, môi trường trong quá trình bảo trì nhà ở; trường hợp bảo trì nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì còn phải thực hiện theo quy định tại Điều 131 của Luật này.

Điều 129. Cải tạo nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở được cải tạo nhà ở thuộc sở hữu của mình; người không phải là chủ sở hữu nhà ở chỉ được cải tạo nhà ở nếu được chủ sở hữu đồng ý.

2. Việc cải tạo nhà ở phải thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng; trường hợp pháp luật quy định phải lập dự án để cải tạo nhà ở thì phải thực hiện theo dự án được phê duyệt. Đối với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì việc cải tạo nhà ở còn phải thực hiện theo quy định tại Điều 131 của Luật này.

3. Đối với nhà ở quy định tại khoản 1 Điều 121 của Luật này thì việc cải tạo còn phải tuân theo quy định của pháp luật về quy hoạch, kiến trúc, di sản văn hóa; trường hợp pháp luật có quy định phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận trước khi cải tạo thì chủ sở hữu, cơ quan quản lý nhà ở phải thực hiện theo văn bản chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

4. Đối với nhà biệt thự cũ thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 121 của Luật này thì còn phải tuân thủ các quy định sau đây:

a) Không được làm thay đổi nguyên trạng ban đầu của nhà biệt thự;

b) Không được phá dỡ nếu chưa bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ theo kết luận kiểm định của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh; trường hợp phải phá dỡ để xây dựng lại thì phải theo đúng kiến trúc ban đầu, sử dụng đúng loại vật liệu, mật độ xây dựng, số tầng và chiều cao của nhà biệt thự cũ;

c) Không được tạo thêm kết cấu để làm tăng diện tích hoặc coi nói, chiếm dụng không gian bên ngoài nhà biệt thự.

Điều 130. Bảo trì, cải tạo nhà ở đang cho thuê

1. Bên cho thuê nhà ở có quyền cải tạo nhà ở khi có sự đồng ý của bên thuê nhà ở, trừ trường hợp khẩn cấp hoặc vì lý do bất khả kháng. Bên thuê nhà ở có trách nhiệm để bên cho thuê nhà ở thực hiện việc bảo trì, cải tạo nhà ở.

2. Bên cho thuê nhà ở được quyền điều chỉnh giá thuê hợp lý sau khi kết thúc việc cải tạo nếu thời gian cho thuê còn lại từ một phần ba thời hạn của hợp đồng thuê nhà trở xuống; trường hợp bên thuê nhà ở không đồng ý với việc điều chỉnh giá thuê thì có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và được bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

3. Trường hợp bên thuê nhà ở phải chuyển chỗ ở để thực hiện việc bảo trì hoặc cải tạo nhà ở thì các bên thỏa thuận về chỗ ở tạm và tiền thuê nhà ở trong

thời gian bảo trì, cải tạo; trường hợp bên thuê nhà ở tự lo chỗ ở và đã trả trước tiền thuê nhà ở cho cả thời gian bảo trì hoặc cải tạo thì bên cho thuê nhà ở phải thanh toán lại số tiền này cho bên thuê nhà ở. Thời gian bảo trì hoặc cải tạo không tính vào thời hạn của hợp đồng thuê nhà ở. Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê nhà ở sau khi kết thúc việc bảo trì, cải tạo nhà ở.

4. Bên thuê nhà ở có quyền yêu cầu bên cho thuê nhà ở bảo trì nhà ở, trừ trường hợp nhà ở bị hư hỏng do bên thuê gây ra; trường hợp bên cho thuê không bảo trì nhà ở thì bên thuê được quyền bảo trì nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên cho thuê biết trước ít nhất 15 ngày. Văn bản thông báo phải ghi rõ mức độ bảo trì và kinh phí thực hiện. Bên cho thuê nhà ở phải thanh toán kinh phí bảo trì cho bên thuê nhà ở hoặc trừ dần vào tiền thuê nhà.

Điều 131. Bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Việc bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và phải thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng. Đối với việc bảo trì nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước thì cơ quan đại diện chủ sở hữu giao đơn vị quản lý vận hành thực hiện bảo trì nếu có đủ năng lực thực hiện bảo trì; trường hợp đơn vị này không có năng lực thực hiện bảo trì thì phải tổ chức đấu thầu lựa chọn đơn vị có đủ năng lực thực hiện bảo trì.

2. Trường hợp cải tạo nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đang cho thuê thì thực hiện theo quy định tại Điều 131 của Luật này; trường hợp có sự đồng ý bằng văn bản của cơ quan quản lý nhà ở cho phép bên thuê nhà ở tự bỏ kinh phí để cải tạo thì phần nhà ở được cải tạo vẫn thuộc sở hữu nhà nước, tổ chức được giao quản lý nhà ở đó có trách nhiệm hoàn trả kinh phí cho bên thuê nhà ở hoặc trừ dần vào tiền thuê nhà ở.

Điều 132. Bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu chung

1. Các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung có quyền và trách nhiệm bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu chung tương ứng với phần quyền sở hữu của mình; trường hợp không xác định được phần quyền sở hữu của từng chủ sở hữu thuộc sở hữu chung thì trách nhiệm bảo trì, cải tạo được chia đều cho các chủ sở hữu. Việc bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu chung phải được các chủ sở hữu đồng ý; đối với nhà chung cư được thực hiện theo quy định của Luật này, Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành.

2. Kinh phí bảo trì, cải tạo phần sở hữu chung được phân chia tương ứng với phần quyền sở hữu của từng chủ sở hữu, trừ trường hợp các chủ sở hữu có thỏa thuận khác. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì việc đóng góp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 151 của Luật này.

Điều 133. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở trong việc bảo trì, cải tạo nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở có các quyền sau đây trong việc bảo trì, cải tạo nhà ở:
 - a) Được tự thực hiện việc bảo trì, cải tạo hoặc thuê tổ chức, cá nhân thực hiện bảo trì, cải tạo; trường hợp pháp luật quy định phải do đơn vị, cá nhân có năng lực hành nghề xây dựng thực hiện thì phải thuê đơn vị, cá nhân có năng lực thực hiện bảo trì, cải tạo;
 - b) Yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng trong trường hợp phải có giấy phép xây dựng, tạo điều kiện cho việc bảo trì, cải tạo nhà ở khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về xây dựng;
 - c) Thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật.
2. Chủ sở hữu nhà ở có các nghĩa vụ sau đây trong việc bảo trì, cải tạo nhà ở:
 - a) Chấp hành quy định của pháp luật về bảo trì, cải tạo nhà ở; tạo điều kiện cho các chủ sở hữu nhà ở khác thực hiện việc bảo trì, cải tạo nhà ở của họ;
 - b) Bồi thường cho người khác trong trường hợp gây thiệt hại;
 - c) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

**Mục 4
PHÁ DỠ NHÀ Ở**

Điều 134. Các trường hợp nhà ở phải phá dỡ

1. Các trường hợp nhà ở phải phá dỡ bao gồm:
 - a) Nhà ở bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ, không bảo đảm an toàn cho người sử dụng đã có kết luận kiểm định chất lượng của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà ở hoặc trong tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai;
 - b) Nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ theo quy định tại khoản 2 Điều 59 của Luật này;
 - c) Nhà ở thuộc diện phải giải tỏa để thu hồi đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
 - d) Nhà ở xây dựng trong khu vực cấm xây dựng hoặc xây dựng trên đất không phải là đất ở theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
 - đ) Các trường hợp phá dỡ nhà ở khác theo quy định của pháp luật về xây dựng ngoài các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này.
2. Việc phá dỡ đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.

Điều 135. Trách nhiệm phá dỡ nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở hoặc người đang quản lý, sử dụng nhà ở có trách nhiệm phá dỡ nhà ở; trường hợp phải giải tỏa nhà ở để xây dựng lại nhà ở mới hoặc công trình khác thì chủ đầu tư công trình có trách nhiệm phá dỡ nhà ở.

2. Chủ sở hữu nhà ở tự thực hiện việc phá dỡ nhà ở nếu có đủ năng lực theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc thuê tổ chức, cá nhân có năng lực về xây dựng phá dỡ.

3. Trường hợp phá dỡ nhà chung cư để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mới thì còn phải thực hiện theo quy định tại Chương V của Luật này.

4. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) có trách nhiệm theo dõi, đôn đốc việc phá dỡ nhà ở trên địa bàn.

Điều 136. Yêu cầu khi phá dỡ nhà ở

1. Phải di chuyển người và tài sản ra khỏi khu vực phá dỡ.

2. Phải có biển báo và giải pháp cách ly với khu vực xung quanh.

3. Bảo đảm an toàn cho người, tài sản, công trình xung quanh, công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc diện không bị phá dỡ và bảo đảm vệ sinh, môi trường theo quy định của pháp luật.

4. Đối với trường hợp phải có phương án phá dỡ theo quy định của pháp luật xây dựng thì chủ sở hữu, chủ đầu tư phải lập phương án phá dỡ trước khi thực hiện.

5. Không được thực hiện việc phá dỡ nhà ở thuộc khu dân cư trong khoảng thời gian từ 12 giờ đến 13 giờ và từ 22 giờ đến 05 giờ, trừ trường hợp khẩn cấp.

Điều 137. Cường chế phá dỡ nhà ở

1. Trường hợp nhà ở phải phá dỡ theo quy định tại Điều 134 của Luật này mà chủ sở hữu nhà ở, chủ đầu tư công trình hoặc người đang quản lý, sử dụng không tự nguyện thực hiện việc phá dỡ nhà ở thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều này ban hành quyết định cưỡng chế phá dỡ nhà ở.

2. Thẩm quyền ban hành quyết định cưỡng chế phá dỡ nhà ở được quy định như sau:

a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế đối với trường hợp phá dỡ nhà ở để thu hồi đất quy định tại điểm c khoản 1 Điều 134 của Luật này, phá dỡ nhà ở riêng lẻ quy định tại các điểm a, d và điểm đ khoản 1 Điều 134 của Luật này;

b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định cưỡng chế đối với trường hợp phá dỡ nhà chung cư quy định tại điểm b khoản 1 Điều 134 của Luật này.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức cưỡng chế phá dỡ nhà ở theo quyết định cưỡng chế phá dỡ nhà ở quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Kinh phí cưỡng chế phá dỡ nhà ở được quy định như sau:

a) Chủ sở hữu nhà ở hoặc người đang quản lý, sử dụng nhà ở hoặc chủ đầu tư công trình phải chịu chi phí cưỡng chế phá dỡ và các chi phí có liên quan đến việc phá dỡ;

b) Trường hợp chủ sở hữu nhà ở, người đang quản lý, sử dụng nhà ở, chủ đầu tư công trình không chi trả thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định cưỡng chế áp dụng biện pháp cưỡng chế tài sản để bảo đảm kinh phí cho việc phá dỡ.

Điều 138. Chỗ ở của chủ sở hữu khi nhà ở bị phá dỡ

1. Chủ sở hữu nhà ở phải tự lo chỗ ở khi nhà ở bị phá dỡ.

2. Trường hợp phá dỡ nhà ở thuộc diện bị thu hồi đất thì chỗ ở của chủ sở hữu được giải quyết theo chính sách về nhà ở để phục vụ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này và pháp luật về đất đai.

3. Trường hợp phá dỡ nhà chung cư để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mới thì chỗ ở của chủ sở hữu có nhà chung cư bị phá dỡ được giải quyết theo quy định tại Điều 73 của Luật này.

Điều 139. Phá dỡ nhà ở đang cho thuê

1. Bên cho thuê nhà ở phải thông báo việc phá dỡ bằng văn bản cho bên thuê biết ít nhất là 90 ngày trước khi thực hiện phá dỡ, trừ trường hợp khẩn cấp hoặc phá dỡ theo quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Trường hợp phá dỡ để xây dựng lại nhà ở mà thời hạn thuê vẫn còn thì bên cho thuê có trách nhiệm bố trí cho bên thuê chỗ ở khác trong thời gian phá dỡ và xây dựng lại nhà ở, trừ trường hợp bên thuê thỏa thuận tự lo chỗ ở. Sau khi xây dựng xong nhà ở, bên thuê được tiếp tục thuê đến hết thời hạn hợp đồng, trừ trường hợp bên thuê không có nhu cầu tiếp tục thuê nhà ở đó; trường hợp bên thuê tự lo chỗ ở thì không phải trả tiền thuê nhà ở trong thời gian phá dỡ và xây dựng lại, thời gian phá dỡ và xây dựng lại không tính vào thời hạn của hợp đồng thuê nhà ở.

Chương IX QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Mục 1

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 140. Phần sở hữu chung và phần sở hữu riêng trong nhà chung cư

1. Phần sở hữu riêng trong nhà chung cư bao gồm:

a) Phần diện tích bên trong căn hộ bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó;

b) Phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng cho chủ sở hữu nhà chung cư;

c) Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng, trừ các thiết bị thuộc quyền sở hữu chung quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Phần sở hữu chung của nhà chung cư bao gồm:

a) Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1 Điều này; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;

b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm: khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, hệ thống phòng cháy, chữa cháy và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;

c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;

d) Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc không thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được phê duyệt bao gồm: sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.

3. Các phần diện tích, trang thiết bị thuộc sở hữu chung, thuộc sở hữu riêng quy định tại Điều này phải được ghi rõ trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hoặc diện tích khác trong nhà chung cư; trường hợp hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hoặc diện tích khác trong nhà chung cư không ghi rõ thì phần sở hữu chung, sở hữu riêng được xác định theo quy định tại Điều này.

Điều 141. Cách xác định diện tích sử dụng căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư

1. Diện tích sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư được tính theo kích thước thông thủy, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ, diện tích ban công, lô gia (nếu có) và không tính diện tích tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn; trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung.

Đối với diện tích lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn từ mép trong của tường chung hoặc tường bao căn hộ. Đối với diện tích sàn có hộp kỹ thuật thì được xác định theo hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đã được phê duyệt.

Đối với các thiết bị, cấu kiện gắn liền với ban công, lô gia nhưng thuộc mặt đứng của công trình được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng thì thiết bị, cấu kiện đó được xác định là thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư.

2. Việc xác định cụ thể diện tích căn hộ quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành.

Điều 142. Chỗ để xe của nhà chung cư

1. Chỗ để xe phục vụ cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư bao gồm xe ô tô, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe đạp và xe cho người khuyết tật thì chủ đầu tư phải xây dựng tối thiểu theo quy chuẩn xây dựng, thiết kế được phê duyệt và phải được sử dụng đúng mục đích. Chỗ để xe có thể được bố trí tại tầng hầm hoặc tại phần diện tích khác trong hoặc ngoài nhà chung cư theo quy hoạch được phê duyệt; trong hồ sơ thiết kế phải xác định rõ khu vực để xe ô tô và khu vực để xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe đạp và xe cho người khuyết tật.

Khu vực sạc điện cho xe phải được xác định rõ trong hồ sơ thiết kế, không được bố trí tại tầng hầm nhà chung cư và phải tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật.

2. Việc xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với chỗ để xe được quy định như sau:

a) Đối với chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thì thuộc quyền sở hữu chung, quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư;

b) Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc

quyền quản lý của chủ đầu tư và chủ đầu tư không được tính vào giá bán, giá thuê mua căn hộ chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này; chủ đầu tư có trách nhiệm công khai các chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước, sau đó mới dành chỗ để xe công cộng; giá dịch vụ trông giữ xe được thực hiện theo quy định của pháp luật về giá.

Việc mua hoặc thuê chỗ để xe ô tô quy định tại điểm này được ghi trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc lập hợp đồng riêng. Chủ đầu tư phải bàn giao cho chủ sở hữu căn hộ bản vẽ, mặt bằng khu vực để xe trên cơ sở hồ sơ dự án, thiết kế đã được phê duyệt, trong đó phân định rõ khu vực để xe cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, bao gồm chỗ để xe thuộc sở hữu chung, chỗ để xe ô tô và khu vực để xe công cộng.

3. Việc quản lý vận hành chỗ để xe được thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành.

Mục 2

HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ VÀ BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ

Điều 143. Hội nghị nhà chung cư

1. Hội nghị nhà chung cư là hội nghị của các chủ sở hữu hoặc người sử dụng nhà chung cư nếu chủ sở hữu nhà chung cư không tham dự.

2. Hội nghị nhà chung cư được tổ chức họp để quy định các nội dung quy định tại khoản 3 hoặc khoản 4 Điều này khi có đủ điều kiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành. Việc tổ chức họp Hội nghị nhà chung cư được thực hiện thông qua hình thức họp trực tiếp; trường hợp do dịch bệnh, thiên tai không thể họp trực tiếp thì có thể tổ chức họp trực tuyến hoặc kết hợp cả họp trực tiếp và họp trực tuyến.

3. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Hội nghị nhà chung cư quyết định các vấn đề sau đây:

a) Đề cử, bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm các thành viên Ban quản trị nhà chung cư; thông qua, bổ sung, sửa đổi Nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư;

b) Thông qua, bổ sung, sửa đổi quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị nhà chung cư; quyết định mức phụ cấp trách nhiệm của các thành viên Ban quản trị và các chi phí hợp lý khác phục vụ hoạt động của Ban quản trị;

c) Thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư và việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư; đối với nhà chung cư quy định tại khoản 4 Điều 153 của Luật này mà trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ nhà chung cư, các bên không có thỏa thuận về việc phân chia tỷ

lệ kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư thì Hội nghị nhà chung cư xem xét, quyết định việc phân chia tỷ lệ kinh phí này;

d) Quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp chủ đầu tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành hoặc tham gia quản lý vận hành nhưng không đáp ứng được các yêu cầu đã thỏa thuận trong hợp đồng cung cấp dịch vụ ký với Ban quản trị nhà chung cư;

đ) Thông qua kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư;

e) Thông qua báo cáo về hoạt động quản lý vận hành, hoạt động bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư;

g) Quyết định các nội dung khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.

4. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì Hội nghị nhà chung cư được tổ chức họp để quyết định các vấn đề quy định tại các điểm a, b và e khoản 3 Điều này.

5. Mọi quyết định của Hội nghị nhà chung cư về các vấn đề quy định tại khoản 3 Điều này được thông qua theo nguyên tắc đa số bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu, được lập thành biên bản có chữ ký của các thành viên chủ trì Hội nghị và thư ký Hội nghị nhà chung cư.

Điều 144. Ban quản trị nhà chung cư

1. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu hoặc nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu nhưng có dưới 20 căn hộ thì chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thống nhất quyết định việc thành lập Ban quản trị nhà chung cư hoặc không thành lập Ban quản trị nhà chung cư; trường hợp thành lập Ban quản trị nhà chung cư được thực hiện như sau:

a) Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu, thành phần Ban quản trị bao gồm đại diện chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư;

b) Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu, thành phần Ban quản trị nhà chung cư thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu mà có từ 20 căn hộ trở lên phải thành lập Ban quản trị nhà chung cư. Thành phần Ban quản trị nhà chung cư gồm đại diện các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư nếu chủ sở hữu không tham dự; trường hợp chủ đầu tư còn sở hữu diện tích trong nhà chung cư thì bao gồm cả đại diện chủ đầu tư.

3. Ban quản trị nhà chung cư có một chủ sở hữu hoạt động theo mô hình tự quản. Trường hợp toàn bộ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì đơn vị được Nhà nước giao chịu trách nhiệm quản lý vận hành nhà chung cư này.

Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Ban quản trị có con dấu, tài khoản để hoạt động và thực hiện các quyền, trách nhiệm quy định tại Điều 145

và Điều 146 của Luật này. Việc triệu tập họp Ban quản trị, điều kiện họp, cách thức biểu quyết và các nội dung khác có liên quan được thực hiện theo Quy chế hoạt động của Ban quản trị được Hội nghị nhà chung cư thông qua.

4. Khuyến khích người có kinh nghiệm, kiến thức về xây dựng, kiến trúc, tài chính, pháp luật, phòng cháy, chữa cháy tham gia Ban quản trị nhà chung cư.

5. Việc bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Ban quản trị nhà chung cư; việc xác định số lượng thành viên Ban quản trị; việc tách, nhập Ban quản trị và hồ sơ, trình tự, thủ tục công nhận Ban quản trị nhà chung cư được thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Điều 145. Quyền của Ban quản trị nhà chung cư

1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư có quyền sau đây:

a) Yêu cầu chủ đầu tư bàn giao đầy đủ kinh phí bảo trì sau khi Ban quản trị được thành lập và có văn bản đề nghị bàn giao;

b) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Luật này và quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

c) Đề nghị Hội nghị nhà chung cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;

d) Được hưởng thù lao trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

đ) Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thực hiện công nhận Ban quản trị hoặc thực hiện cưỡng chế, bàn giao hồ sơ hoặc kinh phí bảo trì nhà chung cư;

e) Thực hiện các công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao mà không trái với quy định của pháp luật.

2. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư thực hiện quyền quy định tại các điểm c, d, đ và e khoản 1 Điều này.

Điều 146. Trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư

1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm sau đây:

a) Đăng ký con dấu, tài khoản hoạt động của Ban quản trị, tài khoản để quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư; tiếp nhận và quản lý hồ sơ nhà chung cư từ chủ đầu tư và cung cấp cho đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành;

b) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo Quy chế chi tiêu tài chính do Hội nghị nhà chung cư quyết định; báo cáo Hội nghị nhà chung cư việc thu, chi khoản kinh phí này;

c) Đề nghị Hội nghị nhà chung cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;

d) Ký hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư với chủ đầu tư hoặc đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư sau khi đã được Hội nghị nhà chung cư lựa chọn theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 143 của Luật này.

Trường hợp nhà chung cư không yêu cầu phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Luật này và được Hội nghị nhà chung cư giao cho Ban quản trị thực hiện quản lý vận hành thì Ban quản trị nhà chung cư thực hiện việc thu, chi kinh phí quản lý vận hành theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

đ) Ký kết hợp đồng với đơn vị có năng lực bảo trì nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư và giám sát hoạt động bảo trì. Việc bảo trì phần sở hữu chung có thể do đơn vị đang quản lý vận hành nhà chung cư hoặc đơn vị khác có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng thực hiện;

e) Đôn đốc, nhắc nhở các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong việc thực hiện nội quy, quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư; thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng nhà chung cư về việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ nhà chung cư để phối hợp với cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết;

g) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong nhà chung cư;

h) Thực hiện đúng quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị nhà chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua; không được tự miễn nhiệm, bãi nhiệm hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị nhà chung cư;

i) Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định tại khoản này;

k) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thực hiện các quyền, trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật;

l) Các công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao mà không trái với quy định pháp luật.

2. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư thực hiện quyền và trách nhiệm quy định tại các điểm e, g, h, i, k và l khoản 1 Điều này.

3. Các quyết định của Ban quản trị nhà chung cư nếu vượt quá quyền hạn quy định tại Điều này và Quy chế hoạt động của Ban quản trị thì không có giá trị pháp lý, trường hợp vượt quá quyền hạn khi xác lập, thực hiện giao dịch dân sự thì xử lý theo quy định của Bộ luật Dân sự; trường hợp vi phạm thì tùy theo mức độ vi phạm mà thành viên Ban quản trị bị xử phạt vi phạm hành chính

hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bị thiệt hại.

4. Các quyết định của thành viên Ban quản trị nhà chung cư nếu lợi dụng quyền hạn, vượt quá quyền hạn quy định tại Điều này và Quy chế hoạt động của Ban quản trị thì không có giá trị pháp lý; trường hợp vi phạm thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bị thiệt hại.

5. Trong trường hợp chấm dứt hoạt động hoặc miễn nhiệm, bãi nhiệm Ban Quản trị mà Ban Quản trị mới chưa được công nhận thì Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện các trách nhiệm của Ban Quản trị cho đến khi bầu và công nhận Ban Quản trị mới.

Mục 3 **TỔ CHỨC QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ**

Điều 147. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư

1. Đối với nhà chung cư có thang máy thì do đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện. Đối với nhà chung cư không có thang máy thì Hội nghị nhà chung cư quyết định tự quản lý vận hành hoặc thuê đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện.

Trường hợp chủ đầu tư trực tiếp thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư thì phải có chức năng, năng lực quản lý vận hành theo quy định tại Điều 148 của Luật này.

2. Trường hợp nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại khoản 1 Điều này thì các chủ sở hữu, người sử dụng không được thuê riêng các dịch vụ khác nhau để thực hiện quản lý vận hành. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có thể ký hợp đồng với đơn vị cung cấp dịch vụ để thực hiện một số nội dung liên quan đến việc quản lý vận hành nhà chung cư nhưng phải chịu trách nhiệm về việc quản lý vận hành theo nội dung hợp đồng dịch vụ đã ký kết với Ban quản trị nhà chung cư.

3. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư được quản lý vận hành nhiều nhà chung cư tại một hoặc nhiều địa bàn khác nhau.

Điều 148. Điều kiện của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư

1. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Là đơn vị sự nghiệp công lập hoặc doanh nghiệp, hợp tác xã được thành lập, hoạt động theo quy định của Luật Doanh nghiệp hoặc Luật Hợp tác xã và có chức năng quản lý vận hành nhà chung cư;

b) Phải có các phòng, ban về kỹ thuật, chăm sóc khách hàng, bảo vệ an ninh, phòng cháy, chữa cháy, vệ sinh, môi trường và các bộ phận khác có liên quan để thực hiện các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;

c) Người quản lý, nhân viên trực tiếp tham gia công tác quản lý vận hành của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải có trình độ chuyên môn trong các lĩnh vực xây dựng, kỹ thuật điện, nước, phòng cháy, chữa cháy, vận hành trang thiết bị gắn với nhà chung cư và phải hoàn thành khóa đào tạo, có Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư.

2. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư chỉ được cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư sau khi có văn bản thông báo đơn vị đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 149. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư

1. Việc xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư phải bảo đảm công khai, minh bạch và căn cứ vào nội dung các công việc cần quản lý vận hành và các dịch vụ sử dụng đối với từng loại nhà chung cư.

2. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư không bao gồm kinh phí mua bảo hiểm cháy, nổ theo quy định, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc, thù lao trách nhiệm cho Ban quản trị nhà chung cư và các chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được xác định bằng tiền Việt Nam và tính trên mỗi mét vuông diện tích sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư.

3. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được quy định như sau:

a) Trường hợp chưa tổ chức được Hội nghị nhà chung cư lần đầu thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở;

b) Trường hợp đã tổ chức được Hội nghị nhà chung cư thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư do đơn vị quản lý vận hành và Hội nghị nhà chung cư thỏa thuận, thống nhất quyết định.

4. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì giá dịch vụ quản lý nhà chung cư được thực hiện theo thỏa thuận giữa chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư trong hợp đồng thuê nhà; trường hợp nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại khoản 6 Điều này.

5. Đối với nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp thì giá dịch vụ quản lý vận hành áp dụng đối với phần diện tích kinh doanh dịch vụ, phần diện tích thuộc sở hữu riêng dùng làm chỗ để xe ô tô được xác định theo nguyên tắc sau đây:

a) Giá dịch vụ quản lý vận hành áp dụng đối với phần diện tích kinh doanh dịch vụ do các bên thỏa thuận trên cơ sở tình hình thực tế của hoạt động trong khu kinh doanh và của từng vị trí nhà chung cư;

b) Giá dịch vụ quản lý vận hành áp dụng đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng dùng làm chỗ để xe ô tô, bao gồm cả nhà chung cư chỉ có mục đích để ở do các bên thỏa thuận và có thể được tính thấp hơn giá dịch vụ quản lý vận hành áp dụng đối với căn hộ trong cùng một nhà chung cư.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư để áp dụng cho các trường hợp sau đây:

a) Thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn;

b) Làm cơ sở để các bên tham khảo khi thỏa thuận giá dịch vụ quản lý vận hành đối với nhà ở không thuộc sở hữu nhà nước hoặc trong trường hợp có tranh chấp về giá dịch vụ giữa đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư với chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; trường hợp không thỏa thuận được giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thì áp dụng mức giá trong khung giá dịch vụ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

Mục 4

QUẢN LÝ, SỬ DỤNG KINH PHÍ BẢO TRÌ NHÀ CHUNG CƯ

Điều 150. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu

1. Đối với căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư bán, cho thuê mua thì người mua, thuê mua phải đóng kinh phí bảo trì 2% giá trị căn hộ, phần diện tích bán, cho thuê mua này; khoản tiền này được tính riêng với tiền bán, tiền thuê mua nhà và được quy định rõ trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua.

2. Đối với căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư giữ lại không bán, không cho thuê mua hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính tại thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng, trừ phần diện tích thuộc sở hữu chung thì chủ đầu tư phải đóng 2% giá trị căn hộ, phần diện tích giữ lại; phần giá trị này được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất của nhà chung cư đó tại thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng.

3. Trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 mà chưa thu

kinh phí bảo trì phần sở hữu chung thì các chủ sở hữu nhà chung cư họp Hội nghị nhà chung cư để thống nhất mức đóng góp kinh phí này; mức đóng góp kinh phí có thể được nộp hằng tháng vào tài khoản thanh toán tại tổ chức tín dụng hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam do Ban quản trị nhà chung cư lập hoặc được đồng khi phát sinh công việc cần bảo trì.

4. Trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở không có thỏa thuận về kinh phí bảo trì thì chủ đầu tư phải đóng khoản tiền này; trường hợp trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở mà giá mua, giá thuê mua chưa tính kinh phí bảo trì thì chủ sở hữu thực hiện đóng khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo quy định tại khoản 3 Điều này.

Điều 151. Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu

1. Chủ đầu tư có trách nhiệm lập tài khoản để quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định sau đây:

a) Trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư, chủ đầu tư có trách nhiệm mở một tài khoản thanh toán tại một tổ chức tín dụng hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động trên địa bàn nơi có nhà ở để người mua, thuê mua căn hộ và chủ đầu tư nộp theo quy định tại Điều 150 của Luật này. Sau khi mở tài khoản, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có dự án biết về tên chủ tài khoản, số tài khoản đã mở, tên tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài nơi mở tài khoản và kỳ hạn gửi tiền. Chủ đầu tư không được yêu cầu tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài trích kinh phí mà các bên đã nộp vào tài khoản đã lập theo quy định tại điểm này để sử dụng vào bất kỳ mục đích nào khác khi chưa bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư.

Trường hợp trong thời gian chưa bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư mà phát sinh việc bảo trì các hạng mục, thiết bị thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư đã hết thời hạn bảo hành theo quy định thì chủ đầu tư có trách nhiệm sử dụng kinh phí của chủ đầu tư để thực hiện việc bảo trì các hạng mục, thiết bị này nhưng phải tuân thủ kế hoạch, quy trình bảo trì công trình được lập theo quy định của pháp luật về xây dựng. Khi bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư được hoàn trả lại các khoản kinh phí đã sử dụng cho việc bảo trì này nhưng phải có văn bản báo cáo cụ thể kèm theo kế hoạch, quy trình bảo trì đã lập và phải có hóa đơn, chứng từ chứng minh việc bảo trì này;

b) Khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư, các bên phải ghi rõ trong hợp đồng thông tin về tài khoản đã mở theo quy định tại điểm a khoản này. Người mua, thuê mua trước khi nhận bàn giao căn hộ, phần diện tích khác phải đóng kinh phí bảo trì theo quy định tại

Điều 150 của Luật này vào tài khoản đã ghi trong hợp đồng và sao gửi giấy tờ xác nhận đã đóng kinh phí bảo trì theo quy định cho chủ đầu tư; trường hợp không đóng kinh phí bảo trì thì không được bàn giao căn hộ, phần diện tích khác đã mua, nếu chủ đầu tư vẫn bàn giao thì chủ đầu tư phải nộp khoản kinh phí bảo trì đối với căn hộ, phần diện tích này.

2. Việc bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung được quy định như sau:

a) Sau khi có quyết định công nhận Ban quản trị nhà chung cư của cơ quan có thẩm quyền, Ban quản trị có trách nhiệm mở tài khoản để quản lý kinh phí bảo trì và có văn bản đề nghị chủ đầu tư bàn giao kinh phí bảo trì đã thu quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày có văn bản đề nghị của Ban quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư và Ban quản trị phải thống nhất quyết toán số liệu kinh phí bảo trì để làm cơ sở bàn giao kinh phí bảo trì theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;

c) Căn cứ vào số liệu quyết toán kinh phí bảo trì quy định tại điểm b khoản này, chủ đầu tư đề nghị tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang quản lý tài khoản kinh phí bảo trì chuyển kinh phí này và lãi phát sinh từ kinh phí bảo trì sang tài khoản quản lý kinh phí do Ban quản trị nhà chung cư lập;

d) Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài có trách nhiệm chuyển kinh phí quy định tại điểm c khoản này cho Ban quản trị nhà chung cư theo số liệu hai bên đã quyết toán. Các chi phí phát sinh từ việc chuyển giao kinh phí bảo trì được khấu trừ vào kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.

3. Sau khi bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư có trách nhiệm đóng tài khoản đã lập theo quy định của pháp luật và có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư đó biết để theo dõi.

4. Trường hợp nhà chung cư có nguồn thu từ việc khai thác dịch vụ đối với phần sở hữu chung thì phải nộp vào tài khoản bảo trì do Ban quản trị quản lý hoặc người được giao quản lý tài khoản bảo trì đối với trường hợp không bắt buộc thành lập Ban quản trị để bảo trì nhà chung cư theo quy định.

Nguồn thu quy định tại khoản này và lãi phát sinh từ tiền gửi kinh phí bảo trì được sử dụng vào việc bảo trì nhà chung cư.

Điều 152. Cường chế bàn giao kinh phí bảo trì nhà chung cư

1. Trường hợp chủ đầu tư không bàn giao kinh phí bảo trì theo quy định tại khoản 2 Điều 151 của Luật này hoặc bàn giao không đầy đủ, không đúng thời hạn theo quy định thì Ban quản trị nhà chung cư có văn bản đề nghị Ủy ban

nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư yêu cầu chủ đầu tư bàn giao kinh phí bảo trì.

2. Sau khi nhận được văn bản của Ban quản trị quy định tại khoản 1 Điều này, trong thời hạn 15 ngày, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải có văn bản yêu cầu chủ đầu tư bàn giao kinh phí bảo trì nhà chung cư cho Ban quản trị nhà chung cư.

3. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày có văn bản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà chủ đầu tư không bàn giao kinh phí bảo trì thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành quyết định cưỡng chế và tổ chức thu hồi kinh phí bảo trì để bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư theo quyết định cưỡng chế.

Trong quá trình thực hiện cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì, nếu phát hiện chủ đầu tư có hành vi vi phạm pháp luật hình sự thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh kiến nghị bằng văn bản và gửi kèm theo chứng cứ, tài liệu liên quan cho cơ quan điều tra, Viện Kiểm sát có thẩm quyền xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật.

4. Chính phủ quy định chi tiết việc cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư quy định tại Điều này.

Điều 153. Sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu

1. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư chỉ được sử dụng để bảo trì, thay thế các hạng mục, thiết bị thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư theo kế hoạch bảo trì được Hội nghị nhà chung cư thông qua. Ban quản trị nhà chung cư không được sử dụng kinh phí bảo trì này vào mục đích quản lý vận hành nhà chung cư và các mục đích khác. Trường hợp nhà chung cư phải phá dỡ theo quy định của Luật này mà kinh phí bảo trì chưa sử dụng hết thì được sử dụng để hỗ trợ tái định cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư mới sau khi được xây dựng lại.

2. Việc sử dụng, chi tiêu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung phải có giấy tờ chứng minh thanh toán, quyết toán và phải báo cáo Hội nghị nhà chung cư.

3. Trường hợp sử dụng hết kinh phí bảo trì phần sở hữu chung đã đóng thì các chủ sở hữu có trách nhiệm đóng kinh phí bảo trì khi thực hiện bảo trì theo kế hoạch bảo trì đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua hoặc khi xuất hiện hạng mục, thiết bị cần bảo trì đột xuất.

4. Trường hợp nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh mà phân chia được riêng biệt các khu chức năng khác nhau trong cùng một tòa nhà bao gồm khu chức năng căn hộ, khu chức năng kinh doanh dịch vụ và mỗi khu chức năng này có phần sở hữu chung được tách biệt với phần sở hữu chung của cả tòa nhà, được quản lý, vận hành độc lập thì chủ đầu tư và người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư thỏa thuận trong

hợp đồng mua bán, thuê mua hoặc lập phụ lục hợp đồng về việc phân chia tỷ lệ kinh phí bảo trì phần sở hữu chung thành nhiều phần để quản lý, sử dụng.

Việc thỏa thuận phân chia tỷ lệ kinh phí bảo trì quy định tại khoản này được tính theo nguyên tắc tỷ lệ phần trăm diện tích sàn xây dựng của từng khu chức năng trong tòa nhà chung cư trên tổng diện tích sàn xây dựng của tòa nhà chung cư đó.

5. Việc quản lý kinh phí bảo trì quy định tại khoản 4 Điều này được thực hiện như sau:

a) Đối với kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của tòa nhà và phần sở hữu chung của khu căn hộ thì chuyển vào tài khoản do Ban quản trị nhà chung cư lập theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 151 của Luật này để quản lý, sử dụng;

b) Đối với phần kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của khu kinh doanh dịch vụ thì chủ sở hữu khu kinh doanh dịch vụ tự quản lý, sử dụng để bảo trì phần sở hữu chung của khu chức năng này.

6. Đối với các nhà chung cư không bắt buộc thành lập Ban quản trị theo quy định của Luật này thì các chủ sở hữu, người sử dụng thống nhất cử người đại diện quản lý tài khoản thu kinh phí bảo trì, việc sử dụng kinh phí bảo trì.

Mục 5

QUẢN LÝ SỬ DỤNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHU VỰC NHÀ CHUNG CƯ

Điều 154. Các công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư phải bàn giao và thời điểm bàn giao

1. Các công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư được đầu tư xây dựng theo dự án thuộc diện phải bàn giao cho chính quyền hoặc cơ quan chuyên ngành của địa phương hoặc do chủ đầu tư quản lý sau khi hoàn thành dự án phải được xác định trong quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

2. Đối với công trình thuộc diện phải bàn giao thì sau khi nghiệm thu theo quy định của pháp luật về xây dựng, chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao các công trình này. Căn cứ vào tiến độ hoặc phân kỳ thực hiện dự án đã được phê duyệt, chủ đầu tư có thể bàn giao toàn bộ hoặc bàn giao các công trình riêng biệt cho chính quyền hoặc cơ quan chuyên ngành của địa phương để quản lý theo quy định.

Điều 155. Bàn giao, tiếp nhận và quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư

1. Chủ đầu tư có văn bản đề nghị bàn giao kèm theo hồ sơ công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư phải bàn giao gửi cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận theo phân cấp quản lý.

2. Cơ quan tiếp nhận công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư có trách nhiệm tiếp nhận để quản lý, khai thác sử dụng theo quy định; việc bàn giao, tiếp nhận phải được lập thành văn bản.

3. Trong thời gian chưa bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư thì chủ đầu tư có trách nhiệm bảo trì, quản lý, vận hành, khai thác theo nội dung dự án đã được phê duyệt.

Điều 156. Quản lý, sử dụng, khai thác các công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư sau khi bàn giao

1. Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư thuộc diện phải bàn giao thì cơ quan tiếp nhận phải quản lý, sử dụng, khai thác theo đúng mục tiêu, công năng của công trình và phải bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng, bảo đảm các hạng mục này được vận hành và hoạt động bình thường.

Nhà nước có trách nhiệm bố trí kinh phí từ ngân sách nhà nước để bảo trì, khai thác các công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư do các cơ quan chức năng đã nhận bàn giao theo quy định.

2. Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư không thuộc diện phải bàn giao thì chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý, khai thác, bảo trì theo đúng mục tiêu, công năng của công trình, theo quy định của pháp luật và thỏa thuận với chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, bảo đảm các hạng mục này được vận hành và hoạt động bình thường.

**Chương X
GIAO DỊCH VỀ NHÀ Ở**

**Mục 1
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 157. Các giao dịch về nhà ở

Các giao dịch về nhà ở bao gồm mua bán, thuê, thuê mua nhà ở, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở.

Điều 158. Điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch

1. Giao dịch về mua bán, thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở thì nhà ở phải có đủ điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này;

b) Không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu theo quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo; đang trong thời hạn sở hữu nhà ở đối với trường hợp sở hữu nhà ở có thời hạn.

Điều kiện quy định tại điểm này không áp dụng đối với trường hợp mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai;

c) Không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc không thuộc trường hợp bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp ngăn chặn theo quyết định của tòa án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

d) Không thuộc diện đã có quyết định thu hồi đất, có thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở của cơ quan có thẩm quyền.

2. Giao dịch về nhà ở sau đây thì nhà ở không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận:

a) Mua bán, thuê mua, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai; bán nhà ở trong trường hợp giải thể, phá sản;

b) Tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết;

c) Mua bán, thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

d) Cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở;

đ) Nhận thừa kế nhà ở;

Các giấy tờ chứng minh điều kiện nhà ở tham gia giao dịch quy định tại khoản này thực hiện theo quy định của Chính phủ.

3. Trường hợp nhà ở cho thuê thì ngoài các điều kiện quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều này, nhà ở còn phải bảo đảm chất lượng, an toàn cho bên thuê nhà ở, có đầy đủ hệ thống điện, cấp, thoát nước, bảo đảm vệ sinh môi trường, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Điều 159. Điều kiện của các bên tham gia một số giao dịch về nhà ở

1. Bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở phải có điều kiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

2. Bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, nhận tặng cho, nhận đổi, nhận thừa kế, nhận thế chấp, nhận góp vốn, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý nhà ở là cá nhân thì phải có điều kiện sau đây:

a) Nếu là cá nhân trong nước thì phải có năng lực hành vi dân sự để thực hiện các giao dịch về nhà ở theo quy định của pháp luật dân sự và không bắt buộc phải có đăng ký thường trú tại nơi có nhà ở được giao dịch;

b) Nếu là cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải có năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch về nhà ở theo quy định của pháp luật Việt Nam, phải thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật này và không bắt buộc phải có đăng ký tạm trú hoặc đăng ký thường trú tại nơi có nhà ở được giao dịch.

3. Bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, nhận tặng cho, nhận đổi, nhận thừa kế, nhận thế chấp, nhận góp vốn, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý nhà ở là tổ chức thì phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về dân sự và không phụ thuộc vào nơi đăng ký kinh doanh, nơi thành lập; trường hợp là tổ chức nước ngoài thì phải thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật này; nếu tổ chức được ủy quyền quản lý nhà ở thì phải có chức năng kinh doanh dịch vụ bất động sản và đang hoạt động tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Điều 160. Trình tự, thủ tục thực hiện giao dịch về nhà ở

1. Các bên tham gia giao dịch nhà ở thỏa thuận lập hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở (sau đây gọi chung là hợp đồng về nhà ở) có các nội dung quy định tại Điều 161 của Luật này; trường hợp tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết thì chỉ cần lập văn bản tặng cho.

2. Các bên thỏa thuận để một bên thực hiện nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó; trường hợp mua, thuê mua nhà ở của chủ đầu tư dự án thì chủ đầu tư có trách nhiệm làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho bên mua, bên thuê mua, trừ trường hợp bên mua, bên thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

3. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho bên mua, bên thuê mua, bên nhận tặng cho, nhận đổi, nhận góp vốn, nhận thừa kế nhà ở cùng với nhận chuyển quyền sử dụng đất ở có nhà ở đó thì đồng thời công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bên nhận quyền sở hữu nhà ở.

Điều 161. Hợp đồng về nhà ở

Hợp đồng về nhà ở do các bên thỏa thuận và phải được lập thành văn bản bao gồm các nội dung sau đây:

1. Họ và tên của cá nhân, tên của tổ chức và địa chỉ của các bên;
2. Mô tả đặc điểm của nhà ở giao dịch và đặc điểm của thửa đất ở gắn với nhà ở đó.

Đối với hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua căn hộ chung cư thì các bên phải ghi rõ phân sở hữu chung, sử dụng chung; thời hạn sử dụng nhà chung

cur theo hồ sơ thiết kế; diện tích sử dụng thuộc quyền sở hữu riêng; diện tích sàn căn hộ; mục đích sử dụng của phần sở hữu chung, sử dụng chung trong nhà chung cư theo đúng mục đích thiết kế đã được phê duyệt ban đầu; giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư (trong trường hợp chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu); trách nhiệm đóng, mức đóng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và thông tin tài khoản nộp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung;

3. Giá trị góp vốn, giá giao dịch nhà ở nếu hợp đồng có thỏa thuận về giá; trường hợp mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở mà Nhà nước có quy định về giá thì các bên phải thực hiện theo quy định đó;

4. Thời hạn và phương thức thanh toán tiền nếu là trường hợp mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở;

5. Thời gian giao nhận nhà ở; thời gian bảo hành nhà ở nếu là mua, thuê mua nhà ở được đầu tư xây dựng mới; thời hạn cho thuê, cho thuê mua, thế chấp, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở; thời hạn góp vốn; thời hạn sở hữu đối với trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn;

6. Quyền và nghĩa vụ của các bên.

Trường hợp thuê mua nhà ở thì phải ghi rõ quyền và nghĩa vụ của các bên về việc sửa chữa các hư hỏng trong quá trình thuê mua;

7. Cam kết của các bên;

8. Các thỏa thuận khác;

9. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng;

10. Ngày, tháng, năm ký kết hợp đồng;

11. Chữ ký và ghi rõ họ, tên của các bên, nếu là tổ chức thì phải đóng dấu (nếu có) và ghi rõ chức vụ của người ký.

Điều 162. Công chứng, chứng thực hợp đồng và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng về nhà ở

1. Trường hợp mua bán, thuê mua, tặng cho, đổi, góp vốn, thế chấp nhà ở thì phải thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

Đối với các giao dịch quy định tại khoản này thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực hợp đồng.

2. Đối với trường hợp tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết; mua bán, thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; mua bán, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư; góp vốn bằng nhà ở mà có một bên là tổ chức; thuê, mượn, ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở thì không bắt buộc phải công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp các bên có nhu cầu.

Đối với các giao dịch quy định tại khoản này thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là do các bên thỏa thuận; trường hợp các bên không có thỏa thuận thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm giao kết hợp đồng.

3. Văn bản thừa kế nhà ở được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về dân sự.

4. Việc công chứng hợp đồng về nhà ở được thực hiện tại tổ chức hành nghề công chứng; việc chứng thực hợp đồng về nhà ở được thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở.

Mục 2

MUA BÁN NHÀ Ở

Điều 163. Giao dịch mua bán nhà ở

1. Việc mua bán nhà ở phải được lập thành hợp đồng có các nội dung quy định tại Điều 161 của Luật này. Các bên có thể thỏa thuận về việc bên bán thực hiện bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở gắn với nhà ở đó trong một thời hạn nhất định cho bên mua.

2. Các bên mua bán nhà ở thỏa thuận các nội dung sau đây:

a) Thời hạn bên mua được sở hữu nhà ở (nếu có); các quyền và nghĩa vụ của bên mua trong thời hạn sở hữu nhà ở; trách nhiệm đăng ký và làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho bên mua; nếu có thỏa thuận về thời hạn sở hữu thì cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận phải ghi rõ thời hạn sở hữu nhà ở trong Giấy chứng nhận.

Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc bên mua được quyền bán, tặng cho, để thừa kế, góp vốn bằng nhà ở trong thời hạn sở hữu nhà ở thì bên mua lại, bên được tặng cho, bên được thừa kế, bên nhận góp vốn chỉ được sở hữu nhà ở theo thời hạn mà bên mua nhà ở lần đầu đã thỏa thuận với chủ sở hữu lần đầu;

b) Việc bàn giao lại nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở và người nhận bàn giao lại nhà ở sau khi hết thời hạn sở hữu;

c) Việc xử lý Giấy chứng nhận khi hết thời hạn sở hữu và trách nhiệm của các bên trong việc thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở;

d) Các thỏa thuận khác.

Điều 164. Xử lý đối với trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn

Trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 163 của Luật này thì xử lý như sau:

1. Trong thời hạn sở hữu nhà ở, bên mua nhà ở thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo thỏa thuận trong hợp đồng;

2. Khi hết thời hạn sở hữu thì Giấy chứng nhận cấp cho bên mua không còn giá trị pháp lý. Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được chuyển lại cho bên bán nhà ở hoặc người thừa kế hợp pháp của bên bán.

Bên bán nhà ở hoặc người thừa kế hợp pháp của bên bán đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó. 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;

3. 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 của chủ sở hữu đối với nhà ở này; việc bàn giao lại nhà ở được thực hiện trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày xác định được chủ sở hữu nhà ở.

Điều 165. Mua bán nhà ở trả chậm, trả dần

1. Việc mua bán nhà ở trả chậm, trả dần do các bên thỏa thuận và được ghi rõ trong hợp đồng mua bán nhà ở; trong thời gian trả chậm, trả dần, bên mua nhà ở được quyền sử dụng nhà ở và có trách nhiệm bảo trì nhà ở đó, trừ trường hợp nhà ở còn trong thời hạn bảo hành theo quy định của Luật này hoặc các bên có thỏa thuận khác.

2. Bên mua nhà ở trả chậm, trả dần chỉ được thực hiện các giao dịch mua bán, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn nhà ở này với người khác sau khi đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Trường hợp trong thời hạn trả chậm, trả dần mà bên mua nhà ở chết thì người thừa kế hợp pháp được thực hiện tiếp các quyền, nghĩa vụ của bên mua nhà ở và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận sau khi người thừa kế đã trả đủ tiền mua nhà cho bên bán.

3. Trường hợp bên mua nhà ở có nhu cầu trả lại nhà ở đã mua trong thời gian trả chậm, trả dần và được bên bán nhà ở đồng ý thì hai bên thỏa thuận phương thức trả lại nhà ở và việc thanh toán lại tiền mua nhà ở đó.

Điều 166. Mua bán nhà ở thuộc sở hữu chung

1. Việc bán nhà ở thuộc sở hữu chung phải có sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu; trường hợp có chủ sở hữu chung không đồng ý bán thì các chủ sở hữu chung khác có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết phân chia tài sản thuộc sở hữu chung theo quy định của pháp luật trước khi thực hiện bán nhà ở. Các chủ sở hữu chung được quyền ưu tiên mua, nếu các chủ sở hữu chung không mua thì nhà ở đó được bán cho người khác.

2. Trường hợp chủ sở hữu chung bán phần quyền sở hữu của mình thì các chủ sở hữu chung khác được quyền ưu tiên mua; trong thời hạn 90 ngày kể từ

ngày nhận được thông báo về việc bán phần quyền sở hữu nhà ở và điều kiện bán, mà không có chủ sở hữu chung nào mua thì phần quyền đó được bán cho người khác; trường hợp vi phạm quyền ưu tiên mua thì xử lý theo quy định của pháp luật về dân sự.

Điều 167. Mua bán nhà ở đang cho thuê

1. Trường hợp chủ sở hữu bán nhà ở đang cho thuê thì phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết về việc bán và các điều kiện bán nhà ở; bên thuê nhà ở được quyền ưu tiên mua nếu đã thanh toán đầy đủ tiền thuê nhà cho bên cho thuê tính đến thời điểm bên cho thuê có thông báo về việc bán nhà cho thuê, trừ trường hợp nhà ở thuộc sở hữu chung; trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày bên thuê nhà ở nhận được thông báo mà không mua thì chủ sở hữu nhà ở được quyền bán nhà ở đó cho người khác, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác về thời hạn.

2. Trường hợp bán nhà ở đang cho thuê thuộc sở hữu nhà nước thì thực hiện theo quy định tại mục 2 Chương VIII của Luật này.

Điều 168. Mua trước nhà ở

Khi các bên đã ký kết hợp đồng mua bán nhà ở nhưng Nhà nước có nhu cầu mua nhà ở đó để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh hoặc vì lợi ích quốc gia, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định mua trước nhà ở đó. Giá mua bán, điều kiện và phương thức thanh toán tiền mua nhà ở được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở mà các bên đã ký kết. Nhà nước bồi thường thiệt hại cho các bên (nếu có). Hợp đồng mua bán nhà ở do các bên đã ký kết không còn giá trị pháp lý.

Mục 3 THUÊ NHÀ Ở

Điều 169. Thời hạn thuê và giá thuê nhà ở

1. Bên cho thuê và bên thuê nhà ở được thỏa thuận về thời hạn thuê, giá thuê và hình thức trả tiền thuê nhà theo định kỳ hoặc trả một lần; trường hợp Nhà nước có quy định về giá thuê nhà ở thì các bên phải thực hiện theo quy định đó.

2. Trường hợp chưa hết thời hạn hợp đồng thuê nhà ở mà bên cho thuê thực hiện cải tạo nhà ở và được bên thuê đồng ý thì bên cho thuê được quyền điều chỉnh giá thuê nhà ở. Giá thuê nhà ở mới do các bên thỏa thuận; trường hợp không thỏa thuận được thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở và phải bồi thường cho bên thuê theo quy định của pháp luật.

3. Bên cho thuê và bên thuê nhà ở được Nhà nước bảo hộ các quyền và lợi ích hợp pháp trong quá trình thuê và cho thuê nhà ở.

Điều 170. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở

1. Trường hợp thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà được thực hiện khi có một trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 125 của Luật này.

2. Trường hợp thuê nhà ở không thuộc sở hữu nhà nước thì việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau đây:

a) Hợp đồng thuê nhà ở hết thời hạn; trường hợp trong hợp đồng không xác định thời hạn thì hợp đồng chấm dứt sau 90 ngày, kể từ ngày bên cho thuê nhà ở thông báo cho bên thuê nhà ở biết việc chấm dứt hợp đồng;

b) Hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng;

c) Nhà ở cho thuê không còn;

d) Bên thuê nhà ở chết hoặc có tuyên bố mất tích của Tòa án mà khi chết, mất tích không có ai đang cùng chung sống;

đ) Nhà ở cho thuê bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ hoặc thuộc khu vực đã có quyết định thu hồi đất, giải tỏa nhà ở hoặc có quyết định phá dỡ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; nhà ở cho thuê thuộc diện bị Nhà nước trưng mua, trưng dụng để sử dụng vào các mục đích khác.

Bên cho thuê phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước 30 ngày về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở quy định tại điểm này, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;

e) Chấm dứt theo quy định tại Điều 171 của Luật này.

Điều 171. Đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở

1. Trong thời hạn thuê nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng, bên cho thuê không được đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà và thu hồi nhà ở đang cho thuê, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Bên cho thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà và thu hồi nhà ở đang cho thuê khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Bên cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, nhà ở xã hội cho thuê không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng, không đúng điều kiện theo quy định của Luật này;

b) Bên thuê không trả tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng được thỏa thuận trong hợp đồng;

c) Bên thuê sử dụng nhà ở không đúng mục đích đã thỏa thuận trong hợp đồng;

d) Bên thuê tự ý đục phá, coi nói, cải tạo, phá dỡ nhà ở đang thuê;

đ) Bên thuê chuyển đổi, cho mượn, cho thuê lại nhà ở đang thuê mà không có sự đồng ý của bên cho thuê;

e) Bên thuê làm mất trật tự, vệ sinh môi trường, ảnh hưởng nghiêm trọng đến sinh hoạt của những người xung quanh đã được bên cho thuê nhà ở hoặc tổ trưởng tổ dân phố, trưởng thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc lập biên bản đến lần thứ ba mà vẫn không khắc phục;

g) Thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 169 của Luật này.

3. Bên thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở khi bên cho thuê nhà ở có một trong các hành vi sau đây:

a) Không sửa chữa nhà ở khi có hư hỏng nặng;

b) Tăng giá thuê nhà ở bất hợp lý hoặc tăng giá thuê mà không thông báo cho bên thuê nhà ở biết trước theo thỏa thuận;

c) Khi quyền sử dụng nhà ở bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba.

4. Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở phải thông báo bằng văn bản hoặc bằng các hình thức khác theo thỏa thuận trong hợp đồng cho bên kia biết trước ít nhất 30 ngày, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác; nếu vi phạm quy định tại khoản này mà gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Điều 172. Quyền tiếp tục thuê nhà ở

1. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở chết mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết thời hạn hợp đồng. Người thừa kế có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà ở đã ký kết trước đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Trường hợp chủ sở hữu không có người thừa kế hợp pháp theo quy định của pháp luật thì nhà ở đó thuộc quyền sở hữu của Nhà nước và người đang thuê nhà ở được tiếp tục thuê theo quy định về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

2. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở chuyển quyền sở hữu nhà ở đang cho thuê cho người khác mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết thời hạn hợp đồng; chủ sở hữu nhà ở mới có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà ở đã ký kết trước đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

3. Khi bên thuê nhà ở chết mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì người đang cùng sinh sống với bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết thời hạn hợp đồng thuê nhà ở, trừ trường hợp thuê nhà ở công vụ hoặc các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Mục 4 THUÊ MUA NHÀ Ở

Điều 173. Thuê mua nhà ở xã hội

1. Việc thuê mua nhà ở xã hội phải lập thành hợp đồng có các nội dung quy định tại Điều 161 của Luật này; trường hợp thuê mua nhà ở xã hội do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng thì hợp đồng thuê mua được ký kết giữa tổ chức, hộ gia đình, cá nhân với bên thuê mua; trường hợp thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước thì việc ký kết hợp đồng thuê mua được thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 124 của Luật này.

2. Khi kết thúc thời hạn thuê mua nhà ở theo hợp đồng và bên thuê mua đã thanh toán hết tiền thuê mua theo thỏa thuận thì bên cho thuê mua phải làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người thuê mua, trừ trường hợp bên thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

Điều 174. Quyền và nghĩa vụ của bên thuê mua nhà ở xã hội

1. Bên thuê mua nhà ở xã hội phải thực hiện quy định tại Điều 86 của Luật này, quyền và nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê mua nhà ở.

Trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở mà bên thuê mua đã nhận bàn giao nhà ở thì bên thuê mua phải trả lại nhà ở này cho bên cho thuê mua; bên thuê mua được hoàn lại số tiền đã nộp lần đầu, trừ trường hợp quy định tại điểm e và điểm h khoản 1 Điều 125 và khoản 2 Điều 175 của Luật này.

2. Trường hợp bên thuê mua nhà ở chết thì giải quyết như sau:

a) Nếu có người thừa kế hợp pháp đang cùng sinh sống tại nhà ở đó thì người thừa kế hợp pháp đó được tiếp tục thuê mua nhà ở, trừ trường hợp người thừa kế hợp pháp tự nguyện trả lại nhà ở thuê mua;

b) Nếu có người thừa kế hợp pháp nhưng không cùng sinh sống tại nhà ở đó mà bên thuê mua nhà ở đã thực hiện được từ hai phần ba thời hạn thuê mua trở lên thì người thừa kế hợp pháp được thanh toán hết số tiền còn lại và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó; trường hợp thuê mua chưa được hai phần ba thời hạn thuê mua thì người thừa kế hợp pháp nếu thuộc đối tượng được thuê nhà ở xã hội thì được tiếp tục thuê mua và thực hiện các nghĩa vụ của người thuê mua nhà ở này theo hợp đồng đã ký trước đó;

c) Nếu có người thừa kế hợp pháp nhưng không thuộc diện quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì bên cho thuê mua được quyền thu hồi nhà ở và người thừa kế hợp pháp được hoàn trả số tiền mà bên thuê mua nhà ở đã nộp lần đầu có tính lãi suất theo quy định về lãi suất không kỳ hạn liên ngân hàng tại thời điểm hoàn trả;

d) Nếu không có người thừa kế hợp pháp thì số tiền thuê mua đã nộp lần đầu thuộc sở hữu của Nhà nước và bên cho thuê mua được thu hồi nhà ở thuê

mua để ký hợp đồng thuê, thuê mua với đối tượng thuộc diện được thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật này.

Điều 175. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê mua và thu hồi nhà ở xã hội cho thuê mua

1. Trường hợp thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước thì việc chấm dứt hợp đồng thuê mua và thu hồi nhà ở được thực hiện khi thuộc một trong các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c, e, g và h khoản 1 Điều 125 của Luật này.

2. Trường hợp thuê mua nhà ở xã hội không thuộc sở hữu nhà nước thì bên cho thuê mua được chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở, được thu hồi nhà ở đang cho thuê mua khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Bên thuê mua tự ý cho thuê hoặc bán nhà ở thuê mua cho người khác trong thời hạn thuê mua;

b) Bên thuê mua không trả tiền thuê nhà từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng theo thỏa thuận trong hợp đồng;

c) Bên thuê mua tự ý đục phá, coi nói, cải tạo, phá dỡ nhà ở thuê mua;

d) Bên thuê mua sử dụng nhà ở không đúng mục đích như đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê mua;

đ) Thuộc trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 174 của Luật này;

e) Các trường hợp khác theo thỏa thuận của các bên.

3. Bên thuê mua nhà ở xã hội không thuộc diện quy định tại khoản 1 Điều này được chấm dứt hợp đồng thuê mua theo thỏa thuận trong hợp đồng; trường hợp đã nhận bàn giao nhà ở thì phải trả lại nhà ở này cho bên cho thuê mua.

Mục 5

TẶNG CHO, ĐỔI, GÓP VỐN, CHO MƯỢN, CHO Ở NHÀ Ở

Điều 176. Tặng cho nhà ở

1. Việc tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung được quy định như sau:

a) Trường hợp tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất thì phải được sự đồng ý bằng văn bản của tất cả các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung;

b) Trường hợp tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì chủ sở hữu chỉ được tặng cho phần nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình và tuân thủ các quy định của pháp luật dân sự.

2. Việc tặng cho nhà ở đang cho thuê được quy định như sau:

a) Chủ sở hữu nhà ở đang cho thuê phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết trước về việc tặng cho nhà ở;

b) Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê nhà ở đến hết thời hạn hợp đồng thuê nhà đã ký với bên tặng cho, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Điều 177. Đổi nhà ở

1. Việc đổi nhà ở thuộc sở hữu chung được thực hiện như sau:

a) Việc đổi nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất phải được sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung;

b) Trường hợp đổi nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung chỉ được đổi phần nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình và tuân thủ các quy định của pháp luật về dân sự.

2. Việc đổi nhà ở đang cho thuê được quy định như sau:

a) Chủ sở hữu nhà ở đang cho thuê phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết trước về việc đổi nhà ở;

b) Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê nhà ở đến hết thời hạn hợp đồng thuê nhà ở đã ký với chủ sở hữu trước đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;

c) Khi đổi nhà ở và chuyển quyền sở hữu nhà ở cho nhau, nếu có chênh lệch về giá trị nhà ở thì các bên đổi nhà ở phải thanh toán giá trị chênh lệch đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Điều 178. Góp vốn bằng nhà ở

1. Điều kiện, thủ tục góp vốn bằng nhà ở được quy định như sau:

a) Chủ sở hữu nhà ở hoặc chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có quyền góp vốn bằng nhà ở để tham gia hoạt động kinh doanh trong các lĩnh vực mà pháp luật không cấm kinh doanh tại nhà ở đó. Việc góp vốn bằng nhà ở phải thông qua hợp đồng có các nội dung theo quy định tại Điều 161 của Luật này;

b) Nhà ở đưa vào góp vốn phải là nhà ở có sẵn và đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 158 của Luật này.

2. Trường hợp góp vốn bằng nhà ở thuộc sở hữu chung thì các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung phải cùng ký vào hợp đồng góp vốn bằng nhà ở hoặc có thể thỏa thuận bằng văn bản cử người đại diện ký hợp đồng góp vốn bằng nhà ở.

3. Việc góp vốn bằng nhà ở đang cho thuê được quy định như sau:

a) Chủ sở hữu nhà ở đang cho thuê phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết trước về việc góp vốn bằng nhà ở;

b) Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê nhà ở đến hết thời hạn hợp đồng thuê nhà ở đã ký với bên góp vốn, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Điều 179. Cho mượn, cho ở nhờ nhà ở

1. Trường hợp cho mượn, cho ở nhờ nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất thì phải được sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu nhà ở đó; trường hợp chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì có quyền cho mượn, cho ở nhờ

thuộc phần sở hữu của mình nhưng không được làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các chủ sở hữu chung khác. Bên cho mượn nhà ở có quyền đòi lại nhà ở, bên cho ở nhờ có quyền chấm dứt việc cho ở nhờ khi chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều này và theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung có thể ủy quyền cho người đại diện ký hợp đồng cho mượn, cho ở nhờ nhà ở.

2. Hợp đồng cho mượn, cho ở nhờ nhà ở được chấm dứt trong các trường hợp sau:

- a) Thời hạn cho mượn, cho ở nhờ đã hết;
- b) Nhà ở cho mượn, cho ở nhờ không còn;
- c) Bên mượn, bên ở nhờ nhà ở chết hoặc mất tích theo tuyên bố của Tòa án;
- d) Nhà ở cho mượn, cho ở nhờ có nguy cơ sập đổ hoặc thuộc diện đã có quyết định giải tỏa, phá dỡ hoặc thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- đ) Theo thỏa thuận của các bên.

Mục 6 **THẾ CHẤP NHÀ Ở**

Điều 180. Bên thế chấp và bên nhận thế chấp nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở là tổ chức được thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam.

2. Chủ sở hữu nhà ở là cá nhân được thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng, tổ chức kinh tế đang hoạt động tại Việt Nam hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

3. Trường hợp thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Điều 182 của Luật này.

Điều 181. Thế chấp nhà ở đang cho thuê

1. Chủ sở hữu nhà ở có quyền thế chấp nhà ở đang cho thuê, cho mượn nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê, mượn nhà ở biết trước về việc thế chấp và thông báo cho bên nhận thế chấp biết về việc nhà ở đang cho thuê, cho mượn. Bên thuê, mượn nhà ở được tiếp tục thuê, mượn đến hết thời hạn hợp đồng thuê, mượn nhà ở, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

2. Trường hợp nhà ở đang thuê bị xử lý để thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp nhà ở thì bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết thời hạn hợp đồng, trừ trường hợp bên thuê nhà ở vi phạm các quy định tại khoản 2 Điều 171 của Luật này hoặc các bên có thỏa thuận khác.

Điều 182. Thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai

1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc thế chấp nhà ở xây dựng trong dự án tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn phục vụ cho việc đầu tư dự án đó hoặc xây dựng nhà ở đó; việc thế chấp dự án hoặc nhà ở phải bao gồm cả thế chấp quyền sử dụng đất.

2. Trường hợp chủ đầu tư đã thế chấp dự án hoặc nhà ở mà có nhu cầu huy động vốn theo quy định của pháp luật về nhà ở hoặc có nhu cầu bán, cho thuê mua nhà ở đó thì phải giải chấp phần dự án hoặc nhà ở và quyền sử dụng đất này trước khi ký hợp đồng huy động vốn góp, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng.

Việc xác định nhà ở đã được giải chấp trước khi ký hợp đồng huy động vốn góp, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng theo quy định tại khoản này được nêu rõ trong văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà ở.

3. Tổ chức, cá nhân xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai trên thửa đất ở hợp pháp của mình, tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở của chủ đầu tư được thế chấp nhà ở này tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn phục vụ cho xây dựng nhà ở hoặc để mua, cải tạo sửa chữa chính nhà ở đó.

Điều 183. Điều kiện thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, thế chấp nhà ở có sẵn và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai

1. Điều kiện thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai được quy định như sau:

a) Trường hợp chủ đầu tư thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì phải có hồ sơ dự án, có thiết kế kỹ thuật của dự án được phê duyệt và đã có Giấy chứng nhận;

b) Trường hợp chủ đầu tư thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai xây dựng trong dự án thì ngoài điều kiện quy định tại điểm a khoản này, nhà ở thế chấp phải thuộc diện đã xây dựng xong phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng và không nằm trong phần dự án hoặc toàn bộ dự án mà chủ đầu tư đã thế chấp theo quy định tại điểm a khoản này, trừ trường hợp đã giải chấp theo quy định;

c) Trường hợp tổ chức, cá nhân thế chấp nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 184 của Luật này thì phải có giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và giấy phép xây dựng nếu thuộc diện phải có giấy phép xây dựng.

Trường hợp thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai do mua của chủ đầu tư dự án thì phải có hợp đồng mua bán nhà ở ký kết với chủ đầu tư, có văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở nếu là bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định, có giấy tờ chứng minh đã đóng tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng mua bán và không thuộc diện đang có khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà ở

hoặc về việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở này theo quy định của pháp luật giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo.

2. Việc thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai chỉ được thực hiện theo quy định của Luật này; các trường hợp thế chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc nhà ở hình thành trong tương lai không đúng với quy định tại Luật này thì không có giá trị pháp lý.

Điều 184. Xử lý nhà ở, dự án đầu tư xây dựng nhà ở thế chấp

1. Việc xử lý tài sản thế chấp là nhà ở bao gồm cả xử lý thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai được thực hiện theo quy định của Luật này, pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Việc xử lý tài sản thế chấp là dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan; tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng dự án phải có đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án và phải làm thủ tục nhận chuyển nhượng một phần dự án hoặc toàn bộ dự án theo quy định của Luật này, pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Mục 7

ỦY QUYỀN QUẢN LÝ NHÀ Ở

Điều 185. Nội dung, phạm vi ủy quyền quản lý nhà ở

1. Ủy quyền quản lý nhà ở là việc chủ sở hữu nhà ở ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở trong việc quản lý nhà ở trong thời hạn được ủy quyền. Việc ủy quyền quản lý nhà ở chỉ được thực hiện đối với nhà ở có sẵn.

2. Nội dung, thời hạn ủy quyền quản lý nhà ở do các bên thỏa thuận và được ghi trong hợp đồng ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự.

3. Bên ủy quyền quản lý nhà ở phải trả chi phí quản lý, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Điều 186. Ủy quyền quản lý nhà ở thuộc sở hữu chung

1. Việc ủy quyền quản lý nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất phải được các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung đồng ý; trường hợp chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì có quyền ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác quản lý phần quyền sở hữu của mình nhưng không được làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các chủ sở hữu chung khác.

2. Chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung có trách nhiệm thông báo cho chủ sở hữu khác biết việc ủy quyền quản lý nhà ở, trừ trường hợp nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất.

Điều 187. Chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền

1. Việc chấm dứt hợp đồng ủy quyền quản lý nhà ở thực hiện theo quy định pháp luật về dân sự hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền khi giải quyết tranh chấp, xử lý vi phạm về nhà ở.

2. Đối với trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền thì bên chấm dứt phải báo trước ít nhất 30 ngày về việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

CHƯƠNG XI

QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ NHÀ Ở

Điều 188. Nội dung quản lý nhà nước về nhà ở

1. Xây dựng chiến lược phát triển nhà ở quốc gia cho từng thời kỳ và chỉ đạo, hướng dẫn thực hiện chiến lược, đề án, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cho từng thời kỳ.

2. Ban hành và tổ chức thực hiện văn bản pháp luật về nhà ở, cơ chế, chính sách cho phát triển và quản lý nhà ở.

3. Xây dựng và ban hành tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, phân loại nhà ở và quản lý chất lượng nhà ở.

4. Thẩm định các nội dung liên quan đến nhà ở trong quá trình quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở; quyết định chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở.

5. Quản lý hồ sơ nhà ở; quản lý quỹ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; quản lý các dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

6. Điều tra, thống kê, xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở, quản lý, vận hành, khai thác và cung cấp cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở.

7. Nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ, phổ biến kiến thức pháp luật trong lĩnh vực nhà ở.

8. Đào tạo, bồi dưỡng nguồn nhân lực phục vụ yêu cầu phát triển và quản lý nhà ở.

9. Quản lý các hoạt động dịch vụ công về nhà ở; ban hành khung giá cho thuê nhà ở xã hội, nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

10. Hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra, thanh tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật trong lĩnh vực nhà ở.

11. Hợp tác quốc tế trong lĩnh vực nhà ở.

Điều 189. Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở

1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về nhà ở trong phạm vi cả nước.

2. Bộ Xây dựng là cơ quan đầu mối giúp Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về nhà ở.

3. Các Bộ, cơ quan ngang Bộ có liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở và phối hợp với Bộ Xây dựng để thực hiện các quy định của pháp luật về nhà ở.

4. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn theo quy định của Luật này và phân cấp của Chính phủ.

Điều 190. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng

1. Chủ trì xây dựng và trình Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ văn bản pháp luật, chiến lược, đề án về lĩnh vực nhà ở.

2. Xây dựng, trình cấp có thẩm quyền ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền các cơ chế, chính sách huy động các nguồn lực cho đầu tư phát triển nhà ở; các chương trình, đề án, dự án phát triển nhà ở trọng điểm theo nhiệm vụ Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao và hướng dẫn kiểm tra, thực hiện sau khi được phê duyệt.

3. Xác định chỉ tiêu cơ bản về phát triển nhà ở trong nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội hàng năm và từng giai đoạn phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia. Quy định cụ thể về mức kinh phí để xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.

4. Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật về nhà ở theo thẩm quyền; quy định tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, phân loại về nhà ở, phương pháp xác định giá thuê, giá thuê mua, giá bán nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; quy định nội dung, mẫu hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

5. Thực hiện một số nhiệm vụ về nhà ở công vụ sau đây:

a) Xây dựng, trình Thủ tướng Chính phủ ban hành tiêu chuẩn, định mức nhà ở công vụ;

b) Thẩm định hoặc có ý kiến về nhu cầu về nhà ở công vụ, kế hoạch phát triển nhà ở công vụ theo quy định của Luật này;

c) Hướng dẫn phương pháp xác định giá thuê nhà ở công vụ;

d) Tổ chức tạo lập, quản lý vận hành, bố trí cho thuê nhà ở công vụ của các cơ quan Trung ương theo phân công của Thủ tướng Chính phủ.

6. Hướng dẫn việc kiểm định, đánh giá các yếu tố để xác định chất lượng nhà chung cư quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.

7. Thẩm định các nội dung liên quan đến nhà ở đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thuộc thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ; công nhận chủ đầu tư đối với dự án xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này.

8. Thẩm định hoặc cho ý kiến về việc về việc chuyển đổi công năng nhà ở theo quy định của Luật này.

9. Kiểm tra việc dành quỹ đất và sự phù hợp của việc bố trí dành quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội trong quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng; kiểm tra Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương theo quy định của Luật này.

10. Căn cứ Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và tình hình thực tế, xây dựng và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt các chương trình mục tiêu quốc gia về hỗ trợ nhà ở và phát triển nhà ở xã hội cho các đối tượng quy định tại Điều 73 của Luật này; tổ chức chỉ đạo thực hiện các chương trình mục tiêu quốc gia về hỗ trợ nhà ở và phát triển nhà ở xã hội.

11. Quản lý nhà ở, lưu trữ hồ sơ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước của cơ quan trung ương.

12. Điều tra, thống kê, xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở quốc gia và tổ chức quản lý, vận hành, khai thác, cung cấp cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở quốc gia.

13. Tổ chức nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ, phổ biến kiến thức pháp luật trong lĩnh vực nhà ở. Tổ chức đào tạo bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển và quản lý nhà ở trong phạm vi quản lý.

14. Quy định chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư. Công khai danh mục đơn vị đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng.

15. Hướng dẫn, đôn đốc, theo dõi, thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tranh chấp, tố cáo và xử lý vi phạm trong lĩnh vực nhà ở theo thẩm quyền.

16. Hợp tác quốc tế trong lĩnh vực nhà ở.

17. Thực hiện các nhiệm vụ khác trong lĩnh vực nhà ở được quy định trong Luật này hoặc được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao.

Điều 191. Thanh tra nhà ở

1. Thanh tra xây dựng thuộc Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng thực hiện chức năng thanh tra hành chính và thanh tra chuyên ngành về nhà ở theo quy định của pháp luật về thanh tra.

2. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức thực hiện thanh tra chuyên ngành về nhà ở trong phạm vi cả nước. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm tổ chức thanh tra chuyên ngành về nhà ở tại địa phương.

Điều 192. Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức, chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển, quản lý nhà ở

1. Công chức, viên chức làm việc trong lĩnh vực quản lý, phát triển nhà ở của các cấp, ngành phải tham gia khóa đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển, quản lý nhà ở.

2. Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành chương trình, nội dung đào tạo để bồi dưỡng kiến thức, chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển, quản lý nhà ở cho công chức, viên chức làm việc trong lĩnh vực nhà ở trên phạm vi cả nước.

Chương XII
GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP
VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ NHÀ Ở

Điều 193. Giải quyết tranh chấp về nhà ở

1. Nhà nước khuyến khích các bên giải quyết tranh chấp về nhà ở thông qua hòa giải.

2. Tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà ở thuộc sở hữu của tổ chức, cá nhân, tranh chấp liên quan đến hợp đồng về nhà ở, hợp đồng quản lý vận hành nhà chung cư do Tòa án nhân dân, trọng tài thương mại giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Tranh chấp về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được giải quyết như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết đối với nhà ở được giao cho địa phương quản lý;

b) Bộ Xây dựng giải quyết đối với nhà ở được giao cho cơ quan trung ương quản lý, trừ nhà ở do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý;

c) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giải quyết đối với nhà ở do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý;

d) Trường hợp không đồng ý với quyết định của các cơ quan quy định tại các điểm a, b và c khoản này thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

4. Tranh chấp về kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở đó giải quyết hoặc được giải quyết tại Tòa án nhân dân, trọng tài thương mại theo quy định của pháp luật.

5. Chính phủ quy định chi tiết khoản 3 Điều này.

Điều 194. Xử lý vi phạm pháp luật về nhà ở

Tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm pháp luật về nhà ở thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Chương XIII**ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH****Điều 195. Hiệu lực thi hành**

1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2024, trừ quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Quy định tại Chương VI của Luật này có hiệu lực thi hành sau 45 ngày kể từ ngày Luật này được thông qua.

3. Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 40/2019/QH14, Luật số 61/2020/QH14, Luật số 62/2020/QH14, Luật 64/2020/QH14, Luật số 03/2022/QH15 hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành, trừ trường hợp quy định tại các điểm a, b và d khoản 2 Điều 196, các khoản 4, 6 và 7 Điều 196 của Luật này.

Điều 196. Quy định chuyển tiếp

1. Đối với Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo nội dung chương trình, kế hoạch đã được phê duyệt; trường hợp phải điều chỉnh thì thực hiện theo quy định của Luật này. Trường hợp đã phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở nhưng chưa phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở thì nội dung Kế hoạch phát triển nhà ở phải thực hiện theo quy định của Luật này.

2. Quy định chuyển tiếp đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở như sau:

a) Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị đã có văn bản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định khu vực, vị trí được phép thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật thì được tiếp tục thực hiện theo văn bản đó;

b) Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị có nhà ở đã có văn bản lựa chọn chủ đầu tư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có) thì việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có) thực hiện theo quy định chuyển tiếp của Luật Đất đai số...;

c) Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị có nhà ở đang thực hiện thủ tục lựa chọn chủ đầu tư mà cơ quan có thẩm quyền chưa ban hành văn bản lựa chọn chủ đầu tư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì thực hiện

lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của Luật này, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản 4 Điều này;

d) Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án; chấp thuận đầu tư dự án; quyết định phê duyệt dự án trước thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành thì chủ đầu tư dự án tiếp tục được hưởng cơ chế ưu đãi theo nội dung quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án; chấp thuận đầu tư dự án, quyết định phê duyệt dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp văn bản pháp luật mới được ban hành quy định ưu đãi đầu tư mới, ưu đãi đầu tư cao hơn thì nhà đầu tư được hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định của văn bản pháp luật mới cho thời gian hưởng ưu đãi còn lại của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

3. Trường hợp có nhiều nhà đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư mà đang làm thủ tục công nhận chủ đầu tư nhưng cơ quan có thẩm quyền chưa ban hành văn bản công nhận chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo quy định của Luật này.

4. Quy định xử lý chuyển tiếp đối với việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư như sau:

a) Đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đang thực hiện thủ tục lựa chọn chủ đầu tư mà đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành cơ quan có thẩm quyền chưa ban hành văn bản lựa chọn chủ đầu tư thì tiếp tục thực hiện các thủ tục lựa chọn và công nhận chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 40/2019/QH14, Luật số 61/2020/QH14, Luật số 62/2020/QH14, Luật 64/2020/QH14, Luật số 03/2022/QH15 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành. Việc triển khai thực hiện dự án được thực hiện theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan;

b) Trường hợp cơ quan có thẩm quyền đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 40/2019/QH14, Luật số 61/2020/QH14, Luật số 62/2020/QH14, Luật 64/2020/QH14, Luật số 03/2022/QH15 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành thì tiếp tục thực hiện theo phương án đã được phê duyệt, trừ trường hợp có diện tích nhà, đất, công trình xây dựng chưa đưa vào phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Việc bồi thường đối với phần diện tích nhà, đất, công trình xây dựng chưa đưa vào phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo quy định của Luật này;

c) Đối với các nhà chung cư cũ mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã ban hành hệ số K bồi thường áp dụng cho các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

theo quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 40/2019/QH14, Luật số 61/2020/QH14, Luật số 62/2020/QH14, Luật 64/2020/QH14, Luật số 03/2022/QH15 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành thì tiếp tục sử dụng hệ số K này để xác định việc bồi thường cho các chủ sở hữu nhà chung cư.

5. Đối với nhà chung cư được nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà trong quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc văn bản có giá trị pháp lý tương đương theo quy định của pháp luật không có yêu cầu phải bàn giao thì chủ đầu tư có trách nhiệm duy tu, bảo dưỡng, bảo trì, khai thác bảo đảm công trình hạ tầng kỹ thuật này được sử dụng đúng mục đích, công năng thiết kế; trường hợp có yêu cầu phải bàn giao nhưng chưa bàn giao thì phải bàn giao để quản lý, sử dụng theo quy định của Luật này.

6. Quy định chuyển tiếp đối với quy định tại Chương VI của Luật này như sau:

a) Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được quyết định chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư, quyết định phê duyệt dự án, chấp thuận đầu tư, văn bản lựa chọn chủ đầu tư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thực hiện theo quyết định chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư, quyết định phê duyệt dự án, chấp thuận đầu tư, văn bản lựa chọn chủ đầu tư đã được phê duyệt, trừ trường hợp thuộc diện phải điều chỉnh nội dung của dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư;

b) Đối với các trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận việc bố trí thay thế diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội thuộc phạm vi dự án đó bằng diện tích đất tương đương tại các dự án khác trên phạm vi địa bàn trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo nội dung văn bản được chấp thuận;

c) Đối với các trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã được chấp thuận thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo hình thức nộp bằng tiền trước khi Luật này có hiệu lực thi hành nhưng đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chủ đầu tư chưa nộp tiền thì chủ đầu tư tiếp tục thực hiện việc nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất dành để xây dựng nhà ở xã hội theo giá đất cụ thể tại thời điểm hoàn thành đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật;

d) Đối với số tiền mà chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã nộp để thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì khoản tiền này được nộp vào ngân sách địa phương theo quy định của pháp luật về ngân sách;

đ) Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã được quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư, quyết định phê duyệt dự án, chấp thuận đầu tư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì chủ đầu tư dự án được thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo nội dung quyết định chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư, quyết định phê duyệt dự án, chấp thuận đầu tư đã được phê duyệt;

e) Trường hợp lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội đang thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 40/2019/QH14, Luật số 61/2020/QH14, Luật số 62/2020/QH14, Luật 64/2020/QH14, Luật số 03/2022/QH15 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành thì tiếp tục áp dụng theo quy định của văn bản đó;

g) Đối với trường hợp bán nhà ở xã hội phải nộp tiền sử dụng đất theo Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 40/2019/QH14, Luật số 61/2020/QH14, Luật số 62/2020/QH14, Luật 64/2020/QH14, Luật số 03/2022/QH15 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành mà đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà vẫn chưa nộp tiền sử dụng đất thì tiếp tục nộp tiền theo quy định văn bản đó;

h) Việc đăng ký hồ sơ, xét duyệt hồ sơ, thẩm định giá, ký hợp đồng, mua bán, cho thuê, cho thuê mua, bán lại nhà ở xã hội đang thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 40/2019/QH14, Luật số 61/2020/QH14, Luật số 62/2020/QH14, Luật 64/2020/QH14, Luật số 03/2022/QH15 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành thì tiếp tục áp dụng theo quy định của văn bản đó.

7. Đối với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư đã được đăng tải thông tin theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì không phải làm thủ tục đề nghị có văn bản thông báo đơn vị đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Luật này, trừ trường hợp có thay đổi về thông tin, nội dung cung cấp dịch vụ.

8. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Luật này được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 6 thông qua ngày tháng năm 2023.

CHỦ TỊCH QUỐC HỘI

Vương Đình Huệ

Số: 2574/BC-TTKQH

Hà Nội, ngày 23 tháng 6 năm 2023

BÁO CÁO

Tổng hợp ý kiến của các vị đại biểu Quốc hội thảo luận tại Tổ và Hội trường về dự án Luật Nhà ở (sửa đổi)

Kính gửi: Các vị đại biểu Quốc hội

Sáng ngày 05/6/2023 và 19/6/2023, các vị đại biểu Quốc hội đã thảo luận tại Tổ và thảo luận tại Hội trường về dự án Luật Nhà ở (sửa đổi); đã có **238** lượt ý kiến đại biểu Quốc hội phát biểu (trong đó có **194** ý kiến phát biểu tại Tổ và **28** ý kiến phát biểu, **04** ý kiến tranh luận tại Hội trường; sau phiên họp có **12** vị đại biểu Quốc hội gửi lại văn bản góp ý), không khí thảo luận sôi nổi, trách nhiệm. Sau đây là tổng hợp ý kiến thảo luận tại Tổ và Hội trường của các vị đại biểu Quốc hội:

I. NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG

- Đa số ý kiến phát biểu đều đánh giá cao và tán thành Tờ trình của Chính phủ, Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Pháp luật và nhất trí sự cần thiết ban hành Luật Nhà ở (sửa đổi) (56 ý kiến).

- Nhiều ý kiến đề nghị rà soát kỹ lưỡng để tránh chồng chéo, xung đột giữa dự thảo Luật với các luật khác có liên quan, bảo đảm thuận lợi trong tổ chức thực hiện (15 ý kiến).

- Một số ý kiến cho rằng Hồ sơ dự án Luật được chuẩn bị chu đáo, công phu, đáp ứng các điều kiện trình Quốc hội cho ý kiến; đủ tài liệu theo yêu cầu của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật (06 ý kiến).

II. VỀ CÁC VẤN ĐỀ CỤ THỂ

1. Về phạm vi điều chỉnh (Điều 1)

- Một số ý kiến đề nghị rà soát để phân định rõ, bảo đảm tính thống nhất giữa phạm vi điều chỉnh của Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản, tránh xung đột, trùng lặp giữa hai luật. Đồng thời luật hóa các loại hình nhà ở mới xuất hiện trong thời gian gần đây như bất động sản nghỉ dưỡng, văn phòng kết hợp với nhà ở, nhà phố thương mại... để có cơ chế quản lý thống nhất, đồng bộ và phát triển kinh tế - xã hội (06 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị chuyển khoản 2 Điều 4 về Điều 1 như Điều 1 của Luật Nhà ở hiện hành để phù hợp với nội dung phân định phạm vi điều chỉnh giữa Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản (02 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý lại Điều 1 như sau: “*Luật này quy định về sở hữu, sử dụng, phát triển, quản lý vận hành nhà ở; giao dịch và quản lý nhà nước về nhà ở tại Việt Nam*” (01 ý kiến).

2. Về đối tượng áp dụng (Điều 2)

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều này đối tượng “*tổ chức, cá nhân nước ngoài*” (01 ý kiến). Có ý kiến đề nghị bỏ cụm từ “*và quản lý nhà nước về nhà ở tại Việt Nam.*” tại Điều này để tránh trùng lặp với Điều 1 (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị rà soát, làm rõ khái niệm *hộ gia đình* trong dự thảo Luật để thống nhất, phù hợp với Điều 212 của Bộ luật Dân sự và dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) (02 ý kiến).

3. Về giải thích từ ngữ (Điều 3)

- Có ý kiến cho rằng giải thích *nhà có mục đích sử dụng hỗn hợp* tại khoản 2 và các quy định của dự thảo Luật chưa tách bạch giữa mục đích thương mại và mục đích để ở đối với nhà chung cư, do đó đề nghị quy định rõ hơn (01 ý kiến).

- Có ý kiến cho rằng giải thích về “*nhà ở riêng lẻ*” tại khoản 3 và quy định tại Điều 32 dẫn đến cách hiểu là tổ chức không có quyền phát triển nhà ở riêng lẻ, như vậy là chưa phù hợp với thực tiễn (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 7 theo hướng nhà ở để phục vụ tái định cư không chỉ là nhà ở để phục vụ cho các cá nhân mà cả hộ gia đình thuộc diện được tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất bị giải tỏa nhà ở theo quy định của pháp luật (01 ý kiến). Ý kiến khác cho rằng giải thích về “*nhà ở để phục vụ tái định cư*” là chưa thống nhất với khoản 49 Điều 3 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) về tái định cư. Đề nghị giải thích cụm từ này theo hướng nhà ở để phục vụ tái định cư là nhà ở để bố trí cho người có đất bị thu hồi thuộc diện được tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất ở, bị giải tỏa nhà ở theo quy định của pháp luật (01 ý kiến).

- Có ý kiến cho rằng giải thích về “*nhà ở xã hội*” tại khoản 8 chưa rõ nội hàm, đối tượng, chủ thể trong mối quan hệ với các loại nhà ở khác (01 ý kiến). Ý kiến khác đề nghị giải thích cụm từ này theo hướng: nhà ở xã hội là loại hình nhà chỉ áp dụng hình thức cho thuê (01 ý kiến); nhà ở xã hội là nhà ở dành cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ của Nhà nước về nhà ở theo quy định của pháp luật (01 ý kiến); nhà ở xã hội là nhà ở cho người có thu nhập thấp (01 ý kiến).

- Về khoản 9:

+ Có ý kiến cho rằng giải thích về “Nhà lưu trú công nhân” tại khoản 9 chưa thể hiện được đây là loại nhà ở xã hội (01 ý kiến); đề nghị làm rõ nội hàm “nhà lưu trú công nhân” và “nhà ở cho công nhân” để có cách hiểu thống nhất (01 ý kiến).

+ Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 9 theo hướng bổ sung các doanh nghiệp sử dụng nhiều lao động có quyền sử dụng đất để xây dựng, bố trí cho công nhân như sau: “Nhà lưu trú, công nhân và các công trình được xây dựng đầu tư trên phần diện tích đất dịch vụ thuộc phạm vi khu công nghiệp theo quy định của pháp luật về quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế hoặc doanh nghiệp sử dụng nhiều lao động có quyền sử dụng đất để bố trí cho công nhân, người lao động thuê lưu trú trong thời gian làm việc tại khu công nghiệp và doanh nghiệp đó theo quy định của pháp luật.” (02 ý kiến).

- Có ý kiến cho rằng giải thích về nhà ở cũ tại khoản 10 chỉ xác định dựa trên thời gian xây dựng mà không dựa trên chất lượng, tuổi thọ công trình là chưa hợp lý (01 ý kiến). Cần làm rõ cơ sở để xác định nhà ở xây dựng trước năm 1994 là nhà ở cũ (01 ý kiến). Ý kiến khác đề nghị chỉnh lý khoản này như sau: “Nhà ở cũ là nhà ở được đầu tư xây dựng từ trước năm 1994, bao gồm cả nhà chung cư” (02 ý kiến).

- Có ý kiến cho rằng giải thích cụm từ “Dự án đầu tư xây dựng nhà ở là tổng hợp các đề xuất ...” tại khoản 11 là chưa chính xác, đề nghị chỉnh lý lại cho phù hợp (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 12 như sau: “Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở là tổ chức được cơ quan có thẩm quyền quyết định lựa chọn để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đầu tư” (01 ý kiến). Ý kiến khác cho rằng cụm từ “chủ đầu tư dự án xây dựng dự án nhà ở” tại khoản 12 là trùng lặp với “chủ đầu tư xây dựng” quy định trong Luật Xây dựng (01 ý kiến); chưa thống nhất với quy định về chủ đầu tư tại điểm b khoản 1 Điều 37 của dự thảo Luật và Luật Đầu tư công (01 ý kiến).

- Có ý kiến cho rằng nội hàm giải thích từ ngữ tại khoản 13 và khoản 14 là trùng lặp nhau, cần rà soát chỉnh lý cho phù hợp (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào khoản 16 chủ thể sở hữu nhà bao gồm cả cơ quan nhà nước (02 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị làm rõ “sở hữu diện tích khác” trong nhà chung cư tại khoản 17 là diện tích nào? (01 ý kiến).

- Về khoản 19: Có ý kiến đề nghị rà soát lại giải thích từ ngữ tại khoản này để bảo đảm tính thống nhất với quy định của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và Luật Hôn nhân gia đình (01 ý kiến). Ý kiến khác cho rằng Điều 2 quy định về hộ gia đình nhưng dự thảo Luật lại giải thích khái niệm thành viên hộ gia đình phát triển, quản lý, xây dựng nhà ở là chưa thống nhất (01 ý kiến); trong dự thảo Luật không đề cập đến “thành viên hộ gia đình phát triển, quản lý, sử dụng nhà

ở”, do đó cần nhắc sự cần thiết giải thích cụm từ này (01 ý kiến). Có ý kiến đề nghị bỏ quy định này (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị rà soát lại giải thích từ ngữ về “Nhà ở hình thành trong tương lai” tại khoản 24 để thống nhất với giải thích về “nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai” tại dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) (01 ý kiến).

- Một số ý kiến đề nghị bổ sung giải thích các từ ngữ sau đây:

+ Bổ sung giải thích từ “căn hộ” theo hướng căn hộ là một đơn vị nhà ở bảo đảm diện tích tối thiểu và các điều kiện phục vụ sinh hoạt cơ bản cho cá nhân và gia đình (01 ý kiến).

+ Bổ sung giải thích từ ngữ về nhà ở lực lượng vũ trang như sau: “Nhà ở cho lực lượng vũ trang là công trình xây dựng được đầu tư trên phần diện tích đất nằm trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở do Bộ Quốc phòng phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập quy hoạch và sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh nhưng chưa có nhu cầu sử dụng thì được chuyển mục đích sử dụng sang đất ở để phù hợp với quy hoạch của địa phương, phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang” (07 ý kiến).

+ Bổ sung giải thích hệ số K (01 ý kiến); khu vực đô thị”, “khu vực nông thôn” (01 ý kiến); “tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài” và “tổ chức nước ngoài” (01 ý kiến).

+ Bổ sung giải thích từ ngữ “nhà phố thương mại” (shophouse) và phân định rõ phần kinh doanh, phần dùng để ở của nhà chung cư hỗn hợp (01 ý kiến); đề nghị giải thích khái niệm “nhà trọ” và bổ sung các quy định về loại nhà này trong dự thảo Luật để phù hợp với thực tiễn (01 ý kiến).

+ Bổ sung giải thích từ ngữ: nhà ở cho các đối tượng thuộc diện bảo trợ xã hội, người già không nơi nương tựa, trẻ em mồ côi trong các cơ sở bảo trợ xã hội; nhà ở cho sinh viên; nhà ở trong các trường nội trú, trường bán trú của học sinh dân tộc miền núi và nhà ở kết hợp với các công trình đa năng phục vụ cho cộng đồng (01 ý kiến); nhà ở di động (mobile home), nhà ở khép kín, căn hộ khép kín, căn hộ chung cư (03 ý kiến).

4. Về áp dụng Luật Nhà ở và các luật khác có liên quan (Điều 4)

- Một số ý kiến cho rằng, hiện nay hầu hết các luật đều có điều về áp dụng pháp luật và đều có quy định về thứ tự ưu tiên áp dụng gây vướng mắc trong thực tiễn và phá vỡ tính thống nhất của hệ thống pháp luật. Do đó, đề nghị xem xét không tiếp tục quy định về vấn đề này trong dự thảo Luật (03 ý kiến).

- Một số ý kiến cho rằng khoản 1 Điều 4 của dự thảo Luật trùng lặp với khoản 2 Điều 12 và khoản 3 Điều 156 của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật (03 ý kiến). Ý kiến khác đề nghị chỉnh lý lại khoản 1 Điều 4 và Điều 1 của dự thảo Luật theo hướng: *Luật Nhà ở chỉ quy định những vấn đề đặc thù về nhà ở, trường hợp cần thiết thì viện dẫn tại điều luật cụ thể về các vấn đề có liên quan thuộc lĩnh vực pháp luật khác điều chỉnh để tránh sự chồng chéo, bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất và khả thi khi Luật Nhà ở có hiệu lực (01 ý kiến).*

5. Về các hành vi bị nghiêm cấm (Điều 5)

- Có ý kiến đề nghị rà soát các quy định về hành vi bị nghiêm cấm tại các khoản 1, 2 và 7 Điều này để bảo đảm khả thi, thống nhất, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân trong giao dịch nhà ở (01 ý kiến).

- Một số ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 3 theo hướng bổ sung hành vi bị nghiêm cấm là: *quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án hoặc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng không đúng quy hoạch đô thị, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, không phù hợp với chiến lược, không xác định được nguồn vốn và khả năng cân đối vốn, không đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật (03 ý kiến).*

- Có ý kiến cho rằng tại khoản 4 quy định về hành vi bị nghiêm cấm “*Áp dụng cách tính sai diện tích sử dụng nhà ở được quy định trong Luật này*”, tuy nhiên, trong dự thảo Luật chưa quy định về cách tính diện tích nhà ở. Do đó, đề nghị chỉnh lý lại quy định này (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị quy định rõ chiều cao, chiều rộng của không gian bị lấn chiếm tại khoản 5 để tránh xảy ra tranh chấp (01 ý kiến).

- Có ý kiến cho rằng quy định tại khoản 6 về nghiêm cấm hành vi “*sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc tiền mua nhà ở trả trước cho phát triển nhà ở*” nhưng dự thảo Luật lại chưa quy định cơ chế kiểm soát, sử dụng nguồn vốn của chủ đầu tư, do đó đề nghị bổ sung quy định cụ thể về cơ chế kiểm soát này theo hướng chủ đầu tư báo cáo định kỳ cơ quan có thẩm quyền về việc huy động và sử dụng vốn tại từng dự án đầu tư (02 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị cần quy định chặt chẽ khoản 7, bảo đảm phù hợp với thực tiễn, thống nhất với các nguyên tắc về tự do ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự và dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) (01 ý kiến). Có ý kiến cho rằng quy định tại khoản này là cản trở việc thực hiện giao dịch nhà ở (01 ý kiến). Ý kiến khác đề nghị chỉnh lý theo hướng bổ sung hành vi xây dựng nhà ở không đúng quy hoạch, thiết kế đã được phê duyệt (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị xem xét hành vi bị nghiêm cấm “*cho ở nhờ không đúng quy định của Luật này*” tại khoản 8, bởi vì trong dự thảo Luật không quy định về quyền và nghĩa vụ, các điều kiện, quy trình, thủ tục của việc cho ở nhờ (01 ý kiến).

- Về khoản 9:

+ Tại điểm b, đề nghị không quy định hành vi gây thảm họa là hành vi bị nghiêm cấm (*01 ý kiến*); hành vi xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc nên quy định thành một khoản riêng áp dụng chung đối với mọi loại hình nhà ở (*01 ý kiến*). Có ý kiến cho rằng quy định tại điểm b chưa quy định về vật nuôi trong nhà chung cư, do đó đề nghị bổ sung nội dung này theo hướng Hội nghị nhà chung cư sẽ quyết định việc cho phép nuôi vật nuôi trong nhà chung cư và tuân thủ theo pháp luật về thú y (*01 ý kiến*). Ý kiến khác đề nghị không can thiệp quá sâu vào việc nuôi vật nuôi (thú cưng) trong nhà chung cư, bởi vì đây là nhu cầu của xã hội (*01 ý kiến*).

+ Dự thảo Luật không quy định về “mục đích để ở” và “mục đích lưu trú”, tuy nhiên tại điểm c lại quy định về hành vi bị nghiêm cấm “sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở hoặc sử dụng vào mục đích lưu trú cho nhiều người ở”. Do đó, đề nghị làm rõ nội dung này (*01 ý kiến*). Ý kiến khác đề nghị chỉnh lý như sau: “sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích khác với mục đích xác định trong dự án nhà chung cư” để thống nhất với quy định tại khoản 4 Điều 3 của dự thảo Luật (*01 ý kiến*).

+ Quy định tại điểm c là hạn chế quyền của chủ sở hữu, chưa phù hợp với thực tiễn và tạo sự bất bình đẳng với các loại hình nhà ở khác (*01 ý kiến*). Ý kiến khác cho rằng, theo quy định tại khoản 6 Điều 2 của Luật Cư trú thì lưu trú là việc công dân ở lại một địa điểm không phải nơi thường trú hoặc nơi tạm trú trong thời gian ít hơn 30 ngày. Như vậy, quy định nghiêm cấm hành vi “sử dụng vào mục đích lưu trú cho nhiều người ở” là chưa thống nhất với Luật Cư trú (*01 ý kiến*).

- Có ý kiến đề nghị không nên quy định hành vi tại khoản 10 là hành vi bị nghiêm cấm mà chuyển đến Điều về chính sách phát triển nhà ở và quy định theo hướng người dân được sử dụng nhà ở riêng lẻ vào mục đích kinh doanh và bảo đảm tuân thủ đầy đủ các điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật (*01 ý kiến*).

- Đề nghị bổ sung một số hành vi bị nghiêm cấm sau đây: “Cấm các tổ chức và cá nhân có thẩm quyền quản lý nhà ở vi phạm quy định tại các khoản từ 1 đến 10 Điều này” (*01 ý kiến*); biến nhà ở thành cơ sở thờ tự tôn giáo hoặc hoạt động tín ngưỡng trong khu dân cư (*01 ý kiến*); phân biệt đối xử về giới trong lĩnh vực nhà ở (*01 ý kiến*).

6. Về chính sách phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở (Điều 6)

- Có ý kiến cho rằng quy định tại khoản 1 về “Nhà nước có trách nhiệm tạo quỹ đất thông qua phê duyệt quy hoạch” là không mang tính chất quy phạm pháp luật (*01 ý kiến*).

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào khoản 3 cơ chế, chính sách ưu đãi cho nhà ở khu vực nông thôn và miền núi, vùng đồng bào dân tộc thiểu số (*02 ý kiến*).

- Có ý kiến đề nghị rà soát, bảo đảm thống nhất chính sách đối với từng nhóm đối tượng; bổ sung về chính sách nhà ở đối với lực lượng vũ trang (*01 ý kiến*); bổ sung chính sách tiết kiệm tài nguyên nước, tài nguyên đất trong việc phát triển nhà ở để thống nhất với quy định tại Điều 7 (*01 ý kiến*).

- Có ý kiến đề nghị cần tránh quan niệm về nhà ở xã hội là nhà ở cho đối tượng loại 2, chất lượng kém, không bảo đảm các điều kiện sử dụng cho người dân gây bức xúc trong dư luận. Bổ sung quy định về nhà ở giá thấp thay cho nhà ở giá rẻ để thúc đẩy phát triển thị trường nhà ở (*01 ý kiến*).

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 3 theo hướng Nhà nước có chính sách tín dụng ưu đãi để người dân xây dựng và cải tạo nhà ở nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của xã hội hiện nay về số lượng, chất lượng nhà ở, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống (*02 ý kiến*).

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 4 theo hướng tách loại hình nhà ở để bán và nhà ở cho thuê, cho thuê mua. Cần có chính sách tập trung ưu tiên cho loại hình nhà ở cho thuê, cho thuê mua để đáp ứng nhu cầu và các điều kiện kinh tế của đại bộ phận người lao động, nhất là các lao động trẻ trong xu hướng dịch chuyển lao động ngày càng nhiều đến các vùng kinh tế trọng điểm, các thành phố lớn, các đô thị (*01 ý kiến*).

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 5 theo hướng khuyến khích việc nghiên cứu và ban hành các mẫu thiết kế, thiết kế điển hình đối với loại nhà ở phù hợp với từng khu vực, từng vùng, miền, bảo đảm duy trì nét văn hóa truyền thống, bảo đảm điều kiện sống hướng đến văn minh, khắc phục tình trạng “*bê tông hóa*” nhà ở khu vực nông thôn, do đó (*01 ý kiến*).

- Có ý kiến cho rằng việc phát triển nhà ở xã hội thể hiện trong dự thảo Luật là hướng đến việc sở hữu nhà ở xã hội (thông qua hình thức bán), tuy nhiên, thực tế việc mua nhà ở xã hội của người thu nhập thấp vẫn là gánh nặng tài chính quá lớn đối với họ. Đồng thời, dẫn đến tình trạng chủ đầu tư nhà ở xã hội ưu tiên việc bán nhà ở xã hội thay vì cho thuê để thu hồi vốn nhanh và người có thu nhập cao cũng có thể mua nhà ở xã hội. Do đó, cần tập trung vào mục tiêu cốt yếu của phát triển nhà ở xã hội là đáp ứng nhu cầu có nơi ở phù hợp cho người dân chứ không phải là đáp ứng nhu cầu sở hữu nhà ở. Do đó, đề nghị đẩy mạnh hình thức phát triển nhà ở xã hội để cho thuê thay vì hình thức bán để bảo đảm số đông người thu nhập thấp tiếp cận và có chỗ ở (*05 ý kiến*). Ý kiến khác cho rằng nếu thực hiện phát triển nhà ở xã hội theo hình thức chỉ cho thuê thì Nhà nước phải bỏ ra một nguồn lực rất lớn, điều này vượt quá khả năng thực tế (*01 ý kiến*).

- Có ý kiến cho rằng thực tế có rất nhiều ưu đãi để phát triển nhà ở xã hội nhưng nguồn cung còn hạn chế so với nhu cầu của xã hội, trong khi đó loại hình nhà ở cho thuê do hộ gia đình, cá nhân đầu tư mặc dù không có bất kỳ sự ưu đãi, hỗ trợ nào nhưng lại phát triển rất nhanh, đã và đang bảo đảm cung ứng chỗ ở cho phần lớn người lao động. Tuy nhiên, khung chính sách, pháp lý điều chỉnh

về loại hình nhà ở này chưa cụ thể nên hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê đều là tự phát, không có quy định về tiêu chuẩn, điều kiện riêng phù hợp, dẫn đến người thuê nhà vừa phải chịu những rủi ro về bảo đảm an toàn vệ sinh môi trường, vừa phải chịu những chi phí đắt đỏ hơn bình thường, như các chi phí về điện nước. Do đó, đề nghị quy định rõ chính sách ưu đãi phát triển nhà ở cho thuê do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng để tương xứng với vai trò đóng góp của loại hình này trong bảo đảm chỗ ở cho người dân (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị tách bạch việc phát triển nhà ở xã hội với việc quản lý, vận hành nhà ở xã hội, theo đó, chủ đầu tư chỉ tập trung phát triển dự án, còn việc quản lý, vận hành nhà ở xã hội sẽ do các tổ chức chuyên biệt đảm nhiệm, bảo đảm mục tiêu hỗ trợ nhu cầu nhà ở cho người dân có thu nhập thấp (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị nghiên cứu thành lập quỹ nhà ở xã hội ở địa phương để tập trung nguồn lực phát triển nhà ở xã hội (01 ý kiến).

7. Về yêu cầu chung về phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở (Điều 7)

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào khoản 2 quy định: *sau khi phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở thì phải công bố công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng để cơ quan, tổ chức, cá nhân biết và thực hiện (01 ý kiến).*

- Về khoản 4 có một số ý kiến như sau:

+ Quy định “*tại khu vực nội thị thuộc đô thị loại đặc biệt; đô thị loại I chủ yếu phát triển nhà chung cư*” và “*các khu vực phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt và tại các đô thị loại I, loại II và loại III thì chủ đầu tư dự án xây nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê và cho thuê mua, còn các phần còn lại có thể phân lô, bán nền*” tại khoản 4 và khoản 5 Điều 7 là cứng nhắc (01 ý kiến). Ý kiến khác đề nghị bổ sung quy định đối với đô thị loại II thì cũng chủ yếu phát triển nhà chung cư (01 ý kiến).

+ Đề nghị chỉnh lý khoản 4 như sau: “*Đối với khu vực đô thị hoặc khu vực được quy hoạch là đô thị, việc phát triển nhà ở phải được thực hiện theo dự án, trừ trường hợp phát triển nhà ở của các thành viên hộ gia đình, cá nhân quy định tại mục 5 Chương IV của dự thảo Luật.*”; đồng thời bổ sung quy định về việc phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp hộ gia đình, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở (03 ý kiến).

- Về khoản 5 có một số ý kiến như sau:

+ Đề nghị bổ sung tại đô thị loại IV, chủ đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà để bán, cho thuê, cho thuê mua (01 ý kiến). Ý kiến khác cho rằng, việc quy định khu vực đô thị loại III phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê và cho thuê mua là chưa phù hợp với pháp luật về đất đai đối với trường hợp chuyển

nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền. Đối với đô thị loại III khu vực miền núi, quy định này cũng chưa phù hợp với tập quán địa phương miền núi, theo đó, nhà ở hầu hết là do người dân tự xây dựng. Do đó, đề nghị chỉnh lý khoản 5 theo hướng: *tại địa bàn các phường của đô thị loại đặc biệt và đô thị loại I trực thuộc trung ương, khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc, cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị, mặt tiền tuyến đường cấp khu vực trở lên và tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị thì chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê và cho thuê mua, còn các phần còn lại có thể phân lô, bán nền (04 ý kiến).*

+ Có ý kiến cho rằng tại đô thị loại II, loại III, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua là chưa phù hợp và không khả thi, vì rất khó bán, dễ bỏ hoang, gây mất mỹ quan đô thị. Do đó, đề nghị chỉnh lý theo hướng chỉ quy định nội dung này đối với đô thị đặc biệt, đối với đô thị loại II và III thì phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tùy theo điều kiện cụ thể, căn cứ vào quy hoạch, định hướng phát triển, cảnh quan đô thị để quyết định khu vực đầu tư phải xây dựng nhà ở để bán cho thuê, cho thuê mua (01 ý kiến).

+ Đề nghị bổ sung quy định đối với khu vực đã phân lô, bán nền thì trong một khoảng thời gian nhất định chủ sở hữu phải xây nhà ở theo cảnh quan kiến trúc đã được phê duyệt để bảo đảm việc sử dụng hiệu quả đất đai, tránh tình trạng hoang hóa (01 ý kiến).

+ Đề nghị chỉnh lý theo hướng đối với đô thị đặc biệt và đô thị loại I, II, III, giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, tùy theo điều kiện cụ thể, căn cứ quy hoạch đô thị, định hướng phát triển đô thị để quyết định những vị trí nào bắt buộc phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua và trường hợp chuyển nhượng đất đã có hạ tầng cho người dân tự xây nhà ở (01 ý kiến).

- Một số ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều 7 quy định: nhà công vụ không được cách xa nơi làm việc, nhất là vùng sâu, vùng xa (01 ý kiến); tiêu chí, tiêu chuẩn về nhà ở đối với lực lượng vũ trang (01 ý kiến); trong vùng lõi đô thị không xây dựng nhà chung cư (01 ý kiến).

8. Về quyền có chỗ ở và quyền sở hữu nhà ở (Điều 8); bảo hộ quyền sở hữu nhà ở (Điều 9)

- Có ý kiến đề nghị bổ sung cụm từ “*hợp pháp*” vào sau cụm từ “*quyền sở hữu nhà ở*” tại khoản 2 Điều 8 (01 ý kiến).

- Về Điều 9, một số ý kiến đề nghị như sau:

+ Làm rõ nội hàm trung mua, trung dụng nhà ở “*vì phát triển kinh tế xã hội, vì lợi ích quốc gia, công cộng*” tại khoản 2 Điều 9 để bảo đảm tính thống nhất với Điều 5 của Luật Trung mua, trung dụng tài sản (03 ý kiến). Ý kiến khác đề nghị không quy định nội dung này vì đã được điều chỉnh bởi Luật Trung mua, trung dụng tài sản (01 ý kiến); đề nghị làm rõ quy định “*trách nhiệm bồi thường*” tại khoản này để bảo đảm tính thống nhất với Luật Trung mua, trung dụng tài sản (01 ý kiến).

+ Quy định về trung mua, trung dụng nhà ở quy định tại Điều 9 là chưa phù hợp với quy định của Hiến pháp về trung mua, trung dụng tài sản (01 ý kiến). Quy định về trung mua, trung dụng nhà ở trong tình trạng dịch bệnh là không hợp lý; làm rõ việc mua trước nhà ở có thuộc trường hợp trung mua hay không, thực tiễn thi hành quy định này như thế nào? (01 ý kiến).

+ Chuyên quy định tại khoản 2 Điều 9 về Điều 3 giải thích từ ngữ hoặc quy định rõ các trường hợp cần thiết phải trung mua, trung dụng nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của tổ chức, cá nhân vì mục đích phát triển kinh tế - xã hội, vì mục đích quốc gia, công cộng (01 ý kiến).

9. Về đối tượng và điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam (Điều 10); quyền của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở (Điều 12); nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở (Điều 13)

- Có ý kiến cho rằng, hiện nay người Việt Nam định cư ở nước ngoài được quyền sở hữu nhà như công dân Việt Nam nhưng có thể vợ hoặc chồng của người Việt Nam định cư ở nước ngoài là người nước ngoài. Do đó, quy định về sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài tại Điều 10 là chưa thống nhất với quy định tại khoản 1 Điều 34 của Luật Hôn nhân và gia đình, cụ thể là “*Trong trường hợp tài sản thuộc sở hữu chung của vợ chồng mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng thì giấy chứng nhận quyền sở hữu, giấy chứng nhận quyền sử dụng phải ghi tên cả hai vợ chồng*” (01 ý kiến).

- Có ý kiến cho rằng quy định về “*quyền bất khả xâm phạm về nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp*” quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 là chưa thể hiện đầy đủ *quyền bất khả xâm phạm về chỗ ở* quy định trong Hiến pháp (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý điểm d khoản 1 Điều 13 theo hướng bổ sung nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở phải chấp hành quyết định hoặc yêu cầu phá dỡ nhà ở khi nhà ở bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ, không bảo đảm an toàn... để thống nhất với điểm a khoản 1 Điều 134 (01 ý kiến).

10. Về thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở (Điều 14)

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào cuối khoản 2 Điều 14 quy định theo hướng: trường hợp mua bán nhà ở mà không thuộc diện quy định tại khoản 4 Điều này và trường hợp thuê mua nhà ở phải được cơ quan nhà nước cấp có

thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở hoặc đăng ký cập nhật biến động để có cơ sở giải quyết tranh chấp (*01 ý kiến*).

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào cuối khoản 3 Điều 14 nội dung: “trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác” do đây là giao dịch dân sự (*01 ý kiến*).

- Có ý kiến cho rằng khoản 4 Điều 14 của dự thảo Luật mâu thuẫn với điểm b khoản 1 Điều 19 của dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), do đó đề nghị chỉnh lý lại quy định này (*01 ý kiến*).

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 4 theo hướng ngoài nội dung thực hiện theo dự thảo Luật thì phải thực hiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản. Đối với các trường hợp mua bán nhà ở giữa chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở và người mua, thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở là kể từ thời điểm bên mua nhận bàn giao nhà ở hoặc kể từ thời điểm bên mua thanh toán đủ tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản (*01 ý kiến*).

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào cuối khoản 4 nội dung “theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản”. Bởi vì theo quy định tại Điều 19 của dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản, trường hợp bán nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư được thu tối đa 95% giá trị hợp đồng khi người mua nhà chưa được cấp Giấy chứng nhận. Do đó, người mua sẽ không xác lập được quyền sở hữu nhà trong trường hợp chủ đầu tư không thực hiện thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận cho người mua, mặc dù đã thanh toán đến 95% giá trị hợp đồng (*01 ý kiến*).

- Có ý kiến đề nghị rà soát quy định thống nhất việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền đất có hiệu lực kể từ thời điểm ghi vào hồ sơ địa chính trong dự thảo Luật này (*01 ý kiến*). Ý kiến khác cho rằng 5 thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà quy định tại Điều 14 đều không gắn với việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất. Như vậy là chưa thống nhất với quy định của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và mâu thuẫn với quy định tại khoản 1 Điều 11, khoản 3 Điều 160 của dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi). Đề nghị quy định thống nhất thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở (trừ trường hợp mở thừa kế), bảo đảm phù hợp với quy định về thời điểm chuyển giao quyền sử dụng đất (*01 ý kiến*).

11. Về các loại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (Điều 15)

- Có ý kiến cho rằng, theo quy định của Hiến pháp và Bộ luật Dân sự thì tài sản do nhà nước đầu tư là thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước làm đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Pháp luật hiện hành không quy định chế độ sở hữu nhà nước mà chỉ có sở hữu toàn dân. Do đó, đề nghị chỉnh lý lại quy định về nhà ở thuộc sở hữu nhà nước để bảo đảm tính thống nhất (*01 ý kiến*).

- Có ý kiến đề nghị rà soát lại quy định tại khoản 2 Điều 15 để bảo đảm tính thống nhất với Luật Quản lý và sử dụng tài sản công. Bởi vì, đây là loại nhà do Nhà nước đầu tư nhưng sau khi đã giao nhà cho người dân thuộc diện được

bồi thường, bố trí tái định cư hoặc giao nhà cho người dân thuộc diện thuê mua thì sẽ thuộc sở hữu của người được giao nhà (01 ý kiến).

12. Về cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (Điều 16); quyền của đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (Điều 17)

- Về Điều 16:

+ Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện làm đại diện chủ sở hữu nhà ở được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách cấp huyện (01 ý kiến).

+ Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định quyền của đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu Công đoàn Việt Nam được áp dụng theo quy định đối với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (01 ý kiến).

- Về Điều 17:

+ Có ý kiến cho rằng tại điểm a khoản 1 quy định còn thiếu trường hợp quyết định chuyển quyền thuê nhà ở cũ và bố trí tái định cư bằng nhà ở. Do đó, đề nghị chỉnh lý như sau: “Quyết định người được thuê nhà ở công vụ, người được thuê, chuyển quyền thuê, mua nhà ở cũ, quyết định người được thuê, mua nhà ở xã hội, quyết định người được bố trí tái định cư bằng nhà ở (01 ý kiến).

+ Có ý kiến đề nghị chỉnh lý điểm c khoản 1 để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương khi triển khai phá dỡ, xây dựng lại nhà ở có nhiều thành phần sở hữu như sau: “Phê duyệt kế hoạch bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở, phê duyệt phương án di dời, bồi thường, hỗ trợ tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời” (01 ý kiến).

+ Có ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều 17 quy định về quyền quyết định chuyển đổi công năng sử dụng, miễn giảm tiền thuê nhà ở (01 ý kiến).

+ Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 3 như sau: “Chính phủ quy định cụ thể quyền, trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà ở, đơn vị quản lý, vận hành nhà ở trong việc thực hiện quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; đối tượng, điều kiện, tiêu chuẩn, định mức hỗ trợ tái định cư bằng nhà ở” (01 ý kiến).

13. Về quy định khu vực tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam (Điều 18)

- Có ý kiến đề nghị công bố công khai các khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh để tránh vi phạm trong việc mua, bán nhà ở (03 ý kiến); giao Chính phủ thông báo các khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định cụ thể danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, dự án khu đô thị có nhà ở trên địa bàn cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị rà soát quy định về “*khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh*” tại khoản 2 Điều 18 của dự thảo Luật và “*khu vực khác có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh*” trong Luật Đầu tư để bảo đảm tính thống nhất (01 ý kiến).

14. Về đối tượng được sở hữu nhà ở và hình thức được sở hữu tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài (Điều 19); điều kiện tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam (Điều 20)

- Về quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam của cá nhân nước ngoài với quyền sử dụng đất tại Điều 19, có một số ý kiến như sau:

+ Đề nghị quy định rõ trong dự thảo Luật về quyền sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài không gắn với quyền sử dụng đất, phù hợp với quy định tại Điều 5 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) (02 ý kiến); rà soát tính thống nhất giữa quy định về sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài tại điểm c khoản 1 Điều 19 của dự thảo Luật với quy định tại khoản 5 Điều 5 của Luật Đất đai 2013 (03 ý kiến).

+ Đề nghị làm rõ quyền sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài có gắn với quyền sử dụng đất hay không? Trường hợp cá nhân nước ngoài mua nhà ở tại Việt Nam và không gắn với quyền sử dụng đất, sau đó bán lại cho công dân Việt Nam thì quyền sử dụng đất của căn nhà đó sẽ được xử lý thế nào để bảo đảm quyền lợi của công dân Việt Nam (05 ý kiến); ý kiến khác đề nghị giao Chính phủ quy định về vấn đề này (01 ý kiến).

+ Đề nghị chỉnh lý theo hướng: tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu nhà ở là căn hộ chung cư tại các dự án xây dựng nhà ở thương mại thuộc khu vực được phép sở hữu, không quy định được phép sở hữu nhà ở riêng lẻ để phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai (01 ý kiến).

- Về điều kiện sở hữu nhà ở tại Việt Nam của cá nhân nước ngoài, có một số ý kiến như sau:

+ Đề nghị thận trọng với quy định cho phép người nước ngoài sở hữu nhà ở (01 ý kiến). Cần quy định chặt chẽ điều kiện “*Được phép nhập cảnh vào Việt Nam*” đối với cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam tránh khiêu nại, tranh chấp và bảo đảm thống nhất với quy định của Luật Xuất cảnh, nhập cảnh của công dân Việt Nam, Luật Nhập cảnh, xuất cảnh, quá cảnh, cư trú của người nước ngoài tại Việt Nam (02 ý kiến).

+ Nên quy định điều kiện tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua nhà ở Việt Nam là phải có đầu tư tại Việt Nam và phải là người nước ngoài có quốc tịch Việt Nam (01 ý kiến).

- Đề nghị bổ sung quy định về điều kiện sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài như sau: (1) Người nước ngoài mua nhà, sở hữu nhà tại Việt Nam thì phải thông qua một tổ chức trung gian được cơ quan có thẩm quyền Việt Nam cấp

phép; (2) Quy định thời hạn sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài tại Việt Nam (01 ý kiến).

- Có ý kiến cho rằng điều kiện về Giấy chứng nhận đầu tư của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại Điều 20 là chưa thống nhất với quy định tại Điều 23 của Luật Đầu tư. Theo quy định của Luật Đầu tư thì nhà đầu tư nước ngoài chiếm trên 50% vốn điều lệ mới phải thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Trường hợp dưới tỷ lệ vốn góp này thì không phải làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, do đó cần rà soát lại quy định này để bảo đảm tính thống nhất (01 ý kiến).

15. Về số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại Việt Nam (Điều 21); quyền của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài (Điều 22)

- Có ý kiến cho rằng quy định về số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại Việt Nam tại Điều 21 vừa theo tỷ lệ % vừa theo số lượng là chưa thống nhất về kỹ thuật lập pháp (02 ý kiến); cần làm rõ cơ sở đưa ra số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại Việt Nam (03 ý kiến).

- Có ý kiến cho rằng việc giới hạn số lượng nhà ở tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại Việt Nam là chưa thống nhất với quy định của Bộ luật Dân sự trong trường hợp thừa kế (01 ý kiến). Ý kiến khác cho rằng số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại Việt Nam như quy định của dự thảo Luật là quá lớn dẫn đến việc đầu cơ tích tụ nhà ở, lũng đoạn thị trường tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài trong khi người Việt Nam thực sự có nhu cầu lại khó tiếp cận về nhà ở. Đề nghị chỉnh lý theo hướng tách quyền sở hữu, số lượng sở hữu về nhà ở của tổ chức và số lượng sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài để quy định riêng, vì nhu cầu về nhà ở của tổ chức và cá nhân khác nhau. Đồng thời, đối với cá nhân nước ngoài cần phải đánh giá, xem xét nhu cầu thực sự về nhà ở để hạn chế tổng số căn hộ, số nhà ở riêng lẻ được sở hữu trên lãnh thổ Việt Nam phù hợp với nhu cầu thực tế nhà ở của cá nhân (01 ý kiến).

- Có ý kiến cho rằng khoản 1 Điều 21 quy định cứng về tỷ lệ sở hữu nhà ở là 30% cho tất cả các khu vực, địa bàn là chưa thực sự phù hợp. Vì đối với địa phương, địa điểm có ảnh hưởng tới an ninh, quốc phòng thì việc giới hạn hoặc cấm tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở là hợp lý, nhưng những khu vực không có ảnh hưởng về quốc phòng, an ninh thì cần mở rộng hơn tỷ lệ này để phát triển thị trường bất động sản (02 ý kiến); đề nghị quy định cụ thể thời hạn sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị giao Chính phủ quy định số lượng nhà ở, khu vực được sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài (01 ý kiến); đề nghị chỉnh lý lại cụm từ “đơn vị hành chính cấp phường” tại khoản 2 để bảo đảm tính thống nhất với Luật Tổ chức chính quyền địa phương (02 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị làm rõ “*Giấy chứng nhận*” nhà ở quy định tại Điều 22 có bao gồm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất hay không? (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị làm rõ quyền và nghĩa vụ của cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam tại điểm c khoản 2 Điều 22 là quyền và nghĩa vụ như công dân Việt Nam hay là quyền của cá nhân nước ngoài để quy định thống nhất trong dự thảo Luật (01 ý kiến).

- Có ý kiến cho rằng quy định tại điểm c khoản 2 Điều 22 về thời hạn sở hữu nhà ở riêng lẻ của cá nhân nước ngoài là 50 năm và có thể được gia hạn, tuy nhiên dự thảo Luật không quy định thời gian gia hạn tối đa, do đó quyền sử dụng đất của cá nhân người nước ngoài có nhà ở riêng lẻ cũng có thể xem như là sử dụng đất lâu dài. Như vậy, quy định về thời hạn sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài không còn ý nghĩa để phân biệt với quyền sử dụng đất ổn định, lâu dài (01 ý kiến).

16. Về nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài (Điều 23)

- Có ý kiến cho rằng quy định tại điểm b khoản 2 về “*chủ sở hữu là tổ chức nước ngoài chỉ được sử dụng nhà ở để bố trí cho những người đang làm việc tại tổ chức đó ở*” là quá chặt chẽ (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý quy định tại điểm d khoản 2 theo hướng bổ sung trường hợp cá nhân nước ngoài bị trục xuất theo quy định của Luật Xử lý vi phạm hành chính hoặc bị áp dụng hình phạt trục xuất (01 ý kiến).

17. Về căn cứ xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia (Điều 25); nội dung Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia (Điều 26); điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh (Điều 30)

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý lại Điều 25 theo hướng căn cứ xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia trước hết phải căn cứ vào quy hoạch tổng thể quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc gia; nhu cầu phát triển nhà ở của địa phương (02 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị quy định rõ “*các nội dung khác*” tại khoản 5 Điều 26 là nội dung gì để minh bạch, tránh bị lợi dụng (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều 30 quy định về đánh giá tác động đối với việc điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở (01 ý kiến).

18. Về nội dung chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh (Điều 29); các loại hình nhà ở phát triển theo dự án và tiêu chuẩn diện tích nhà ở (Điều 33)

- Có ý kiến đề nghị bổ sung cụm từ “*quyết định*” vào điểm c khoản 2 Điều 29 như sau: “*Danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã được quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư...*” (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào khoản 1 Điều 33 quy định về phát triển nhà ở lưu trú cho công nhân (01 ý kiến). Ý kiến khác đề nghị quy định rõ nhà lưu trú cho công nhân nếu do doanh nghiệp nhà nước hoặc Nhà nước đầu tư thì thuộc sở hữu của Nhà nước (01 ý kiến).

- Có ý kiến cho rằng quy định tại khoản 2 Điều 33 về diện tích nhà ở là chưa bảo đảm tinh thần của Hiến pháp 2013 và Công ước quốc tế về các quyền kinh tế, xã hội và văn hóa. Do đó, đề nghị bổ sung quy định về khoảng không, ánh sáng, kết cấu hạ tầng (01 ý kiến).

19. Về xây dựng, phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh (Điều 31)

- Một số ý kiến tán thành quy định về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh như trong dự thảo Luật, đồng thời đề nghị giải trình làm rõ và chỉnh lý chặt chẽ hơn các nội dung nêu trong Báo cáo thẩm tra (03 ý kiến); tán thành việc lấy ý kiến Bộ Xây dựng về chương trình, kế hoạch trong dự thảo Luật (01 ý kiến); đề nghị giới hạn việc lấy ý kiến Bộ Xây dựng về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh chỉ áp dụng đối với các thành phố trực thuộc trung ương (01 ý kiến).

- Nhiều ý kiến đề nghị không tiếp tục quy định về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh mà tích hợp chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh vào quy hoạch (07 ý kiến); không tán thành quy định việc lấy ý kiến Bộ Xây dựng về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh, cần tăng cường việc phân cấp, phân quyền cho địa phương (14 ý kiến); đề nghị làm rõ trường hợp Hội đồng nhân dân cấp tỉnh không đồng ý với ý kiến của Bộ Xây dựng về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở thì xử lý như thế nào (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý theo hướng chương trình, kế hoạch nhà ở cấp tỉnh chỉ quy định về vấn đề nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân, bởi vì đây là dự án nhà ở cho các đối tượng chính sách, do đó cần có sự can thiệp của Nhà nước để bảo đảm dự án đến đúng đối tượng thụ hưởng (01 ý kiến). Có ý kiến đề nghị làm rõ ý nghĩa, giá trị và hiệu lực pháp lý của chiến lược, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị kế thừa quy định khoản 1 Điều 15 của Luật Nhà ở hiện hành về chương trình phát triển nhà ở như sau: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức xây dựng chương trình phát triển nhà ở để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi phê duyệt và triển khai thực hiện chương trình (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định về việc huy động nguồn lực khu vực tư nhân để phát triển nhà ở từ lúc lập chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh (01 ý kiến).

20. Các loại hình nhà ở phát triển theo dự án và tiêu chuẩn diện tích nhà ở (Điều 32)

Có ý kiến cho rằng nhiều nước trên thế giới đang áp dụng loại hình nhà ở di động (mobile home), loại nhà này có thể được sử dụng nhiều lần, thuận tiện cho người dân sử dụng với các điều kiện như nhà ở thông thường, nhất là trong trường hợp bố trí tái định cư, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, đồng thời cũng phù hợp với việc phòng, chống thiên tai, dịch bệnh... Việc luật hóa nhà ở di động giúp người dân có thêm lựa chọn cho nơi ở phù hợp với điều kiện tài chính *(01 ý kiến)*.

21. Về quỹ đất để phát triển nhà ở (Điều 34)

Có ý kiến cho rằng theo quy định của Luật Xây dựng thì quy hoạch khu công nghiệp, quy hoạch xây dựng các cơ sở giáo dục đại học không bao gồm đất ở. Do đó, quy định tại khoản 1 về xác định rõ diện tích đất xây dựng nhà ở trong quy hoạch là chưa phù hợp với quy định của Luật Xây dựng *(02 ý kiến)*.

22. Về yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở (Điều 35)

- Có ý kiến đề nghị quy định rõ yêu cầu đối với dự án nhà ở xã hội phải bảo đảm đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, tiện ích thiết yếu như y tế, khu vui chơi, trường học *(01 ý kiến)*.

- Có ý kiến cho rằng hiện nay việc phát triển năng lượng mặt trời áp mái ở các đô thị càng ngày trở nên phổ biến, do đó cần quy định vấn đề này trong Luật để có cơ sở pháp lý thực hiện *(01 ý kiến)*.

- *Về khoản 1:* Đề nghị bỏ quy định tại điểm a về dự án đầu tư xây dựng nhà ở phù hợp với kế hoạch phát triển nhà ở do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, vì khi dự án đã phù hợp với Chương trình thì đương nhiên phù hợp với Kế hoạch *(01 ý kiến)*. Bổ sung vào điểm g quy định danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở đang triển khai thực hiện trên địa bàn cần phải công khai cả trên các phương tiện thông tin truyền thông và thông tin đến cấp xã để người dân, doanh nghiệp dễ tiếp cận *(01 ý kiến)*.

- Có ý kiến đề nghị tại điểm d khoản 3 quy định rõ việc “*xác định rõ từng khu vực, vị trí trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở và khu vực chuyển mục chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” được xác định trong quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư là thực hiện theo pháp luật về đầu tư hay trong quyết định phê duyệt dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng *(01 ý kiến)*.

- Có ý kiến cho rằng quy định tại điểm b khoản 3 Điều 35 và khoản 3 Điều 41 về *trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc bảo đảm đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hệ thống hạ tầng xã hội* là gây khó khăn cho nhà đầu tư. Bởi vì, dự án nhà ở phải có người vào ở với tỷ lệ nhất định thì hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội mới có thể vận hành hoàn chỉnh; đối với dự án chưa có người vào ở mà đầu tư đồng bộ hạ tầng sẽ gây lãng phí; với quy định này thì chủ đầu tư chưa được phép bán

nhà, từ đó làm cho các dự án bị chậm tiến độ, tạo nút thắt trong giao dịch nhà ở. Do đó, đề nghị chỉnh lý lại quy định này cho sát với thực tế hơn (01 ý kiến).

23. Về các giai đoạn đầu tư xây dựng dự án nhà ở (Điều 36)

- Có ý kiến đề nghị nghiên cứu sửa đổi quy định trong Luật Xây dựng về trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng dự án nhà ở để rút gọn, thực hiện đồng thời các thủ tục đầu tư xây dựng, tạo điều kiện thuận lợi cho chủ đầu tư (01 ý kiến). Ý kiến khác đề nghị chỉ quy định những nội dung mang tính nguyên tắc, các quy định cụ thể về giai đoạn chuẩn bị, trình tự thủ tục đầu tư dự án nhà ở thì dẫn chiếu áp dụng các luật có liên quan (01 ý kiến).

- Có ý kiến cho rằng một số quy định tại Điều 36 chưa thống nhất với các luật có liên quan (ví dụ điểm b khoản 1) (01 ý kiến); cần rà soát lại quy định tại Điều này để bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật (03 ý kiến); đề nghị bỏ nội dung tại điểm b khoản 1 về *thẩm định nội dung về nhà ở trong đề nghị chấp thuận hoặc điều chỉnh chủ trương đầu tư xây dựng nhà ở được thực hiện theo quy định của Chính phủ* (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý điểm c khoản 1 như sau: “*Lựa chọn chủ đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật*” (01 ý kiến).

24. Về chủ đầu tư và điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở (Điều 37)

- Về khoản 1, có một số ý kiến đề nghị như sau:

+ Quy định tại điểm a về nhà đầu tư là chưa thống nhất với khoản 18 Điều 3 của Luật Đầu tư, đề nghị chỉnh lý lại quy định này (01 ý kiến).

+ Bản khoản về tính hợp lý của việc hợp tác xã tham gia chuỗi cung ứng nhà ở xã hội (01 ý kiến).

+ Đề nghị bổ sung Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam là chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở vào điểm b để bảo đảm thống nhất trong dự thảo Luật (02 ý kiến).

- Về khoản 2, có một số ý kiến đề nghị như sau:

+ Đề nghị xem xét lại quy định về điều kiện có quyền sử dụng đất trong trường hợp chủ đầu tư trúng thầu dự án tại điểm b (01 ý kiến). Ý kiến khác cho rằng quy định tại điểm b khoản 2 về *điều kiện có quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở* và quy định tại điểm a khoản 2 Điều 81 về *lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đăng ký và có đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 37 của luật này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư* là chưa thống nhất với nhau. Bởi vì, giai đoạn lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội thì không thể đáp ứng điều kiện về việc có quyền sử dụng đất để thực hiện dự án (02 ý kiến).

+ Đề nghị bỏ khoản 2 về điều kiện làm chủ đầu tư vì có nguy cơ trùng lặp và xung đột với các luật về đất đai, đầu tư, xây dựng (02 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị bỏ khoản 4 về công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở để thực hiện thống nhất theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu, Luật Đấu giá tài sản, Luật Đất đai (02 ý kiến).

- Có ý kiến cho rằng Điều 37 không quy định về chủ đầu tư phát triển nhà ở nhiều tầng, nhiều hộ gia đình và các thành viên hộ gia đình, cá nhân, đề nghị rà soát, bổ sung nội dung này (01 ý kiến).

25. Về hình thức sử dụng đất được đầu tư xây dựng dự án nhà ở thương mại (Điều 38)

- Có ý kiến cho rằng điều quan trọng nhất trong việc sử dụng đất để đầu tư xây dựng dự án nhà ở thương mại là phù hợp quy hoạch. Theo đó, khu vực đã được quy hoạch phát triển nhà ở thì không cần thiết phụ thuộc vào tính chất của loại đất là loại đất nào. Vì vậy, không quy định về hình thức sử dụng đất được đầu tư xây dựng dự án nhà ở thương mại mà thực hiện theo quy hoạch (01 ý kiến).

- Một số ý kiến đề nghị không quy định hình thức sử dụng đất được đầu tư xây dựng dự án nhà ở thương mại trong Luật Nhà ở mà dẫn chiếu áp dụng quy định trong dự thảo Luật Đất đai (06 ý kiến); nội dung chính lý vấn đề này trong Luật Đất đai phải bảo đảm phù hợp với chủ trương, đường lối của Đảng, tính thống nhất của hệ thống pháp luật, khắc phục các điểm chòng chéo, xung đột, thiếu khả thi (01 ý kiến). Ý kiến khác đề nghị cân nhắc thận trọng việc mở rộng các hình thức sử dụng đất được đầu tư xây dựng dự án nhà ở thương mại (01 ý kiến); làm rõ lý do không quy định hình thức sử dụng đất nông nghiệp cho dự án nhà ở thương mại (01 ý kiến).

- Có ý kiến cho rằng quy định tại điểm c và d khoản 4 là chưa thống nhất với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và là kẽ hở trong thực hiện pháp luật, dẫn đến trường hợp nhà đầu tư sẽ tiến hành mua gom các loại đất không phải là đất ở hoặc không trả lại đất thuê không còn nhu cầu sử dụng để đấu giá, đấu thầu. Đề nghị bỏ quy định này (01 ý kiến). Quy định tại điểm c khoản 4 là sơ hở, gây thất thoát ngân sách nhà nước và không phù hợp với chủ trương của Đảng về mở rộng diện đấu giá và đấu thầu đất đai (01 ý kiến).

- Về cơ chế tự thỏa thuận giữa người dân và doanh nghiệp trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án đô thị, nhà ở thương mại: Có ý kiến đề nghị cần có quy định để phòng ngừa trường hợp lợi dụng cơ chế thỏa thuận để gom đất nông nghiệp sau đó chuyển thành đất ở và bảo vệ người dân với tư cách là đối tượng yếu thế trong việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhà đầu tư. Đồng thời, có cơ chế giải quyết trường hợp khi đa số người dân thống nhất phương án thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng có một số hộ cố tình không thỏa thuận để bảo đảm quyền, lợi ích hợp

pháp của chủ đầu tư (02 ý kiến). Ý kiến khác đề nghị quy định theo hướng đối với dự án đã thỏa thuận được 50% diện tích chuyển quyền sử dụng đất thì các hộ dân còn lại phải thực hiện theo sự thỏa thuận (01 ý kiến).

26. Về quyền của chủ đầu tư xây dựng nhà ở thương mại (Điều 40); trách nhiệm của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại (Điều 41)

- Có ý kiến cho rằng quy định tại khoản 4 Điều 40 về quyền chuyển nhượng dự án của chủ đầu tư đã được quy định rõ trong Luật Đầu tư, do đó, cần quy định nội dung này theo hướng dẫn chiếu áp dụng Luật Đầu tư (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều 41 quy định: trách nhiệm, nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại góp phần thực hiện chính sách nhà ở xã hội (01 ý kiến); trách nhiệm của chủ đầu tư phá dỡ công trình nhà cao tầng mà mình đang xây dựng nhưng không thể tiếp tục thi công để bảo đảm an toàn, cảnh quan đô thị (01 ý kiến).

27. Về đất để xây dựng nhà ở công vụ (Điều 42); dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ và lựa chọn chủ đầu tư dự án (Điều 44); mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ (Điều 45)

- Có ý kiến đề nghị xem xét lại quy định tại khoản 2 Điều 42 về việc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ theo yêu cầu của Bộ Xây dựng vì chưa phù hợp thực tiễn (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị rà soát lại quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 44 để xác định đúng thẩm quyền quyết định đầu tư để thống nhất với Điều 35 của Luật Đầu tư (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều 45 quy định về hỗ trợ tiền thuê nhà cho các đối tượng được thuê nhà công vụ (01 ý kiến).

- Có ý kiến cho rằng quy định tại khoản 1 Điều 45 về việc mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ phải phù hợp với loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở công vụ sẽ gây khó khăn cho chính quyền địa phương. Bởi vì, nhà ở thương mại có các loại hình, diện tích khác nhau, tiêu chuẩn nhà ở công vụ đối với từng đối tượng cũng khác nhau nên quy định nêu trên là khó thực hiện, do đó đề nghị xem xét lại quy định này (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị quy định cụ thể “việc mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ phải được lập thành dự án theo quy định” tại khoản 3 Điều 45 để thuận lợi trong thi hành (01 ý kiến).

28. Về đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở công vụ (Điều 47)

- Về đối tượng thuê nhà ở công vụ, có một số ý kiến đề nghị bổ sung đối tượng là: công chức, công nhân và viên chức quốc phòng, lao động hợp đồng tại các nhà máy, xí nghiệp quốc phòng, an ninh trong nhà máy, xí nghiệp quốc phòng, an ninh (bổ sung vào điểm d khoản 1) (12 ý kiến); đối tượng thuộc diện “biệt phái”

và cụ thể hóa các chức danh “*tương đương*” được thuê nhà ở công vụ (01 ý kiến); cán bộ, công chức, viên chức được tuyển dụng đến công tác tại các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo được thuê nhà ở công vụ (04 ý kiến). Đồng thời cần quy định rõ hơn đối tượng nhân tài có đóng góp quan trọng cho quốc gia được thuê nhà ở công vụ tại điểm e khoản 1 (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý quy định tại điểm g khoản 1 như sau: “*Các trường hợp khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định theo đề nghị của Bộ, ngành và Bộ Xây dựng*” (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị trong điều kiện chưa thực hiện chế độ tiền lương theo Nghị quyết số 27-NQ/TW thì không nên quy định cán bộ, công chức, viên chức... phải thuê nhà ở công vụ (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị cần có chính sách cụ thể hơn nữa về nhà ở công vụ cho các đối tượng luân chuyển để họ có nhà ở sau khi nghỉ hưu; đồng thời, cần có chính sách nhà ở cho cán bộ, công chức để đội ngũ này yên tâm công tác, tận tụy cống hiến (01 ý kiến).

29. Về quyền và nghĩa vụ của người thuê nhà ở công vụ (Điều 49)

- Có ý kiến đề nghị bổ sung Điều quy định về quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê nhà ở công vụ (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị kế thừa quy định về nghĩa vụ của người thuê nhà ở công vụ trong Luật Nhà ở hiện hành, theo đó người thuê nhà ở công vụ không được cho thuê lại, cho mượn, ủy quyền quản lý nhà ở công vụ (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị quy định trường hợp người thuê nhà ở công vụ vẫn có nhu cầu thuê thì được tiếp tục thuê nhưng sẽ không được bố trí thuê nhà công vụ khi đến công tác tại nơi khác (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định như sau: Đối với trường hợp được bố trí nhà ở công vụ tại dự án nhà ở thương mại, có thời gian sử dụng trên 01 nhiệm kỳ công tác thì được mua lại nhà ở đó (01 ý kiến).

30. Về phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư (Mục 4 Chương IV); nguyên tắc phát triển nhà ở phục vụ tái định cư (Điều 51)

- Có ý kiến đề nghị bỏ Mục 4 Chương IV về phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư, bởi vì nội dung này đã được quy định tại dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) (01 ý kiến).

- Về Điều 51:

+ Có ý kiến đề nghị cụ thể hóa nguyên tắc tái định cư “*nhà ở được tái định cư phải bảo đảm có điều kiện bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ*” và tiêu chuẩn về nhà tái định cư (02 ý kiến). Ý kiến khác đề nghị chỉnh lý nội dung này như sau: “*nhà ở được tái định cư phải bảo đảm có chất lượng và diện tích bằng hoặc*

lớn hơn nhà ở cũ.”(01 ý kiến); bổ sung nguyên tắc nhà ở tái định cư phải bảo đảm yếu tố văn hóa truyền thống, nhất là nhà tái định cư cho đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi (01 ý kiến).

+ Có ý kiến đề nghị bổ sung nguyên tắc: trường hợp bố trí quỹ đất phục vụ sản xuất cho người thuộc diện tái định cư thì quỹ đất này phải không quá cách xa nơi ở tái định cư và loại đất này phải phù hợp với mục đích sản xuất (01 ý kiến); bố trí nhà ở tái định cư đối với trường hợp di dời đến nơi ở mới phải thực hiện trước hoặc song song với việc thu hồi đất, giải tỏa nhà ở; trong quá trình các hộ dân thực hiện tái định cư, chờ bố trí nhà ở tái định cư thì sẽ được giải quyết chỗ ở tạm theo thỏa thuận (01 ý kiến).

+ Có ý kiến cho rằng quy định về tái định cư quy định tại khoản 4 Điều 51 là chưa thống nhất với quy định tại Điều 85, Điều 86 của Luật Đất đai và dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), do đó, đề nghị chỉnh lý lại cho phù hợp (01 ý kiến).

31. Về quỹ đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư (Điều 52); lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư (Điều 53); đặt hàng hoặc mua nhà ở thương mại hoặc sử dụng nhà ở xã hội để bố trí tái định cư (Điều 54); yêu cầu đối với nhà ở phục vụ tái định cư (Điều 55); yêu cầu về phát triển nhà ở của các thành viên hộ gia đình, cá nhân (Điều 56)

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều 52 khoản 4 quy định như sau: “4. Trong trường hợp cần quỹ đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư quy định tại Điều 53 của Luật này báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận sử dụng quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội để thực hiện dự án xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư” (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào khoản 4 Điều 53 cụm từ “các dự án đầu tư xây dựng, dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị” vào sau cụm từ “Đối với trường hợp giải tỏa nhà ở thu hồi đất để thực hiện” (01 ý kiến).

- Có ý kiến cho rằng dự thảo Luật chưa có quy định về bố trí nhà ở phục vụ tái định cư theo hình thức đặt hàng, khoản 3 Điều 54 cũng không giao Chính phủ quy định chi tiết nội dung này, đề nghị chỉnh lý lại cho phù hợp (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 1 Điều 55 theo hướng ngoài các yêu cầu về tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng thì khu nhà ở tái định cư phải bảo đảm điều kiện về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phù hợp với từng khu vực, từng địa phương nơi xây dựng (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị làm rõ quy định tại khoản 2 Điều 56, theo đó vì sao chỉ có nhà ở khu vực nông thôn mới phải đáp ứng yêu cầu là “giữ gìn, bảo tồn kiến trúc nhà ở truyền thống, phù hợp với phong tục, tập quán, điều kiện sản

xuất của từng khu vực, từng vùng, miền, giữ gìn cảnh quan thiên nhiên, di tích lịch sử văn hóa” (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị rà soát và quy định thống nhất về trường hợp mượn quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở quy định tại khoản 3 Điều 56 (01 ý kiến).

32. Phát triển nhà ở nhiều tầng nhiều hộ ở của các thành viên hộ gia đình, cá nhân (Điều 59)

Có ý kiến cho rằng quy định tại khoản 2 về trường hợp xây dựng nhà ở có quy mô từ 20 căn hộ trở lên thì phải có đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định tại Điều 37 của Luật này và phải lập dự án để thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định là chưa khắc phục được những tồn tại, bất cập qua tổng kết thực tiễn thi hành Luật Nhà ở về vấn đề này. Đề nghị quy định chặt chẽ hơn để bảo đảm nhà ở có quy mô dưới 20 căn hộ bảo đảm các tiêu chuẩn, quy chuẩn về nhà ở (01 ý kiến).

33. Về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (Chương V của dự thảo Luật)

- Có ý kiến đề nghị Cơ quan soạn thảo tiếp thu, chỉnh lý đầy đủ những vấn đề đã nêu trong Báo cáo thẩm tra về việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (01 ý kiến); nghiên cứu và quy định cụ thể về trình tự, thủ tục cũng như thẩm quyền, trách nhiệm di dời người dân ra khỏi khu chung cư (03 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị phân tích, đánh giá kỹ lưỡng thực tiễn cải tạo, vận hành, quản lý nhà chung cư để quy định trong dự thảo Luật; vai trò, trách nhiệm của các cơ quan, nhất là Ủy ban nhân dân trong việc quản lý và giải quyết tranh chấp về cải tạo, vận hành, quản lý nhà chung cư (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị trong việc giải tỏa đền bù không nên chỉ có doanh nghiệp thỏa thuận với người dân mà nên có sự tham gia của Nhà nước (01 ý kiến).

- Có ý kiến cho rằng các quy định về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trong dự thảo Luật chủ yếu dành cho các chung cư mới được xây dựng, có phí bảo trì được chuyển lại từ các chủ đầu tư dự án, có diện tích sử dụng chung để khai thác, phục vụ việc quản lý, vận hành tòa nhà; có sự đóng góp của cư dân. Hầu hết các quy định về quản lý, vận hành nhà chung cư trong dự thảo Luật không phù hợp với quản lý nhà chung cư cũ được xây dựng cách hiện nay 30, 40, 50 năm. Do đó, đề nghị bổ sung quy định riêng về quản lý, vận hành, bảo dưỡng, bảo trì các tòa nhà chung cư cũ loại này, vai trò của chính quyền địa phương, sự đầu tư của ngân sách nhà nước, tránh trường hợp các tòa nhà này rơi vào tình trạng chờ đợi cho đến khi hư hỏng đủ nặng, xuất hiện tình trạng nguy hiểm, có nguy cơ sụp đổ mới được phá dỡ (01 ý kiến).

34. Về thời hạn sử dụng nhà chung cư (Điều 60)

- Có ý kiến cho rằng trong tương lai, các chung cư đều được xây dựng tới đa hệ số cao tầng, do đó, khi những chung cư này xuống cấp cần cải tạo, xây

dựng lại thì sẽ không khuyến khích được nhà đầu tư trong việc cải tạo, xây dựng lại vì không còn hệ số xây dựng, mặt khác gặp rất nhiều khó khăn trong việc tạo sự đồng thuận để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Do đó, đề nghị quy định thời hạn sở hữu nhà chung cư theo thời hạn sử dụng đất để khắc phục những tồn tại, bất cập hiện nay trong việc phát triển nhà chung cư (03 ý kiến). Ý kiến khác đề nghị quy định thời hạn sử dụng nhà ở gồm hai loại: không xác định thời hạn (lâu dài) và có thời hạn sở hữu (03 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định theo hướng: *khi thời hạn sử dụng nhà chung cư đã hết và nhà chung cư buộc phải tháo dỡ để đảm bảo an toàn cho cư dân thì quyền sở hữu chung cư của chủ sở hữu vẫn được pháp luật bảo hộ và thông qua việc xác lập quyền sở hữu đối với phần diện tích tương tự tại nhà chung cư được xây dựng lại hoặc bằng phương thức khác do các bên thỏa thuận (01 ý kiến).*

35. Về các trường hợp phá dỡ nhà chung cư (Điều 61); kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư (Điều 63)

- Có ý kiến cho rằng quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều 61 là xác định “nguyên nhân” nhà chung cư thuộc trường hợp phá dỡ nhưng điểm c, d, đ khoản này không xác định nguyên nhân mà miêu tả về “*trạng thái*” nhà chung cư thuộc trường hợp phá dỡ, do đó các quy định này là chưa thống nhất với nhau (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều 61 trường hợp phá dỡ nhà chung cư khác theo quy định pháp luật (01 ý kiến).

- Về Điều 63, có ý kiến đề nghị bổ sung quy định điều kiện kiểm định, nội dung kiểm định, lựa chọn đơn vị thực hiện kiểm định và đánh giá chất lượng; quy định rõ tiêu chí lựa chọn; trách nhiệm phối hợp với các cơ quan chức năng để thực hiện kiểm định (02 ý kiến).

36. Về nguyên tắc thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (Điều 62)

- Có ý kiến đề nghị cân nhắc quy định tại khoản 7, điểm d khoản 9 Điều 62 về việc sử dụng kinh phí đầu tư công để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư để bảo đảm thống nhất với pháp luật đầu tư công và ngân sách, bởi vì đây là tài sản cá nhân (01 ý kiến).

- Có ý kiến cho rằng quy định tại khoản 8 Điều 62 về trách nhiệm đóng góp kinh phí kiểm định của người dân là chưa phù hợp với thực tiễn, do đó đề nghị quy định kinh phí này do ngân sách bảo đảm (03 ý kiến). Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định cơ chế giải quyết trong trường hợp cư dân không đóng hoặc không có tiền để đóng kinh phí kiểm định nhà chung cư (02 ý kiến).

37. Về lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (Điều 65)

- Có ý kiến đề nghị quy định rõ tiêu chí để lựa chọn chủ đầu tư tại điểm b khoản 1 do cơ quan nào ban hành *(01 ý kiến)*.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào điểm c khoản 1 quy định về nguyên tắc, tiêu chí và đánh giá lựa chọn chủ đầu tư cho các dự án nhà ở xã hội và các dự án nhà ở cho công nhân để tham gia đấu thầu *(01 ý kiến)*. Ý kiến khác đề nghị bổ sung hình thức đấu thầu để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư *(01 ý kiến)*.

- Có ý kiến đề nghị quy định rõ thời hạn cơ quan nhà nước phải hoàn thành việc lập, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư và việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; thẩm quyền, trình tự, thủ tục di dời, biện pháp cưỡng chế, thời gian bắt buộc người dân phải di dời ra khỏi chung cư khi có kết luận của cơ quan có thẩm quyền *(01 ý kiến)*.

38. Về các cơ chế ưu đãi để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (Điều 66)

- Có ý kiến đề nghị làm rõ căn cứ, sự cần thiết quy định các ưu đãi cho chủ đầu tư thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, đồng thời cần rà soát các ưu đãi này để bảo đảm tính thống nhất với các luật về thuế, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) *(03 ý kiến)*.

- Có ý kiến đề nghị soát lại ưu đãi về miễn tiền sử dụng đất để bảo đảm tính khả thi, bởi vì đối với chung cư thuộc diện cải tạo, xây dựng lại thì đã tồn tại chủ sở hữu (người có quyền sử dụng đất) chứ không phải thuộc diện Nhà nước giao đất, cho thuê đất *(01 ý kiến)*.

- Có ý kiến cho rằng việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư là cơ chế pháp luật đặc thù không thuộc trường hợp tái định cư. Do đó, quy định tại khoản 2 về chủ đầu tư được vay vốn từ Quỹ phát triển đất để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư là chưa phù hợp *(01 ý kiến)*.

- Có ý kiến đề nghị rà soát quy định về thẩm quyền hỗ trợ kinh phí từ ngân sách địa phương tại khoản 3 để thống nhất với quy định tại điểm h khoản 9 Điều 30 của Luật Ngân sách nhà nước *(01 ý kiến)*.

39. Nguyên tắc lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời (Điều 70); nội dung và thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, tái định cư (Điều 71); Bố trí nhà ở tái định cư và bố trí nhà ở tạm thời (Điều 72)

- Có ý kiến đề nghị tại khoản 2 Điều 70 cần quy định rõ tỷ lệ biểu quyết lựa chọn phương án bồi thường, tái định cư của các chủ sở hữu căn hộ; trong thời hạn nhất định theo quy định của Chính phủ mà không thống nhất được phương án thì việc bồi thường, tái định cư thực hiện theo phương án do Ủy ban

nhân dân cấp tỉnh quyết định trên cơ sở nguyên tắc bồi thường, tái định cư đã được Luật Nhà ở quy định (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều 71 quy định cụ thể về hệ số K, vị trí căn hộ và giá đất làm căn cứ để tính bồi thường (01 ý kiến).

- Có ý kiến cho rằng quy định về trường hợp được bồi thường giá trị quyền sử dụng đất có nhà chung cư theo tỷ lệ diện tích sử dụng chung tại Điều 72 là không khả thi, vì số tiền bồi thường mà chủ sở hữu nhà ở nhận được sẽ không đủ để mua nhà mới (ví dụ: chung cư 20 tầng thì giá trị mà chủ sở hữu được bồi thường tương ứng khoảng với 5m² đất). Do đó, đề nghị nghiên cứu bổ sung quy định tạo nguồn kinh phí cho việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo hướng lập quỹ cải tạo nhà chung cư do chủ đầu tư và chủ sở hữu nhà ở đóng (01 ý kiến).

40. Về đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội (Điều 73)

- Có ý kiến đề nghị gộp nội dung Điều 73 thành 03 nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội là: công nhân, lực lượng vũ trang và 09 đối tượng còn lại (01 ý kiến). Ý kiến khác đề nghị mở rộng đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo một tiêu chí là người có thu nhập thấp, không liệt kê 12 đối tượng cụ thể như Điều 73 (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị quy định đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội bao gồm: công nhân, người lao động, sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan, cán bộ, công chức, viên chức, các đối tượng đã trả nhà công vụ, hộ gia đình, cá nhân thuộc diện thu hồi đất giải tỏa, học sinh, sinh viên, doanh nghiệp thuê nhà lưu trú cho công nhân lao động (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị không nên quy định quá chi tiết đối tượng, điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội; đề nghị bổ sung đối tượng hưởng nhà ở xã hội là người có đóng góp nhất định đối với xã hội (01 ý kiến).

- Một số ý kiến cho rằng quy định tại khoản 2 về “Hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn”; quy định tại khoản 3 về “Hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu”; quy định tại khoản 5 về “Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị” là trùng lặp và chưa rõ tiêu chí để xác định (07 ý kiến). Ý kiến khác đề nghị Chính phủ làm rõ cơ chế phát triển nhà ở xã hội cho đối tượng hộ nghèo và hộ cận nghèo tại khu vực nông thôn (01 ý kiến)

- Về khoản 6, có một số ý kiến đề nghị như sau:

+ Bổ sung đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội là: công nhân, người lao động làm việc cho doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp (10 ý kiến); người dân thực hiện chính sách di dân ra đảo (01 ý kiến); nhân viên y tế ở vùng sâu, vùng xa và các điều dưỡng, kỹ thuật viên, hộ lý (01 ý kiến); người lao động đóng bảo hiểm xã hội (01 ý kiến); hộ nghèo, hộ cận nghèo ở các đô thị (01

ý kiến); “*chuyên gia*” đang làm việc tại các doanh nghiệp trong khu công nghiệp và các cụm công nghiệp (01 ý kiến). Ý kiến khác đề nghị giữ đối tượng thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội như quy định của Luật Nhà ở hiện hành, bao gồm công nhân, người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp đều được thụ hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội (02 ý kiến).

+ Đề nghị chỉnh lý khoản 6 như sau: “*Công nhân, người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong khu kinh tế, khu công nghiệp, cụm công nghiệp không thuộc diện phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân*” (04 ý kiến).

+ Có ý kiến cho rằng quy định về công nhân, người lao động trong khu công nghiệp thuộc diện hỗ trợ nhà ở xã hội có thể là cả những chuyên gia, người thu nhập cao của khu công nghiệp cũng được hỗ trợ nhà ở xã hội, dẫn đến nhà lưu trú công nhân thực chất không phải chỉ dành cho công nhân. Do đó, đề nghị làm rõ khái niệm “*công nhân*” quy định trong dự thảo Luật để có chính sách nhà ở phù hợp (01 ý kiến).

- Có ý kiến cho rằng chính sách nhà ở xã hội không chỉ hướng đến mục tiêu để bán, kinh doanh, cho thuê, cho thuê mua mà cần có các hình thức hỗ trợ tiếp cận nhà ở khác như: hỗ trợ cho thuê nhà, thành lập quỹ nhà ở công cộng cho người nghèo, người yếu thế ở miễn phí (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định cụ thể về chính sách nhà ở cho đồng bào dân tộc thiểu số, miền núi, thống nhất với chính sách nhà ở trong Nghị quyết số 88/2019/QH14 của Quốc hội về phát triển kinh tế - xã hội vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi giai đoạn 2021 - 2030 (01 ý kiến). Ý kiến khác đề nghị bổ sung “*người cao tuổi*” là đối tượng được hỗ trợ nhà ở xã hội để thống nhất với Chương trình hành động quốc gia về người cao tuổi giai đoạn 2021 - 2023 và đối tượng là “*học sinh, sinh viên là người dân tộc thiểu số rất ít người*” (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị rà soát lại Điều 73 và khoản 1 Điều 80 để bảo đảm tính thống nhất trong dự thảo Luật (01 ý kiến).

41. Về điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội (Điều 75)

- Có ý kiến đề nghị rà soát, đánh giá, rút kinh nghiệm từ những bất cập, vướng mắc trong quá trình thực hiện các quy định về nhà ở xã hội tại các điều 49, 50 và 51 của Luật Nhà ở năm 2014 để sửa đổi có tính đột phá, phù hợp, khả thi, tạo điều kiện cho cả người dân và doanh nghiệp thực hiện hiệu quả chính sách này (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị làm rõ quy định tại điểm a khoản 1 về điều kiện “*chưa có nhà thuộc sở hữu của mình*” là như thế nào, bởi vì có trường hợp trên Giấy chứng nhận thì không đứng tên người được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã

hội nhưng trên thực tế lại là tài sản thuộc sở hữu chung (01 ý kiến). Điều kiện “*tại nơi sinh sống*” tại điểm này cũng chưa rõ, dễ gây sơ hở, bởi vì có trường hợp người được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội chưa có nhà ở tại nơi đang sinh sống nhưng đã có nhà ở tại nơi khác (02 ý kiến). Ý kiến khác đề nghị làm rõ việc xác định điều kiện “*nhà ở thuộc sở hữu của mình*” và “*nơi sinh sống, làm việc*” (02 ý kiến).

- Có ý kiến cho rằng nếu quy định đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội không thuộc diện phải nộp thuế thu nhập cá nhân thì sẽ loại bỏ hàng loạt trường hợp thuộc diện đóng thuế nhưng vẫn thuộc thu nhập thấp. Do đó, đề nghị cân nhắc thận trọng vấn đề này (05 ý kiến). Ý kiến khác đề nghị bỏ quy định về điều kiện về thu nhập “*thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập*” đối với công nhân lao động tại điểm b khoản 1 (01 ý kiến).

42. Về nguyên tắc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội (Điều 76); hình thức phát triển nhà ở xã hội (Điều 77)

- Có ý kiến đề nghị làm rõ cơ chế để thực hiện nguyên tắc *có sự kết hợp giữa Nhà nước, doanh nghiệp, cộng đồng dân cư, dòng họ và đối tượng được hỗ trợ trong việc thực hiện chính sách nhà ở xã hội* tại điểm b khoản 1 Điều 76 (01 ý kiến). Ý kiến khác đề nghị nghiên cứu bổ sung quy định về thứ tự ưu tiên, tiêu chí cụ thể để tránh việc bốc thăm may rủi để được thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội và trực lợi chính sách về nhà ở xã hội (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 3 Điều 77 theo hướng Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong và ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp (01 ý kiến). Ý kiến khác đề nghị làm rõ các tổ chức xã hội khác có được phép làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà xã hội như Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam hay không (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị quy định cơ chế, chính sách để thúc đẩy hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở cho công nhân thuê (01 ý kiến).

43. Về loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội (Điều 79)

Có ý kiến cho rằng theo quy định của dự thảo Luật thì nhà ở xã hội là nhà chung cư, tuy nhiên, qua giám sát việc thực hiện các điều ước biên giới tại khu vực Tây Nam Bộ với Campuchia thì các tỉnh khu vực Tây Nam Bộ đang bố trí nhà ở xã hội dạng liền kề cho người di cư từ Campuchia về Việt Nam. Như vậy, quy định của dự thảo Luật chưa bao hàm được loại nhà ở xã hội như trong thực tế giám sát (01 ý kiến). Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định về nhà ở xã hội là nhà thấp tầng hoặc liền kề (01 ý kiến).

44. Về bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội (Điều 80)

- Có ý kiến cho rằng một trong những chính sách mới về quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội trong lần sửa đổi này là không tiếp tục quy định về việc dành 20% diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội trong dự án nhà ở thương mại. Đề

ngợi đánh giá kỹ tác động chính sách mới và nghiên cứu quy định việc phát huy vai trò, trách nhiệm xã hội của các doanh nghiệp, đặc biệt đối với các doanh nghiệp đầu tư nhà ở thương mại trong việc phát triển nhà ở xã hội để tránh dồn tất cả gánh nặng lên ngân sách và trách nhiệm của Nhà nước (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị kế thừa quy định của Luật hiện hành về việc dành 20% diện tích đất trong dự án nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở xã hội theo hướng quy đổi 20% diện tích đất này bằng tiền để đóng góp kinh phí xây dựng nhà ở xã hội (04 ý kiến). Ý kiến khác đề nghị giao Chính phủ quy định về trách nhiệm đóng góp kinh phí để phát triển nhà ở xã hội của chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại tại khu vực đô thị loại I và đô thị đặc biệt (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 1 như sau: “*Khi lập, phê duyệt quy hoạch tỉnh, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải bố trí đủ quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội theo chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt*” (01 ý kiến). Cần quy định chặt chẽ quỹ đất dành cho nhà ở xã hội; phòng ngừa trường hợp lợi dụng phát triển nhà ở xã hội để làm nhà ở thương mại (01 ý kiến). Bổ sung chế tài đối với việc thực hiện trách nhiệm bố trí quỹ đất hoặc xác định diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị không quy định trích tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại khoản 3 Điều 80 để thực hiện công tác đền bù, bồi thường, giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội, dự án nhà lưu trú công nhân trên phạm vi địa bàn để bảo đảm tính thống nhất của ngân sách và sự linh hoạt trong sử dụng nguồn vốn để thực hiện chính sách nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân (01 ý kiến); quy định tại khoản này chưa phù hợp với Luật Ngân sách nhà nước và các luật có liên quan, bởi vì các khoản thu ngân sách không quy định về nhiệm vụ chi của những việc cụ thể. Đề nghị chỉnh lý lại theo hướng Nhà nước có trách nhiệm đền bù, bồi thường, giải phóng mặt bằng để giao đất sạch và xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật cho khu vực nhà ở xã hội (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị quy định rõ tỷ lệ tối thiểu trích từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để tránh trường hợp tùy nghi trong việc bố trí nguồn tiền này (01 ý kiến).

- Ý kiến khác tán thành dự thảo Luật không tiếp tục quy định về việc dành 20% diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội trong dự án nhà ở thương mại; tuy nhiên cần phải cân nhắc tính hợp lý, hài hòa khi dự thảo Luật không còn quy định trách nhiệm, nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại góp phần phát triển nhà ở xã hội. Do đó, đề nghị chỉnh lý theo hướng Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trích 10% tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn để phát triển nhà ở xã hội; đồng thời, bổ sung quy định chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có trách nhiệm đóng góp nghĩa vụ tài chính để góp phần phát triển nhà ở xã hội (01 ý kiến); rà soát để bảo đảm tính thống nhất giữa quy định về việc trích tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại khoản 3 Điều 80 của dự thảo Luật với quy định tại

Điều 113 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) về Quỹ phát triển đất của địa phương tiếp nhận và ứng vốn phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư, để tạo quỹ đất (01 ý kiến).

45. Về ưu đãi đối với chủ đầu tư nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê (Điều 82)

- Có ý kiến đề nghị bỏ cụm từ “*vốn nhà nước ngoài đầu tư công*” tại khoản 1, bởi vì hiện nay vốn nhà nước ngoài đầu tư công như Quỹ đầu tư phát triển đang hỗ trợ cho các dự án nhà ở xã hội, theo quy định tại khoản 1 sẽ không được hưởng ưu đãi tại điểm c khoản 2 (01 ý kiến).

- Về khoản 2, có một số ý kiến đề nghị như sau:

+ Quy định *lợi nhuận định mức 10%* tại điểm c không phải là chính sách ưu đãi. Đề nghị nâng mức lợi nhuận để thu hút đầu tư cho nhà ở xã hội (02 ý kiến). Ý kiến khác đề nghị làm rõ cơ sở của việc quy định lợi nhuận định mức 10% (01 ý kiến).

+ Đề nghị giao quy định chi tiết nội dung *hạch toán riêng và các nội dung khác* về ưu đãi chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội tại điểm d (01 ý kiến); quy định rõ tỷ lệ quỹ đất mà chủ đầu tư được ưu đãi tại điểm này để tránh sơ hở, lợi dụng (01 ý kiến).

+ Đề nghị bỏ điểm h hoặc giao Chính phủ quy định chi tiết điểm này (01 ý kiến).

+ Đề nghị giảm toàn bộ thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế trước bạ đối với nhà ở xã hội, góp phần giảm giá bán nhà ở xã hội (01 ý kiến).

+ Đề nghị chỉnh lý điểm g theo hướng Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án nhà ở xã hội để góp phần giảm giá nhà ở xã hội (02 ý kiến).

+ Đề nghị bổ sung chính sách ưu tiên vượt trội trong trường hợp chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho thuê theo hướng: ngoài các ưu đãi quy định tại điểm a khoản 2 thì được vay vốn với lãi suất bằng 1/2 và thời gian bằng 2 lần so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để bán, thay vì chỉ quy định chung là được vay vốn với lãi suất thấp hơn và thời gian vay dài hơn (01 ý kiến).

46. Về xác định giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội không do Nhà nước đầu tư xây dựng (Điều 84)

- Có ý kiến cho rằng quy định tại Điều 84 về xác định giá bán, giá thuê, giá thuê mua ở xã hội không phải do Nhà nước đầu tư xây dựng là chưa thống nhất với quy định của dự thảo Luật Giá (sửa đổi) (01 ý kiến). Đề nghị Nhà nước phê duyệt giá nhà ở xã hội theo mức giá tối thiểu và tối đa, không phụ thuộc vào nguồn vốn, chủ thể đầu tư xây dựng (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị làm rõ các chi phí hợp lý, hợp lệ được tính vào giá bán quy định tại điểm a khoản 1 trên cơ sở hài hòa lợi ích giữa Nhà nước,

nhà đầu tư và người mua nhà (03 ý kiến). Ý kiến khác đề nghị chỉnh lý theo hướng quy định rõ giá thành và giá bán, giá thành bao gồm tất cả các chi phí cần thiết theo quy định, giá bán được trừ các khoản ưu đãi của Nhà nước và bao gồm chi phí đền bù, bồi thường, giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý quy định tại điểm c khoản 1 về giá thuê nhà ở xã hội không do Nhà nước đầu tư theo hướng giá thuê được xây dựng trên cơ sở yếu tố giá thành và chủ đầu tư thỏa thuận với bên thuê (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị rà soát, cắt giảm các điều kiện thủ tục hành chính về hồ sơ, giấy tờ chứng minh, xác minh để tạo thuận lợi cho người lao động được tiếp cận với chính sách nhà ở xã hội; bổ sung thủ tục điều chỉnh giá thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội (01 ý kiến).

47. Về nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội (Điều 85)

- Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định trường hợp đủ 05 năm thì bên mua, thuê mua được bán nhà ở xã hội và trường hợp tuy chưa đủ 05 năm nhưng đã thanh toán hết tiền mua, thuê mua nhà ở và đã được cấp giấy chứng nhận nhưng phải chuyển chỗ ở do thay đổi nơi làm việc hoặc chuyển công tác thì cũng được bán nhà ở đó (01 ý kiến). Ý kiến khác cho rằng quy định về thời hạn được bán nhà ở xã hội là hạn chế quyền của chủ sở hữu, do đó đề nghị làm rõ nội dung này (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị làm rõ “*giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán*” tại khoản 5 là được xác định theo giá bán của chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội hay giá giao dịch cho thuê thực tế của nhà ở xã hội trên thị trường tại thời điểm bán (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị xác định thứ tự ưu tiên đối với các đối tượng đủ điều kiện hưởng chính sách nhà ở xã hội để thuận lợi trong việc áp dụng (01 ý kiến).

48. Về bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội (Điều 86); quản lý vận hành nhà ở xã hội (Điều 87); việc xây dựng, ban hành Bộ Quy chuẩn nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân; thủ tục hành chính thực hiện dự án đầu tư nhà ở xã hội

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý điểm b khoản 3 Điều 86 theo hướng bổ sung dẫn chiếu khoản 3 Điều 77 như sau: “*Đã có văn bản thông báo của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà đủ điều kiện được bán, trừ nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư bằng nguồn vốn quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 77 của Luật này.*” (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều 87 quy định về quản lý vận hành nhà ở xã hội theo hướng: đối với nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 77, cơ quan quản lý nhà ở xã hội quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở hoặc thực hiện đấu thầu (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định giao Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành bộ quy chuẩn về nhà ở xã hội, nhà lưu trú cho công nhân để có hiệu lực cùng thời điểm Luật có hiệu lực thi hành; quy định các hạ tầng về giáo dục, y tế bắt buộc phải có trong dự án nhà ở xã hội (02 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị nghiên cứu để có cơ chế đơn giản hóa thủ tục hành chính thực hiện dự án đầu tư nhà ở xã hội (04 ý kiến).

49. Về giải thích từ ngữ “Nhà lưu trú công nhân”, đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà lưu trú công nhân (Điều 3 và Điều 88)

- Có ý kiến cho rằng giải thích về nhà lưu trú công nhân và các quy định trong dự thảo Luật về nội dung này chưa bao gồm “*khu công nghệ cao*” là chưa đầy đủ (01 ý kiến); đề nghị thay cụm từ “*nhà lưu trú công nhân*” bằng cụm từ “*nhà cho công nhân, người lao động thuê*” (01 ý kiến); đề nghị chỉnh lý “*nhà lưu trú công nhân*” thành “*nhà lưu trú trong khu công nghiệp, khu kinh tế*” (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị khảo sát, đánh giá thực tiễn để có quy định cụ thể, đầy đủ về nhà lưu trú công nhân, trách nhiệm của chính quyền địa phương và chủ sử dụng lao động đối với vấn đề này (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị mở rộng đối tượng nhà lưu trú cho giáo viên, viên chức y tế, cán bộ, chiến sĩ lực lượng vũ trang, sinh viên, học sinh trong thời gian làm việc, học tập, công tác (01 ý kiến).

50. Về xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp (Điều 89 và Điều 92)

- Nhiều ý kiến cho rằng quy định về xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp là chưa phù hợp với mục đích sử dụng đất của khu công nghiệp, đồng thời không bảo đảm điều kiện về môi trường, an toàn, kết nối hạ tầng. Do đó, đề nghị quy định địa điểm xây dựng nhà lưu trú công nhân là nằm ngoài khu công nghiệp và có đầy đủ hạ tầng kỹ thuật, tiện ích, bảo đảm môi trường sống cho công nhân và con em của họ (14 ý kiến). Ý kiến khác cho rằng quy định này là chưa phù hợp với khoản 1 Điều 19 và khoản 9 Điều 77 của Luật Đầu tư, theo đó diện tích đất phát triển nhà ở, công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp phải nằm ngoài phạm vi ranh giới địa lý của khu công nghiệp và bảo đảm khoảng cách an toàn về môi trường theo quy định của pháp luật (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý quy định về xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp theo hướng: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xác định nhu cầu xây dựng khu nhà ở, công trình công cộng phục vụ đời sống người lao động làm việc trong khu công nghiệp để tích hợp vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị nông thôn thống nhất với quy định tại khoản 10 Điều 197 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi); Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải bố trí quỹ đất phù hợp để xây dựng nhà ở cho công nhân, đảm bảo

quyền lợi của công nhân trong khu công nghiệp theo chủ trương, đường lối của Đảng (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị quy định về hạ tầng thiết yếu như giáo dục trong dự án nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp (01 ý kiến). Ý kiến khác cho rằng nhà lưu trú là nhà ở tạm thời, trong một thời gian nhất định, do đó, cần cân nhắc việc đầu tư xây dựng hạ tầng về y tế, giáo dục trong khu vực nhà lưu trú (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị rà soát quy định về nhà lưu trú công nhân trong dự thảo Luật và quy định về lưu trú trong Luật Cư trú để bảo đảm tính thống nhất (03 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị mở rộng chủ thể được đầu tư xây dựng nhà lưu trú, miễn là đáp ứng các tiêu chí, điều kiện theo quy định của pháp luật, không nhất thiết chỉ giới hạn là doanh nghiệp đầu tư khu công nghiệp và doanh nghiệp hoạt động trong khu công nghiệp (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị nghiên cứu quy định rõ việc dành quỹ đất thích hợp để xây dựng nhà ở cho công nhân phải bảo đảm về tỷ lệ phần trăm quỹ đất, diện tích khu công nghiệp, số lượng công nhân; bảo đảm an toàn lao động, an ninh trật tự, phòng cháy, chữa cháy giữa khu vực nhà ở cho công nhân với khu công nghiệp, nhất là những khu công nghiệp lớn; bảo đảm chăm lo đời sống cho công nhân khu công nghiệp; có chế tài bảo đảm thực hiện hiệu quả chính sách này (01 ý kiến).

51. Về quy định Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam là chủ đầu tư nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân (khoản 3 Điều 81 và khoản 3 Điều 89)

- Một số ý kiến tán thành quy định Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam là chủ đầu tư nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân (04 ý kiến). Có ý kiến đề nghị Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam chỉ đầu tư dự án nhà lưu trú công nhân, không làm dự án nhà ở xã hội (01 ý kiến).

- Một số ý kiến cho rằng Ủy ban nhân dân là chủ thể lập quy hoạch nên nắm rõ về quy hoạch, nguồn lực phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, do đó đề nghị không quy định Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam là chủ đầu tư nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân mà trách nhiệm này thuộc về Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (04 ý kiến). Có ý kiến đề nghị quy định theo hướng Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam giám sát, lựa chọn chủ đầu tư trong việc xây dựng nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân (02 ý kiến).

- Một số ý kiến đề nghị làm rõ kinh phí đầu tư nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân do Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam làm chủ đầu tư là lấy từ nguồn nào, là tài sản công hay tài sản nhà nước, việc quản lý, sử dụng loại nhà này như thế nào (07 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị quy định đối với nhà ở xã hội, nhà lưu trú cho công nhân do Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam đầu tư xây dựng từ nguồn tài chính

công đoàn và ngân sách nhà nước hỗ trợ là tài sản thuộc sở hữu công đoàn Việt Nam (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị rà soát lại quy định tại khoản 2 Điều 81 để thống nhất với phương thức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và đất đai (01 ý kiến).

52. Về điều kiện thuê nhà lưu trú công nhân (Điều 90)

- Có ý kiến đề nghị bỏ điều kiện thuê nhà lưu trú công nhân quy định tại khoản 1 để tạo sự chủ động, linh hoạt cho các doanh nghiệp trong khu công nghiệp (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị có chính sách cụ thể để khuyến khích doanh nghiệp, chính quyền địa phương xây nhà cho công nhân (01 ý kiến).

53. Về quy hoạch, bố trí quỹ đất phát triển nhà lưu trú công nhân (Điều 91); giá cho thuê nhà lưu trú công nhân (Điều 96); nguyên tắc cho thuê và quản lý vận hành nhà lưu trú, công nhân trong khu công nghiệp (Điều 97)

- Có ý kiến cho rằng khoản 10 Điều 201 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) không quy định về quy hoạch bố trí quỹ đất phát triển nhà lưu trú công nhân; khoản 1 Điều 91 của dự thảo Luật chưa thống nhất với Luật Đầu tư. Do đó, cần rà soát lại để bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật (02 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị quy định cụ thể về xác định giá cho thuê nhà lưu trú công nhân quy định tại Điều 96 (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý lại điểm b khoản 1 Điều 97 theo hướng: *sau khi không làm việc tại khu công nghiệp* thì người thuê nhà phải bàn giao lại cho chủ đầu tư dự án (01 ý kiến).

54. Về đối tượng và điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang (Điều 98); hình thức phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang (Điều 100)

- Về Điều 98: Có ý kiến đề nghị quy định rõ hơn chính sách ưu tiên hỗ trợ về nhà ở lực lượng vũ trang cho các đối tượng đã và đang công tác tại vùng biên giới, hải đảo, vùng sâu, vùng xa (01 ý kiến).

- Có ý kiến cho rằng quy định tại khoản 2 Điều 100 về “*Doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang để cho các đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 73 của Luật này mua, thuê mua, thuê.*” có thể dẫn đến việc giá bán, thuê mua, thuê không phù hợp với thu nhập, chưa thể hiện rõ chính sách phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang (01 ý kiến).

55. Về quy hoạch, quỹ đất dành để phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang (Điều 101); về xác định giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang (Điều 106)

- Có ý kiến cho rằng lực lượng vũ trang có tính đặc thù riêng nhưng cũng hưởng lương từ ngân sách nhà nước như cán bộ, công chức, viên chức. Do đó, đề nghị bỏ khoản 1 Điều 101 để bảo đảm sự công bằng với các đối tượng khác (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý lại quy định tại khoản 2 Điều 101 để bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật (01 ý kiến). Đề nghị chỉnh lý theo hướng việc chuyển đổi và sử dụng đất được thực hiện theo pháp luật đất đai, khi không còn nhu cầu sử dụng đất quốc phòng, an ninh thì bàn giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý, việc phát triển nhà ở phải trong quy hoạch chung về phát triển nhà ở, phù hợp với từng địa phương, không quy định quy hoạch, quỹ đất chỉ để phát triển xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang (02 ý kiến).

- Có ý kiến cho rằng, để tránh xung đột và chồng chéo, bảo đảm thống nhất với Luật Đất đai, trong trường hợp vị trí, diện tích đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh nhưng không còn nhu cầu sử dụng cho mục đích quốc phòng, an ninh và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất ở của địa phương, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an báo cáo Thủ tướng Chính phủ cho phép chuyển mục đích sử dụng sang đất ở để phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang (01 ý kiến).

- Có ý kiến cho rằng quy định về giá nhà ở cho lực lượng vũ trang quy định tại Điều 106 là chưa thực sự ưu đãi đối với lực lượng vũ trang, do đó cần chỉnh lý theo hướng giá bán nhà ở cho lực lượng vũ trang bảo đảm lực lượng vũ trang có thể tiếp cận được; quy định về việc mua, bán nhà ở lực lượng vũ trang tương tự như quy định về nhà ở xã hội là chưa phù hợp với công tác của lực lượng vũ trang (01 ý kiến).

56. Về lập hồ sơ về nhà ở (Điều 117); quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử (Điều 120); đối tượng, điều kiện thuê, thuê mua, mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (Điều 124)

- Về Điều 117: Đề nghị rà soát kỹ lưỡng trên cơ sở thực tiễn để xác định cụ thể trong dự thảo Luật là hồ sơ về nhà ở gồm những giấy tờ nào, không nên dùng cụm từ “nếu có” (01 ý kiến).

- Về Điều 120: Có ý kiến đề nghị nghiên cứu, đánh giá sâu hơn thực tiễn quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, văn hóa, lịch sử để khắc phục được những tồn tại, bất cập trong quá trình triển khai (01 ý kiến). Có ý kiến cho rằng quy định về quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử chưa có sự sửa đổi lớn về chính sách để khắc phục những tồn tại, bất cập hiện nay. Do đó đề nghị chỉnh lý lại quy định này (02 ý kiến); đề nghị giao Chính phủ quy định cụ thể chính sách ưu đãi đối với người dân khi được thực hiện chính sách giãn mật độ dân cư để bảo đảm giá trị kiến trúc, văn hóa, nghệ thuật của nhà ở (01 ý kiến).

- Về Điều 124: Có ý kiến cho rằng quy định về đối tượng, điều kiện thuê, cho thuê, mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước tại Điều 124 là quá chi tiết, không linh hoạt với đặc thù của địa phương. Đề nghị chỉnh lý theo hướng giao Hội đồng nhân dân hoặc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định đối tượng, điều kiện thuê, cho thuê, mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phù hợp với tình hình thực tế của địa phương (01 ý kiến).

57. Về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (Điều 123)

Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 3 để bao quát được trường hợp nhà ở cũ đã thu hồi, chưa được bố trí sử dụng như sau: *“Việc bán nhà ở cũ chỉ thực hiện khi không có tranh chấp, khiếu kiện về quyền sử dụng và phải thuộc diện được cho thuê hoặc được bán theo quy định của pháp luật về nhà ở. Các trường hợp bố trí sử dụng nhà ở cũ từ sau ngày 19/1/2007 hoặc nhà ở cũ đã thu hồi chưa được bố trí sử dụng thì được giải quyết theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công”* (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị bổ sung khoản 7 để phù hợp với việc quản lý các khu tập thể có nhiều chủ sở hữu không thuộc sở hữu nhà nước như sau: *“7. Đối với khu nhà ở tập thể có nhiều tầng, nhiều hộ ở, có nhiều quyền sở hữu nhà ở thì thực hiện theo pháp luật về nhà ở chung cư, cải tạo, xây dựng lại nhà ở chung cư thuộc sở hữu nhà nước”* (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị bổ sung khoản 8 theo hướng *đối với nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước có diện tích nhỏ hẹp được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai* để phù hợp với tình hình quản lý thực tế tại các địa phương, đối với các nhà ở cũ thuộc sở hữu của Nhà nước có diện tích đất nhỏ hơn 25m² thì hợp thửa với các thửa đất liền kề (01 ý kiến).

58. Về bảo hành nhà ở (Điều 127)

Có ý kiến đề nghị cân nhắc tính hợp lý về thời hạn bảo hành nhà chung cư (60 tháng) tại điểm a khoản 2 Điều 127 của dự thảo Luật và thời hạn bảo hành công trình cấp đặc biệt và cấp I (24 tháng) quy định tại Nghị định của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng (01 ý kiến).

59. Về các trường hợp nhà ở phải phá dỡ (Điều 134)

- Có ý kiến cho rằng quy định về *trường hợp nhà ở phải phá dỡ theo quy định của pháp luật về xây dựng* tại điểm đ khoản 1 đã bao gồm *trường hợp nhà ở xây dựng trong khu vực cấm xây dựng* quy định tại điểm d khoản 1 Điều 134 của dự thảo Luật (điểm c Điều 118 của Luật Xây dựng). Do đó đề nghị chỉnh lý lại quy định này (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 2 Điều 134 để bảo đảm tính thống nhất giữa các điều 16, 17 và 134 của dự thảo Luật, quy định rõ trách nhiệm của các Bộ, ngành, cụ thể như sau: *Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định phá dỡ đối với nhà chung cư, cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có quyền phê duyệt kế hoạch phá dỡ nhà ở theo quy định tại điểm c khoản*

1 Điều 17 của Luật này ban hành quyết định phá dỡ đối với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước do mình làm đại diện chủ sở hữu. Đối với các trường hợp còn lại thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng (01 ý kiến).

60. Về phần sở hữu chung và phần sở hữu riêng trong nhà chung cư (Điều 140); chỗ để xe của nhà chung cư (Điều 142); hội nghị nhà chung cư (Điều 143)

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào cuối khoản 3 Điều 140 quy định: “*Trường hợp chủ đầu tư không xác định rõ phần diện tích, trang thiết bị thuộc sở hữu chung, thuộc sở hữu riêng trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hoặc diện tích khác trong nhà chung cư, thì phần không xác định đó được coi là sở hữu chung*” nhằm ràng buộc trách nhiệm của chủ đầu tư phải minh bạch quyền sở hữu trong hợp đồng mua bán nhà chung cư, làm cơ sở để xác định giá bán, quyền của chủ sở hữu căn hộ và giải quyết tranh chấp (02 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị quy định rõ biện pháp, cơ chế để khắc phục tồn tại, hạn chế trong thực tiễn thi hành quy định về sở hữu chung, sở hữu riêng, chỗ để xe nhà chung cư từ giai đoạn 2014 đến nay (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị quy định rõ về quyền quyết định thông qua “*Nội quy quản lý và sử dụng nhà chung cư*” và “*Quy chế quản lý và thu chi tài chính của Ban quản trị*” của Hội nghị nhà chung cư tại Điều 143 (01 ý kiến).

61. Về Ban quản trị nhà chung cư (Điều 144)

- Có ý kiến đề nghị quy định chặt chẽ hơn mối quan hệ của Ban quản trị nhà chung cư với cấp ủy, chính quyền, Mặt trận Tổ quốc, Thanh tra nhân dân... tại địa phương nơi có nhà chung cư để thực hiện hiệu quả quy định về dân chủ cơ sở (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị làm rõ đối với nhà chung cư không thành lập Ban quản trị thì kinh phí bảo trì nhà chung cư được quản lý, sử dụng như thế nào? (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị thay cụm từ “*khuyến khích*” bằng cụm từ “*tiêu chuẩn lựa chọn*” tại khoản 4 Điều 144 như sau: “*Tiêu chuẩn lựa chọn người tham gia Ban quản trị nhà chung cư là những người có kinh nghiệm, kiến thức về xây dựng kiến trúc, tài chính, pháp luật phòng cháy, chữa cháy.*”. Đồng thời nghiên cứu bổ sung quy định cá nhân nước ngoài được tham gia Ban quản trị nhà chung cư (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị quy định rõ tiêu chuẩn đối với người tham gia Ban quản trị nhà chung cư để bảo đảm chất lượng và nâng cao hiệu quả của Ban quản trị nhà chung cư (01 ý kiến).

62. Về trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư (Điều 146)

- Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định về trách nhiệm của Ban quản trị tổ chức đấu thầu lựa chọn đơn vị tín dụng để gửi kinh phí bảo trì (01 ý kiến).

- Có ý kiến cho rằng quy định về trách nhiệm pháp lý của Ban quản trị nhà chung cư tại khoản 3 Điều 146 là chưa thống nhất với Bộ luật Hình sự, bởi vì: (1) Bỏ sót hành vi lợi dụng chức vụ, quyền hạn trong khi thi hành công vụ; (2) Theo quy định của Bộ luật Hình sự thì chỉ có pháp nhân thương mại mới bị truy cứu trách nhiệm hình sự, Ban quản trị nhà chung cư không phải là pháp nhân thương mại nên không thể bị truy cứu trách nhiệm hình sự. Do đó, đề nghị chỉnh lý khoản 3 như sau: *“Các quyết định của thành viên Ban quản trị nhà chung cư nếu lợi dụng quyền hạn, vượt quá quyền hạn quy định tại Điều này và Quy chế hoạt động của Ban quản trị thì không có giá trị pháp lý; trường hợp vi phạm thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bị thiệt hại.”* (01 ý kiến).

63. Về điều kiện của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư (Điều 148)

- Có ý kiến cho rằng quy định tại điểm b khoản 1 và khoản 2 Điều 148 về điều kiện của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư là quá chi tiết, vừa thiếu lại vừa thừa, gây khó khăn cho đơn vị quản lý, vận hành. Đề nghị chỉ quy định các nguyên tắc chung về điều kiện của đơn vị quản lý, vận hành chung cư, các điều kiện cụ thể khác giao quyền tự chủ cho các đơn vị có chức năng này hoặc giao Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết (01 ý kiến).

- Đề nghị chỉnh lý khoản 2 theo hướng điều kiện của nhân viên trực tiếp tham gia công tác quản lý, vận hành là chỉ phải hoàn thành và có giấy chứng nhận khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn nghiệp vụ về quản lý, vận hành nhà chung cư do các cơ sở đào tạo có điều kiện theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng (01 ý kiến).

64. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư (Điều 149)

Có ý kiến cho rằng quy định tại điểm b khoản 6 Điều 149 về *“trường hợp không thỏa thuận được giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư thì áp dụng mức giá trong khung giá dịch vụ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành”* là cứng nhắc, gây khó khăn cho các đơn vị quản lý, vận hành chung cư trong quá trình thỏa thuận giá dịch vụ vận hành. Đề nghị chỉnh lý theo hướng Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành khung giá dịch vụ để làm cơ sở cho các bên tham khảo khi thỏa thuận giá dịch vụ quản lý, vận hành đối với nhà chung cư không thuộc sở hữu nhà nước, còn việc thỏa thuận giữa các bên do các quy định của pháp luật dân sự điều chỉnh (01 ý kiến).

65. Về kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu (Điều 150)

- Có ý kiến đề nghị nghiên cứu quy định quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu cho chặt chẽ, đồng bộ để ngăn chặn việc chiếm dụng quỹ bảo trì (ví dụ chủ thể mở tài khoản bảo trì, vấn đề cưỡng chế ban giao kinh phí bảo trì...) (02 ý kiến).

- Có ý kiến cho rằng quy định tại khoản 2 sẽ gây vướng mắc về cách tính kinh phí bảo trì, do đó đề nghị chỉnh lý lại quy định này (02 ý kiến). Việc lấy giá bán căn hộ cao nhất của tòa nhà chung cư là để tính phí bảo trì tại khoản 2 không phù hợp, đề nghị căn cứ giá bán căn hộ ở mức trung bình (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào khoản 3 quy định về nguồn kinh phí quỹ bảo trì từ việc khai thác dịch vụ của phần sở hữu chung (01 ý kiến).

- Có ý kiến cho rằng quy định về số tiền 2% tính vào giá bán nhà ở và người mua phải đóng khoản tiền bảo trì này là không hợp lý. Do đó, đề nghị chỉnh lý lại quy định này (01 ý kiến).

66. Về cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì nhà chung cư (Điều 152); sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu (Điều 153); các công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư phải bàn giao và thời điểm bàn giao (Điều 154)

- Về Điều 152:

+ Có ý kiến đề nghị cần có cơ chế giải quyết tranh chấp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo thủ tục rút gọn để tạo điều kiện thuận lợi cho người dân khi có tranh chấp kinh phí bảo trì (01 ý kiến). Có ý kiến cho rằng với tốc độ phát triển nhà chung cư như hiện nay, việc giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thẩm quyền giải quyết về việc chậm trễ bàn giao kinh phí bảo trì nhà chung cư là không khả thi. Do đó, đề nghị giao thẩm quyền này cho Ủy ban nhân dân cấp huyện (01 ý kiến).

+ Có ý kiến cho rằng quy định tại đoạn 2 khoản 3 về trường hợp “trong quá trình thực hiện cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì, nếu phát hiện chủ đầu tư có hành vi vi phạm pháp luật thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh yêu cầu cơ quan có thẩm quyền điều tra, xử lý theo quy định của pháp luật” là chưa thống nhất với quy định tại đoạn 2 khoản 1 Điều 5 và khoản 3 Điều 144 của Bộ luật Tố tụng hình sự. Đề nghị chỉnh lý như sau: “Trong quá trình thực hiện cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì, nếu phát hiện vụ việc có dấu hiệu tội phạm thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh kiến nghị bằng văn bản và gửi kèm theo chứng cứ, tài liệu liên quan cho cơ quan điều tra, Viện kiểm sát có thẩm quyền xem xét, xử lý vụ việc này” (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị bỏ quy định tại khoản 3 Điều 153 về “Trường hợp chủ sở hữu không đóng kinh phí bảo trì này thì ban quản trị nhà chung cư phối hợp với đơn vị quản lý vận hành đề nghị đơn vị cung cấp dịch vụ điện, nước tạm ngừng cung cấp đến khi đóng kinh phí bảo trì” (01 ý kiến). Ý kiến khác đề nghị làm rõ quy định này có phù hợp với Hiến pháp hay không, bởi vì khoản 2 Điều 16 Hiến pháp quy định “không ai bị phân biệt đối xử trong đời sống chính trị, dân

sự, kinh tế, văn hóa, xã hội”. Hơn nữa, việc đóng kinh phí bảo trì và sử dụng dịch vụ điện, nước là giao dịch dân sự độc lập về quyền và nghĩa vụ (01 ý kiến).

- Đề bảo đảm tính khả thi trong thực tiễn áp dụng, đề nghị bổ sung vào Điều 154 nội dung: quy định rõ thời điểm, thời gian tối đa, tối thiểu sau khi hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư, xác định rõ chủ đầu tư phải thực hiện bàn giao công trình riêng biệt hay toàn bộ công trình cho chủ thể có thẩm quyền để quản lý; việc kiểm tra, giám sát thực hiện nội dung này để bảo đảm khớp nối hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài khu vực; quy định rõ công trình nào thuộc Nhà nước quản lý và công trình nào thì chủ đầu tư quản lý (01 ý kiến).

67. Về các giao dịch về nhà ở (Điều 157)

- Có ý kiến đề nghị rà soát lại các thuật ngữ về giao dịch nhà ở quy định tại Điều này với Bộ luật Dân sự để bảo đảm tính thống nhất (02 ý kiến). Đề nghị không quy định việc bán, tặng cho, đổi, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ nhà ở thuộc sở hữu chung mà nên dẫn chiếu áp dụng Bộ luật Dân sự hoặc chỉ quy định những nội dung đặc thù để tránh trùng lặp với Bộ luật Dân sự (03 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị bổ sung các quy định về quyền khác đối với nhà ở như quyền đối với bất động sản liền kề vào Mục 1 Chương II của dự thảo Luật để phù hợp với Điều 159 của Bộ luật Dân sự (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị rà soát các quy định về giao dịch về nhà ở trong dự thảo Luật để bảo đảm Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam thực hiện các hoạt động này, phù hợp với quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản (01 ý kiến).

68. Về điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch (Điều 158)

- Về khoản 1, có một số ý kiến đề nghị như sau:

+ Quy định rõ cách xác định “*nhà ở không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu*” tại điểm b để tạo điều kiện thuận lợi cho các bên thực hiện giao dịch nhà ở. Đồng thời, làm rõ trường hợp dự án nhà ở đang là tài sản bảo đảm cho việc phát hành trái phiếu thì có được thực hiện giao dịch không? (01 ý kiến).

+ Quy định tại điểm c về điều kiện giao dịch nhà ở là *không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền* nhưng không áp dụng đối với trường hợp mua bán nhà ở hình thành trong tương lai là chưa thống nhất với quy định của Bộ luật Dân sự. Bởi vì, theo quy định của Bộ luật Dân sự thì đối với nhà ở hình thành trong tương lai cũng là tài sản, do đó được kê biên khi giải quyết các vụ án (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị rà soát lại quy định tại khoản 2 để liệt kê đầy đủ các loại nhà ở khác thuộc trường hợp giao dịch về nhà ở không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận như nhà ở đại đoàn kết (02 ý kiến) và bảo đảm tính thống nhất với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) (03 ý kiến).

- Có ý kiến cho rằng khoản 3 là cứng nhắc, hạn chế quyền tự do thỏa thuận trong các giao dịch dân sự (*01 ý kiến*).

69. Về điều kiện của các bên tham gia một số giao dịch về nhà ở (Điều 159); giao dịch mua bán nhà ở (Điều 163); xử lý đối với trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn (Điều 164); mua, bán nhà ở đang cho thuê (Điều 167); thời hạn thuê và giá thuê nhà ở (Điều 169)

- Có ý kiến cho rằng quy định về điều kiện của bên tham gia một số giao dịch về nhà ở tại điểm b khoản 1 Điều 159 là chưa thống nhất với quy định của Bộ luật Dân sự (*02 ý kiến*).

- Có ý kiến đề nghị thay cụm từ “*sở hữu*” tại Điều 163 bằng cụm từ “*quyền sử dụng*” (*01 ý kiến*).

- Có ý kiến cho rằng quy định về “*chuyển lại cho chủ sở hữu lần đầu*” tại Điều 164 là chưa chặt chẽ, khó khả thi, bởi vì, trong thực tế rất nhiều trường hợp giao dịch thực hiện qua rất nhiều chủ sở hữu (*01 ý kiến*).

- Có ý kiến cho rằng quy định tại khoản 1 Điều 167 là chưa phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự về quyền ưu tiên mua tài sản, theo đó, quyền ưu tiên mua chỉ áp dụng đối với tài sản thuộc sở hữu chung theo phần (*01 ý kiến*).

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý quy định tại khoản 2 Điều 169 theo hướng việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở mà ảnh hưởng đến lợi ích hợp pháp của bên cho thuê thì phải bồi thường (*01 ý kiến*).

70. Về công chứng, chứng thực hợp đồng và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng về nhà ở (Điều 162)

Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 2 theo hướng: các trường hợp tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương; mua bán, thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; mua bán, cho thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư... thì đều phải công chứng, chứng thực hợp đồng để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân (*01 ý kiến*).

71. Về đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở (Điều 171); quyền và nghĩa vụ của bên thuê mua nhà ở xã hội (Điều 174); thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai (Điều 182)

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều 171 quy định về thời điểm, cách thức thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở để các bên chủ động trong thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình (*01 ý kiến*).

- Có ý kiến đề nghị xác định rõ thế nào là “*cùng sinh sống*” quy định tại khoản 2 Điều 174 để tạo điều kiện thuận lợi cho người thừa kế hợp pháp được hưởng di sản thừa kế (*01 ý kiến*); bổ sung vào khoản này quy định về trường hợp người thừa kế hợp pháp không cùng sinh sống nhưng thuộc diện được hỗ trợ nhà ở xã hội thì được tiếp tục thuê nhà ở xã hội đó (*01 ý kiến*).

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào khoản 2 Điều 182 quy định về trách nhiệm của chủ đầu tư phải cung cấp đầy đủ, trung thực các thông tin liên quan đến việc thế chấp, giải chấp dự án hoặc nhà ở khi giao kết hợp đồng mua bán, thuê mua với khách hàng (01 ý kiến).

72. Về giải quyết tranh chấp nhà ở (Điều 193); xử lý đối với người vi phạm pháp luật về nhà ở (Điều 194); quy định về xử lý chuyển tiếp (Điều 196)

- Về Điều 193, có một số ý kiến đề nghị như sau:

+ Quy định tại khoản 4 Điều 193 về thẩm quyền giải quyết tranh chấp về kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là không phù hợp với thực tiễn quản lý và tính chất của tranh chấp. Do đó, đề nghị không quy định thẩm quyền này cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà thực hiện theo thủ tục tố tụng dân sự (03 ý kiến).

+ Đề nghị quy định giải quyết tranh chấp về nhà ở theo hướng ưu tiên cho việc thương lượng hòa giải; khi thương lượng hòa giải không thành thì các chủ thể có quyền lựa chọn giải quyết tại tòa án hoặc tại trọng tài thương mại (02 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị tại Điều 194 thay cụm từ “*xử phạt hành chính*” bằng cụm từ “*xử phạt vi phạm hành chính*” (01 ý kiến). Ý kiến khác cho rằng quy định tại khoản 2 là chưa đủ số lượng hành vi vi phạm pháp luật về nhà ở có thể bị truy cứu trách nhiệm hình sự và bỏ sót trách nhiệm pháp lý mà người vi phạm pháp luật về nhà ở có thể phải chịu. Do đó, đề nghị chỉnh lý Điều 194 theo hướng bỏ các điểm a, b, c khoản 2, đồng thời nhập khoản 2 vào khoản 1 và thể hiện lại như sau: “*Người có hành vi vi phạm pháp luật về nhà ở thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật*” (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào 196 quy định chuyển tiếp như sau: “*Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị thuộc diện phải bố trí quỹ đất 20 % để xây dựng nhà ở xã hội đã lựa chọn chủ đầu tư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, nhưng đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành, trong quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết chưa bố trí quỹ đất 20 % để xây dựng nhà ở xã hội thì cho phép chủ đầu tư không phải bố trí quỹ đất 20 % để xây dựng nhà ở xã hội.*” (01 ý kiến).

III. NHỮNG NỘI DUNG KHÁC

1. Về bố cục của dự thảo Luật

- Có ý kiến đề nghị bố cục và biên soạn nội dung của Chương II theo hướng sắp xếp thành từng mục quy định mỗi loại nhà ở và quyền sở hữu của các chủ sở hữu tương ứng. Ví dụ như Mục 2 quy định về nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; Mục 3 quy định về sở hữu nhà ở tại Việt Nam của các tổ chức, cá nhân ở

nước ngoài; Mục 4 quy định nhà ở thuộc sở hữu của thành viên hộ gia đình, cá nhân trong nước... (01 ý kiến).

- Đề nghị bổ sung các quy định về kiểm tra, thanh tra và giải quyết khiếu nại, tố cáo vào Chương XII; chuyển Điều 192 từ Chương XI về Chương XII và sửa đổi tên của Chương XII thành: Thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm pháp luật về nhà ở, đồng thời bổ sung các nội dung phù hợp (01 ý kiến).

- Có ý kiến cho rằng nhiều nội dung của dự thảo Luật không mang tính quy phạm, chủ yếu là chính sách, quan điểm, mục tiêu, nguyên tắc và các tiêu chuẩn kỹ thuật, ví dụ như Điều 26 về nội dung Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, đề nghị rà soát chỉnh lý cho phù hợp (01 ý kiến).

2. Đề nghị bổ sung, chỉnh lý một số nội dung sau đây trong dự thảo Luật:

- Quy định rõ việc sử dụng nhà chung cư được thực hiện sau khi hoàn thiện các hạ tầng thiết yếu như trường học, bệnh viện, phòng cháy, chữa cháy của dự án nhà ở (02 ý kiến).

- Việc đặt tên nhà tái định cư, nhà ở xã hội là không hợp lý, có thể dẫn đến sự phân biệt, kỳ thị, tác động đến giá bán, cho thuê đối với những căn hộ thuộc nhà tái định cư, nhà ở xã hội; đề nghị nghiên cứu chỉnh lý phù hợp (01 ý kiến).

- Nhanh chóng rà soát chấm dứt các dự án, quy hoạch “treo” để tạo điều kiện cho người dân trong dự án, quy hoạch đó được cải tạo, xây dựng lại nhà ở; đồng thời có cơ chế để sử dụng có hiệu quả quỹ nhà ở công vụ tránh hoang hóa, lãng phí (01 ý kiến).

- Đề nghị bổ sung quy định về nhà ký túc xá cho học sinh, sinh viên; quy chuẩn xây dựng để bảo đảm an toàn, phù hợp với điều kiện học tập (03 ý kiến); có chính sách ưu đãi về tài chính để bệnh viện, các cơ sở y tế để xây dựng nhà nghỉ cho thân nhân bệnh nhân (01 ý kiến).

- Có ý kiến cho rằng theo quy định của pháp luật đất đai thì quyền sử dụng đất chung cư là quyền sử dụng chung theo phần không thể phân chia; việc sử dụng và định đoạt đối với quyền sử dụng đất chung cư do đa số người chiếm tỷ lệ quyền sử dụng đất quyết định. Tuy nhiên, trong thực tế việc quyết định sử dụng đất và công trình trên đất lại thực hiện theo pháp luật về nhà ở. Do đó, đề nghị rà soát các quy định về chế độ sử dụng đất nhà chung cư quy định tại dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và dự thảo Nghị định quy định chi tiết nội dung này với dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) để bảo đảm tính thống nhất (01 ý kiến).

- Bổ sung biện pháp chống đầu cơ, bong bóng bất động sản theo thời điểm mua, chuyển nhượng. Cụ thể trường hợp mua bất động sản sau đó bán ngay thì chịu mức thuế cao và mức thuế sẽ giảm dần theo từng năm đến thời điểm không phải chịu thuế (01 ý kiến).

- Đề nghị tiếp tục giữ chính sách của Luật Nhà ở hiện hành về việc ưu đãi

đối với tổ chức tự cung cấp chỗ ở cho người lao động (01 ý kiến).

- Dự thảo Luật chưa quy định cụ thể về chính sách khuyến khích cải tạo các nhà ở riêng lẻ, do đó sẽ không có cơ chế xử lý đối với những khu vực nhà ở không bảo đảm tiêu chuẩn, cảnh quan đô thị; đề nghị nghiên cứu bổ sung quy định phù hợp (01 ý kiến).

3. Dự thảo Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở chưa quy định chế tài đối với các chủ đầu tư trong trường hợp bên mua đã hoàn thiện hợp đồng mua bán nhà chung cư nhưng không nhận được giấy chứng nhận quyền sở hữu; đề nghị nghiên cứu để quy định phù hợp khi ban hành Nghị định (01 ý kiến).

Trên đây là tổng hợp ý kiến của các vị đại biểu Quốc hội thảo luận tại Tổ và Hội trường về dự án Luật Nhà ở (sửa đổi), Tổng Thư ký Quốc hội trân trọng báo cáo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
 - Ban Thư ký;
 - UBPL;
 - Bộ Xây dựng, VPCP;
 - VP Đoàn ĐBQH và HĐND;
 - Lưu: HC, PL.
- Số e-PAS: 120936

TỔNG THƯ KÝ

(Đã ký)

Bùi Văn Cường

Số: 2781/BC-TTKQH

Hà Nội, ngày 14 tháng 9 năm 2023

BÁO CÁO

Tổng hợp ý kiến của các vị đại biểu Quốc hội thảo luận về dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) tại Hội nghị đại biểu Quốc hội hoạt động chuyên trách

Kính gửi: Các vị đại biểu Quốc hội

Ngày 29/8/2023, tại Hội nghị đại biểu Quốc hội hoạt động chuyên trách, các vị đại biểu Quốc hội đã thảo luận, cho ý kiến về dự án Luật Nhà ở (sửa đổi); không khí thảo luận sôi nổi, các ý kiến phát biểu tâm huyết, trí tuệ, trách nhiệm.

Đã có 21 vị đại biểu Quốc hội phát biểu ý kiến, sau phiên họp có 01 vị đại biểu Quốc hội gửi văn bản góp ý. Các ý kiến của các vị đại biểu Quốc hội cơ bản nhất trí với dự thảo Luật, đồng thời phân tích, đánh giá làm sâu sắc thêm đề tiếp tục hoàn thiện các nội dung trọng tâm của dự thảo Luật. Các vị đại biểu Quốc hội cũng đánh giá cao tinh thần làm việc trách nhiệm, cầu thị của cơ quan chủ trì thẩm tra, cơ quan chủ trì soạn thảo dưới sự chỉ đạo sâu sát của Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã tiếp thu nghiêm túc các ý kiến của đại biểu Quốc hội tại kỳ họp thứ 5, tài liệu báo cáo tại Hội nghị được chuẩn bị đầy đủ, chu đáo, kỹ lưỡng, đúng quy định.

Tổng Thư ký Quốc hội xin báo cáo tổng hợp ý kiến thảo luận của các vị đại biểu Quốc hội về dự án Luật này như sau:

I. NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG

1. Về hình thức sử dụng đất đầu tư xây dựng dự án nhà ở thương mại (khoản 4 Điều 36)

- Tán thành quy định của dự thảo Luật theo hướng kế thừa quy định của Luật Nhà ở hiện hành về loại đất được đầu tư xây dựng dự án nhà ở thương mại (01 ý kiến).

- Có ý kiến cho rằng quy định tại Điều 36 là khác so với điểm a khoản 1 Điều 112a và điểm b khoản 4 Điều 122 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), do đó đề nghị rà soát, đánh giá và chỉnh lý lại quy định này (01 ý kiến).

2. Về quy định Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam là chủ đầu tư nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân (khoản 4 Điều 78)

- Tán thành với loại ý kiến thứ nhất, giao Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam phát triển nhà ở xã hội cho công nhân thuê theo đề xuất của Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam (04 ý kiến). Cần nghiên cứu, đánh giá một cách kỹ lưỡng, đầy đủ những ưu điểm, kết quả đạt được cũng như những khó khăn, bất

cập đang đặt ra sau hơn 6 năm triển khai thực hiện Quyết định số 655/QĐ-TTg ngày 12/5/2017 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án đầu tư xây dựng các thiết chế của công đoàn tại các khu công nghiệp, khu chế xuất. Trên cơ sở đó, chỉnh lý hoàn thiện quy định của dự thảo Luật, bảo đảm khả thi và phòng tránh rủi ro có khả năng xảy ra (*02 ý kiến*).

- Tán thành loại ý kiến thứ hai, vì Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam là tổ chức chính trị - xã hội, do đó không có chức năng kinh doanh, nên giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và các doanh nghiệp thực hiện việc này; đề nghị Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam xây dựng đề án báo cáo Quốc hội xem xét cho thực hiện thí điểm chính sách Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam là chủ đầu tư dự án trong một thời hạn nhất định (*05 ý kiến*).

- Có ý kiến đề nghị trong giai đoạn hiện nay, Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam ưu tiên nguồn lực để xây dựng nhà lưu trú. Đối với việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán thì đề nghị tiếp tục lấy ý kiến và đánh giá tác động kỹ hơn để có thể thực hiện trong tương lai (*02 ý kiến*).

3. Về cải tạo nhà chung cư cũ (Chương V)

Tán thành quy định của dự thảo Luật và đề nghị bổ sung quy định về quyền tự định đoạt cho chủ sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở về chuyên nhượng, cho thuê khu đất sử dụng chung, bán căn hộ cho tổ chức, cá nhân khác để thực hiện việc khai thác khu đất có hiệu quả. Tối đa hóa giá trị đất đai hoặc quy đổi giá trị sử dụng đất thành cổ phần góp vốn với cơ chế phân chia lợi nhuận cho các chủ sở hữu nhà bị phá dỡ, cũng như có các giải pháp trung mua với thiểu số hộ gia đình không đồng ý và cơ chế bồi thường bổ sung (nếu có), lợi nhuận tăng thêm cho người bị trưng mua (*01 ý kiến*).

4. Về đất phát triển nhà ở xã hội (Điều 81)

- Tán thành phương án 1 về việc phát triển nhà ở xã hội của chủ đầu tư nhà ở thương mại (*02 ý kiến*).

- Tán thành Phương án 2 không quy định về trách nhiệm phát triển ở xã hội của chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại (*02 ý kiến*); đề nghị nghiên cứu quy định trách nhiệm các chủ đầu tư dưới hình thức phí phát triển như nhiều nước đã áp dụng và được thu một lần đối với chủ đầu tư; khoản phí này có thể được trả bằng hiện vật, ví dụ như cung cấp dịch vụ công, đất đai hoặc bằng tiền (*01 ý kiến*).

- Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 1 Điều 81 theo hướng Ủy ban nhân dân cấp tỉnh bố trí đủ quỹ đất theo tỷ lệ phần trăm dành để phát triển nhà ở xã hội theo chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt (*01 ý kiến*). Ý kiến khác đề nghị cân nhắc quy định việc phát triển dự án nhà ở xã hội trong dự án nhà ở thương mại (*01 ý kiến*).

5. Về xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp (Điều 90 và Điều 92)

- Đề nghị làm rõ: nhà lưu trú công nhân có phải là nhà ở? Nếu không phải nhà ở thì có thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật này? trường hợp doanh nghiệp

không cho thuê nhà lưu trú mà chỉ cho ở, chỉ thu một số tiền như tiền điện, nước và không thu bất cứ dịch vụ nào khác thì doanh nghiệp đó có được hưởng chính sách ưu đãi về nhà lưu trú công nhân? có cho phép người thân thích của công nhân được ở trong nhà lưu trú? nếu không cho người thân thích của công nhân cùng ở tại nhà lưu trú thì có đạt mục tiêu xã hội của chính sách về nhà ở, nhất là yếu tố tinh thần, gia đình; làm rõ việc không quy định công nhân khu chế xuất, khu kinh tế, khu công nghệ cao, công nhân ngoài khu công nghiệp được thuê nhà lưu trú công nhân *(01 ý kiến)*.

- Có ý kiến cho rằng quy định về nhà lưu trú công nhân trong dự thảo Luật chỉ phù hợp với những khu công nghiệp mới, những khu công nghiệp đã đi vào hoạt động sẽ không còn quỹ đất để xây dựng nhà lưu trú công nhân, như vậy sẽ gây bất bình đẳng cho công nhân giữa các khu công nghiệp, gián tiếp sẽ gây bất bình đẳng giữa các doanh nghiệp mà thâm dụng lao động. Do đó, đề nghị quy định phát triển nhà lưu trú công nhân cả trong và ngoài khu công nghiệp, bổ sung việc thu hồi đất thực hiện nhà lưu trú công nhân trong Luật Đất đai và sửa đổi Điều 19 của Luật Đầu tư cho thống nhất, đồng bộ *(01 ý kiến)*.

- Có ý kiến đề nghị quy định rõ diện tích, quy mô xây dựng nhà lưu trú tại khu công nghiệp, đối tượng được thuê nhà lưu trú để tránh việc lợi dụng chính sách trục lợi, cho thuê không đúng đối tượng và sử dụng sai mục đích khi xây dựng nhà lưu trú công nhân *(01 ý kiến)*.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung điều riêng quy định về nhà ở công nhân khu công nghiệp để đồng bộ, nhất quán từ chủ trương của Đảng đến pháp luật, chính sách của Nhà nước; điều chỉnh tên gọi nhà lưu trú công nhân thành nhà ở công nhân trong đó bao gồm cả nhà lưu trú công nhân; nhà lưu trú công nhân có thể được xây dựng trong khu công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế; đối với nhà ở mang tính chất lâu dài, ổn định thì xây dựng ngoài khu công nghiệp, khu kinh tế, khu chế xuất *(01 ý kiến)*.

- Có ý kiến đề nghị bỏ tên gọi “Nhà lưu trú” và thay bằng tên gọi “Nhà xã hội” và không xây dựng loại nhà trong khu công nghiệp *(01 ý kiến)*. Ý kiến khác đề nghị không xác định nhà lưu trú cho công nhân là loại hình nhà ở xã hội; công nhân chỉ cần có xác nhận của doanh nghiệp nơi đang làm việc là có thể được sử dụng mà không đặt ra các điều kiện như đối với việc thuê, thuê mua và mua nhà ở xã hội *(01 ý kiến)*.

6. Về tính thống nhất với Luật Đất đai

Có ý kiến đề nghị trong dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) cần quy định rõ bảo đảm tính ổn định, minh bạch, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất các nội dung về quỹ đất dành cho phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội, tỷ lệ đất dành cho nhà ở xã hội so với tỷ lệ đất dành cho xây dựng nhà ở thương mại *(01 ý kiến)*.

II. VỀ CÁC VẤN ĐỀ CỤ THỂ

1. Về giải thích từ ngữ (Điều 2)

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào khoản 13 Điều 2 việc công nhận chủ đầu tư, cụ thể như sau: *Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở là cơ quan, tổ chức được lựa chọn hoặc công nhận để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng (01 ý kiến).*

- Đề nghị chỉnh lý khoản 9 như sau: *“Nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân là nhà ở công vụ và nhà ở xã hội cho các đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân theo quy định của Luật này” (01 ý kiến).*

2. Về các hành vi bị nghiêm cấm (Điều 3)

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều 3 quy định cấm phân biệt đối xử về giới trong các hoạt động liên quan đến nhà ở; bổ sung vào Điều 6 quy định bảo đảm quyền có nơi ở tạm hoặc chỗ ở cố định cho phụ nữ, trẻ em trong trường hợp ly hôn, bị bạo lực gia đình, phụ nữ, trẻ em là đối tượng bị buôn bán và giao Chính phủ quy định chi tiết *(01 ý kiến)*.

- Có ý kiến cho rằng khoản 3 Điều 153 quy định chủ sở hữu có trách nhiệm đóng góp kinh phí bảo trì, tuy nhiên lại không quy định biện pháp để bắt buộc người sở hữu phải đóng, mà dự thảo luật chỉ mới quy định việc cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì đối với chủ đầu tư. Do đó, đề nghị rà soát, bổ sung hành vi không đóng kinh phí bảo trì của chủ sở hữu căn hộ là hành vi bị nghiêm cấm, làm cơ sở để Chính phủ ban hành quy định xử phạt hành chính và áp dụng các biện pháp bảo đảm thi hành đối với hành vi này *(01 ý kiến)*.

3. Về chính sách phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở (Điều 4)

Có ý kiến đề nghị tại Điều 4 và Điều 5 bổ sung vai trò, trách nhiệm của Nhà nước, địa phương, cơ quan có thẩm quyền nhằm đảm bảo công dân được thực hiện quyền có nơi ở thể hiện một cách xuyên suốt tinh thần của Hiến pháp *(01 ý kiến)*.

4. Về yêu cầu chung về phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở (Điều 5)

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều 5 nguyên tắc nhà ở phát triển theo quy mô phát triển dân số và quá trình đô thị hóa, phòng tránh trường hợp dư thừa nhà ở *(01 ý kiến)*.

- Có ý kiến cho rằng quy định tại khoản 5 Điều 5 là khó có tính khả thi vì thực tiễn cho thấy, người dân tại các tỉnh trung du, miền núi thường muốn sử dụng đất để xây dựng nhà ở riêng của mình phù hợp với phong tục, tập quán; khi chủ đầu tư xây dựng dự án nhà ở sẽ làm tăng chi phí cho đầu tư nên giá nhà sẽ tăng và người mua khó tiếp cận, sau đó người dân tiếp tục phải bỏ ra một khoản chi phí để cải tạo, hoàn thiện lại nhà ở đó. Vì vậy, giá trị của căn nhà đã mua theo dự án tăng cao so với thu nhập nên người dân không ưu tiên lựa chọn sản phẩm nhà ở này. Đề nghị chỉnh lý theo hướng *chỉ bắt buộc phải xây nhà tại khu vực yêu cầu cao về kiến trúc, cảnh quan, khu vực trung tâm, điểm nhấn hay gọi là vùng lõi của các đô thị, phần còn lại giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào*

điều kiện cụ thể để xác định các khu vực chủ đầu tư dự án phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô, bán nền để người dân tự xây dựng nhà theo quy định liên quan đến quy hoạch xây dựng đô thị và nhà ở (01 ý kiến).

5. Về khu vực tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam (Điều 16)

Có ý kiến đề nghị bổ sung cụm từ “Ngày 01 tháng 01 hằng năm” vào đầu khoản 2 Điều như sau: “Ngày 01 tháng 01 hằng năm, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm thông báo các khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định và công bố công khai trên Công thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở” (01 ý kiến).

6. Về số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại Việt Nam (Điều 19)

Có ý kiến đề nghị tiếp tục đánh giá kỹ lưỡng thực tiễn thi hành các quy định sau đây: số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại Việt Nam; việc đầu tư dự án nhà ở xã hội của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; việc huy động vốn nước ngoài đối với từng phân khúc thị trường bất động sản nhà ở, loại hình nhà ở; các quy định liên quan thể chấp nhà ở để phòng ngừa và bảo đảm tính bền vững, minh bạch trong thị trường bất động sản (01 ý kiến).

7. Về nội dung Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia (Điều 24)

Có ý kiến đề nghị trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh cần căn cứ về quy mô dân số, tỉ lệ di cư, dân di cư để phát triển nhà ở cho phù hợp, đặc biệt là nhà ở xã hội để xác định xây dựng nhà ở xã hội đến khi nào, đáp ứng cho ai và ai sẽ là người cung cấp (01 ý kiến).

8. Về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh (Điều 26 đến Điều 29)

- Có ý kiến đề nghị chỉ quy định việc lập chương trình, kế hoạch áp dụng các loại hình nhà ở sử dụng vốn ngân sách nhà nước và các hình thức hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng khó khăn về nhà ở, những người có công, hộ nghèo và người dân ở các vùng cao có hoàn cảnh khó khăn. Quy định về tổng diện tích sàn nhà ở là can thiệp hành chính vào thị trường bất động sản, không phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 13 của Luật Quy hoạch (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị quy định cụ thể hơn tiêu chí, chất lượng nhà ở, diện tích bình quân đối với từng loại hình nhà ở thương mại, xã hội, công vụ, phục vụ tái định cư, nhà ở theo chương trình mục tiêu quốc gia, nhà lưu trú công nhân phù hợp với đặc thù địa hình, mật độ dân cư, thiết chế văn hóa, tổng thể kiến thiết hạ tầng kinh tế, kỹ thuật của đô thị, nông thôn, miền núi, hải đảo và giao Chính phủ quy định chi tiết (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào điểm c khoản 1 Điều 27 diện tích đất để phát triển nhà ở thương mại (01 ý kiến). Ý kiến khác đề nghị quy định cụ thể cách xác định “*diện tích sàn nhà ở tối thiểu; xác định nhu cầu nguồn vốn ngân sách nhà nước và các nguồn vốn khác để phát triển nhà ở*” (01 ý kiến).

- Có ý kiến cho rằng việc lấy ý kiến Hội đồng nhân dân về sử dụng vốn ngân sách để phát triển nhà ở tại khoản 1 Điều 29 là không cần thiết, phát sinh thủ tục. Bởi vì, các dự án trong kỳ kế hoạch đầu tư công trung hạn, căn cứ để ban hành kế hoạch phát triển nhà ở cũng đã được trình Hội đồng nhân dân. Như vậy, cùng một nội dung thì có đến 3 lần trình Hội đồng nhân dân về chương trình, về kế hoạch và gồm cả kế hoạch đầu tư công, nêu sử dụng ngân sách. Do đó, đề nghị không quy định nội dung này, trường hợp cần kiểm soát, giám sát thì giao quyền này cho Thường trực Hội đồng nhân dân cấp tỉnh (01 ý kiến).

9. Về các loại hình nhà ở phát triển theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở và tiêu chuẩn diện tích nhà ở (Điều 31)

Có ý kiến đề nghị làm rõ nhà lưu trú công nhân thuộc loại hình nhà ở nào trong 6 loại hình được quy định tại Điều 31 (01 ý kiến).

10. Về chủ đầu tư và điều kiện làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở (Điều 35)

- Có ý kiến đề nghị bổ sung vào điểm b khoản 1 Điều 35 vốn tài chính công đoàn dùng để đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân, cụ thể như sau: “*Cơ quan tổ chức đầu tư xây dựng nhà ở bằng nguồn vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công, vốn tài chính công đoàn.*” (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị bỏ khoản 2 Điều 35 vì có thể chồng lấn, chưa thống nhất với quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư (01 ý kiến).

- Có ý kiến cho rằng quy định tại khoản 4 Điều 35 về việc ủy quyền cho một nhà đầu tư có đủ điều kiện hoặc thành lập doanh nghiệp, hợp tác xã để làm thủ tục công nhận chủ đầu tư và khoản 4 Điều 37 về thông báo đủ hồ sơ bàn giao nhà của cơ quan quản lý nhà ở trung ương hoặc cơ quan quản lý nhà cấp tỉnh theo quy định của Chính phủ là phát sinh thủ tục hành chính. Do đó, đề nghị rà soát, đánh giá lại có bao nhiêu thủ tục hành chính đã được cắt giảm, bao nhiêu thủ tục được bổ sung trong dự thảo luật làm cơ sở cho đại biểu Quốc hội thảo luận tại kỳ họp thứ 6 (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị bỏ thủ tục công nhận chủ đầu tư tại điểm c khoản 3 Điều 7 của Luật Xây dựng để triệt để cải cách thủ tục hành chính; trường hợp vẫn giữ như quy định hiện hành thì chỉnh lý điểm a và điểm b khoản 4 Điều 35 của dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) theo hướng phân cấp, giao quyền cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công nhận chủ đầu tư đối với dự án công trình cấp 1 (01 ý kiến).

11. Về chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại (Điều 36)

Có ý kiến cho rằng một trong những vướng mắc trong thực tiễn trong việc giải phóng mặt bằng để đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại là đất công nằm xen kẹt trong dự án. Do đó, tại Điều 36 đề nghị chỉnh lý theo hướng đối với trường hợp có đất công nằm xen kẹt trong phạm vi ranh giới dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị thì được nhận chuyển nhượng (01 ý kiến).

12. Về thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại (Điều 37)

Có ý kiến đề nghị bổ sung vào khoản 2 Điều 37 nội dung “*bảo đảm đồng bộ và tiến độ theo quyết định của cấp có thẩm quyền và hoàn thành trước khi bán nhà cho người dân*”; tại khoản 3 bổ sung vào trước cụm từ “*cơ quan, tổ chức nhận bàn giao*” nội dung “*tiến độ chủ đầu tư bàn giao hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho địa phương quản lý được ghi trong nội dung quyết định chủ trương đầu tư dự án*” (01 ý kiến).

13. Về nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại (Điều 39)

Có ý kiến đề nghị bổ sung vào Điều 39 quy định về trách nhiệm xã hội của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại là *chủ đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải thực hiện nghĩa vụ đóng góp tài chính để góp phần phát triển nhà ở xã hội theo quy định của Chính phủ. Mức đóng góp tương đương với 20% giá trị quỹ đất để làm nhà ở xã hội* (01 ý kiến).

14. Về đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở công vụ (Điều 45)

- Có ý kiến đề nghị để bảo đảm đầy đủ các đối tượng được thuê nhà ở công vụ tại điểm d khoản 1 Điều 45, đề nghị tách riêng đối tượng được thuê nhà ở công vụ thuộc Bộ Quốc phòng và Bộ Công an (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị bổ sung đối tượng được thuê nhà ở công vụ là công chức, công nhân và viên chức quốc phòng để thống nhất với quy định tại khoản 3 Điều 36 của Luật Quân nhân chuyên nghiệp, công nhân và viên chức quốc phòng. Đồng thời, bổ sung đối tượng là chuyên gia và những nhân viên kỹ thuật giỏi không thuộc lực lượng vũ trang nhân dân thực hiện dự án, công trình quốc phòng được thuê nhà công vụ (01 ý kiến).

15. Nguyên tắc phát triển nhà ở phục vụ tái định cư (Điều 49)

- Có ý kiến cho rằng chỉ thay cụm từ “*nơi ở cũ*” bằng cụm từ “*nơi ở trước khi bố trí tái định cư*” tại khoản 1 Điều 49 là chưa mang tính định lượng, đề nghị quy định cụ thể hơn để thuận lợi trong quá trình triển khai thực hiện (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị tại khoản 2 bỏ quy định “*Trường hợp tái định cư theo hình thức mua, thuê mua nhà ở xã hội thì người được tái định cư được ưu tiên bố trí nhà ở xã hội không phải qua hình thức bốc thăm*”. Bởi vì, thực tế trong các tòa nhà chung cư sẽ có những vị trí được nhiều người lựa chọn và vị trí nhiều người không muốn chọn, nên nếu không có hình thức bốc thăm sẽ không giải quyết được vấn đề này, dễ phát sinh tiêu cực (01 ý kiến).

16. Về thời hạn sử dụng nhà chung cư (Điều 58)

- Có ý kiến cho rằng quy định về thời hạn sử dụng nhà chung cư ảnh hưởng đến quyền sở hữu tài sản của tổ chức, cá nhân, do đó cần đánh giá tác

động kỹ vấn đề này (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị quy định nhà chung cư phải có thời hạn sử dụng theo quy định của Luật Đất đai, đối với đất sử dụng có thời hạn mà đầu tư xây dựng nhà ở trên loại đất đó thì nhà ở phải theo thời hạn sử dụng đất (02 ý kiến).

17. Về nguyên tắc lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời (Điều 68)

Có ý kiến cho rằng quy định tại khoản 4 Điều 68 còn chung chung và chưa rõ phương án, nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ tái định cư, bố trí chỗ ở tạm thời, do đó, đề nghị chỉnh lý lại quy định này (01 ý kiến).

18. Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội (Điều 74)

Có ý kiến đề nghị nghiên cứu bổ sung quy định về chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội cho đối tượng từ 20 đến 30 tuổi (01 ý kiến).

19. Về hình thức thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội (Điều 75)

Có ý kiến đề nghị chỉnh lý theo hướng lực lượng vũ trang nhân dân được ưu tiên mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; được ưu tiên vay vốn để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội và nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân góp phần giải quyết chính sách nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân theo quy định tại Điều 38 của Luật Công an nhân dân, Điều 31 của Luật Sĩ quan Quân đội nhân dân Việt Nam (01 ý kiến).

20. Về ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê (Điều 83)

- Có ý kiến đề nghị hoàn thiện về chính sách nhà ở xã hội theo hướng hỗ trợ trực tiếp cho đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội thay vì chỉ chủ yếu hỗ trợ qua chủ đầu tư nhà ở xã hội, tương tự như quy định tại Điều 108 về chính sách hỗ trợ nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng, cải tạo, sửa chữa nhà ở (01 ý kiến).

- Có ý kiến cho rằng quy định tại Điều 83 mới chỉ quy định các ưu đãi đối với nhà đầu tư mà chưa tập trung vào việc tăng cầu, hỗ trợ trực tiếp cho khách hàng như hỗ trợ tiền mua, hỗ trợ tín dụng ưu đãi với lãi suất thấp, dài hạn. Do đó, đề nghị ngoài quy định về ưu đãi tại Điều 115 về vay vốn ưu đãi thông qua Ngân hàng chính sách xã hội để phát triển nhà ở xã hội thì bổ sung một điều quy định về chính sách hỗ trợ cho người thuộc đối tượng mua, thuê mua nhà ở xã hội (01 ý kiến).

- Có ý kiến cho rằng Điều 83 quy định về ưu đãi chủ đầu tư trong cùng dự án nhà ở xã hội có cả hợp phần công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại có thể dẫn đến nguy cơ không minh bạch trong việc thực hiện nếu không quy định chi tiết, cụ thể các nội dung được ưu đãi, điều kiện được ưu đãi (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị quy định cụ thể nội dung “hỗ trợ đấu nối hệ thống hạ

tăng kỹ thuật của dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực, bảo đảm đồng bộ hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án” tại điểm e khoản 2 Điều 83 là hỗ trợ gì? (01 ý kiến).

21. Về xác định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công (Điều 85)

- Có ý kiến cho rằng quy định về xác định giá bán, giá thuê, giá thuê nhà ở xã hội tại Điều 85 và quy định lợi nhuận định mức 10% tại Điều 83 sẽ xảy ra trường hợp, nếu tính đủ chi phí có thể người dân không tiếp cận được nhà ở xã hội hoặc ngược lại thì chất lượng nhà ở xã hội khó đáp ứng yêu cầu. Đề nghị quy định tiêu chí tối thiểu về chất lượng nhà ở xã hội, tính toán đến cơ cấu vốn hợp lý, trong đó có vốn huy động tối thiểu để hình thành dự án nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho người dân tiếp cận nhà ở xã hội (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị quy định cụ thể nguyên tắc xác định mức giá trần đối với giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội và doanh nghiệp (không được định giá mua bán cao hơn mức giá đó); phân cấp trách nhiệm của Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với nội dung này (01 ý kiến).

22. Nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội (Điều 86)

- Có ý kiến đề nghị giữ lại quy định về việc phải nộp tiền sử dụng đất đối với việc bán nhà ở xã hội sau 5 năm tại khoản 6 Điều 86 (01 ý kiến).

- Có ý kiến đề nghị làm rõ quy định tại khoản 7 Điều 86 về việc bán nhà ở xã hội theo cơ chế thị trường, quy định này có áp dụng đối với nhà ở xã hội đầu tư bằng nguồn vốn đầu tư công; nhà ở xã hội cho công nhân (nhà lưu trú công nhân), ký túc xá cho sinh viên có được bán theo cơ chế thị trường không? (01 ý kiến).

23. Về đối tượng và điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân (Điều 99)

Có ý kiến đề nghị chỉnh lý khoản 2 Điều 99 như sau: “*Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quy định cụ thể tiêu chí xét duyệt đối tượng, điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang thuộc phạm vi quản lý*” (01 ý kiến).

24. Về kế hoạch phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân (Điều 100)

- Có ý kiến cho rằng quy định về quỹ đất riêng phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân là không phù hợp (01 ý kiến).

- Đề nghị thiết kế Điều 100 theo hướng: Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân cho các đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 74 của Luật này, sau khi có ý kiến thống nhất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tại nơi triển khai dự án; trên cơ sở kế hoạch phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân đã được phê duyệt theo quy định tại khoản 1 điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách

nhiệm bố trí quỹ đất phù hợp để phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân theo quy định tại Điều 101 của Luật này *(01 ý kiến)*.

25. Về loại dự án và yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân (Điều 103)

Có ý kiến đề nghị nghiên cứu bổ sung loại hình nhà ở riêng lẻ cho phù hợp với thực tiễn công tác của lực lượng vũ trang nhân dân và giao Chính phủ quy định chi tiết về tiêu chuẩn thiết kế nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân để tạo thuận lợi khi áp dụng *(01 ý kiến)*.

26. Ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân (Điều 105)

Có ý kiến đề nghị chỉnh lý quy định về ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân như sau: “*Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được hưởng các ưu đãi quy định tại Điều 83 của Luật này và các ưu đãi khác theo quy định của Chính phủ*” *(01 ý kiến)*.

27. Về lập hồ sơ về nhà ở (Điều 117)

Có ý kiến cho rằng, điểm b và điểm c khoản 2 Điều 117 quy định trường hợp “nếu có” là dễ dẫn đến tranh cãi khi thực hiện. Đề nghị quy định cụ thể những giấy tờ phải có trong mỗi giai đoạn để tạo điều kiện thuận lợi cho việc thực hiện, tránh gây phiền hà cho người dân *(01 ý kiến)*.

28. Về phần sở hữu chung và phần sở hữu riêng trong nhà chung cư (Điều 140)

Có ý kiến đề nghị quy định cụ thể các phần diện tích “*phải được ghi rõ trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hoặc diện tích khác trong nhà chung cư...*” tại khoản 3 Điều 140 *(01 ý kiến)*.

29. Về chỗ để xe của chung cư (Điều 142)

Tại điểm b khoản 2 Điều 142 quy định “*chỗ để xe ô tô nhà chung cư có thể được chủ sở hữu căn hộ thuê hoặc mua, việc thuê hoặc mua này có thể ghi trong hợp đồng mua bán căn hộ hoặc là hợp đồng riêng*”. Như vậy, trường hợp người sở hữu căn hộ mua chỗ để xe ô tô bằng hợp đồng riêng thì khi bán căn hộ có phải bán chỗ để xe ô tô này không? Do đó, đề nghị quy định rõ vấn đề này và việc kiểm soát các quy định trong hợp đồng mua bán nhà chung cư để bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của bên mua *(01 ý kiến)*.

30. Về hội nghị nhà chung cư (Điều 143)

Có ý kiến cho rằng thực tiễn cho thấy có nhiều nhà chung cư có quy mô lớn, số dân nhiều nên việc tổ chức hội nghị nhà chung cư trực tiếp là không khả thi. Do đó, đề nghị quy định cho phép tổ chức họp hội nghị nhà chung cư bằng các hình thức trực tiếp, trực tuyến hoặc kết hợp cả trực tiếp với trực tuyến trong

mọi hoàn cảnh chứ không chỉ cho phép họp trực tuyến hoặc kết hợp cả họp trực tiếp và trực tuyến trong trường hợp thiên tai, dịch bệnh (01 ý kiến).

31. Về quản lý vận hành nhà chung cư (Điều 147 và Điều 148)

Có ý kiến đề nghị quy định chủ đầu tư chịu trách nhiệm quản lý vận hành và bảo trì nhà chung cư, bởi vì chủ đầu tư phải chịu trách nhiệm đến cùng với sản phẩm nhà chung cư do mình đầu tư xây dựng, chủ đầu tư có đầy đủ hồ sơ, có đội ngũ nhân lực để quản lý vận hành nhà chung cư, khắc phục được tình trạng tranh chấp, khiếu kiện trong việc bàn giao hồ sơ, bàn giao kinh phí bảo trì, diện tích chung riêng và sinh hoạt cộng đồng (01 ý kiến).

32. Về giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư; kinh phí bảo trì phân sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu (Điều 149 và Điều 150)

- Có ý kiến đề nghị quy định một số nguyên tắc cụ thể trong hình thành giá dịch vụ quản lý, vận hành chung cư quy định tại Điều 149 (01 ý kiến).

- Có ý kiến cho rằng quy định “*tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất của nhà chung cư*” tại khoản 2 Điều 150 là chưa phù hợp, bởi vì nhà chung cư gồm nhiều phân khúc với giá bán khác nhau, mức giá cao nhất có thể thay đổi theo xu hướng của thị trường đối với những căn bán sau (01 ý kiến).

33. Về cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì nhà chung cư (Điều 152)

Có ý kiến cho rằng quy định trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cưỡng chế ban giao kinh phí bảo trì nhà chung cư trong thời hạn 10 ngày tại khoản 3 Điều 152 là chưa hợp lý do số lượng nhà chung cư tại một số đô thị như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh chiếm số lượng rất lớn. Đề nghị giao cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện thực hiện trách nhiệm này (01 ý kiến).

34. Về bàn giao, tiếp nhận và quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư; quản lý, sử dụng, khai thác các công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư sau khi bàn giao (Điều 155 và Điều 156)

Có ý kiến cho rằng Điều 155 và Điều 156 chỉ mới quy định về việc quản lý, bàn giao, tiếp nhận hạ tầng kỹ thuật nhà chung cư. Đề nghị bổ sung quy định cụ thể việc quản lý, bàn giao, tiếp nhận hạ tầng kỹ thuật của các dự án phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội; quy định cụ thể về cơ quan nhận bàn giao, thời điểm nhận bàn giao, phương án quản lý hành chính trước, trong và sau khi bàn giao (01 ý kiến).

35. Về thế chấp nhà ở (Điều 180)

Có ý kiến đề nghị làm rõ tổ chức, cá nhân sở hữu nhà ở tại Việt Nam có được thế chấp nhà ở cho tổ chức tín dụng nước ngoài hay không? (01 ý kiến). Ý kiến khác đề nghị quy định việc thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng trong nước (01 ý kiến).

III. VẤN ĐỀ KHÁC

- Đề nghị nghiên cứu bổ sung quy định về việc cấp giấy chứng nhận cho việc sở hữu căn hộ trong nhà nhà nhiều tầng do người dân tự xây dựng để bảo đảm quyền, lợi ích hợp của người dân (*01 ý kiến*).

- Theo điều tra dân số và nhà ở năm 2019, tỷ lệ sở hữu nhà ở của các hộ gia đình Việt Nam là 88,1% thuộc nhóm cao nhất thế giới. Tuy nhiên, nhu cầu về nhà ở tại các đô thị vẫn là vấn đề bức thiết; cần tiếp cận theo hướng nhà ở để ở không phải là để đầu cơ. Do đó, cần nghiên cứu để có chính sách lớn về nhà ở, ưu đãi những người mua nhà lần đầu; hạn chế cấp tín dụng với ngôi nhà thứ hai; đánh thuế chuyên nhượng tài sản và nhà ở theo các mức tăng dân theo tỷ lệ nghịch với thời gian sở hữu miễn thuế thu nhập từ cho thuê nhà ở xã hội cũng như cho thuê nhà với giá nhà ở xã hội (*01 ý kiến*).

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTUBPL;
- Bộ Xây dựng;
- Cục QLN&TTBĐS (BXD);
- Ban Thư ký;
- VP Đoàn ĐBQH & HĐND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Lưu: HC, PL.
- e-PAS: 149597

**KT. TỔNG THƯ KÝ
PHÓ TỔNG THƯ KÝ**

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thúy Ngân

**BẢNG SO SÁNH LUẬT NHÀ Ở 2014 VÀ DỰ THẢO LUẬT NHÀ Ở (SỬA ĐỔI) TRÌNH QUỐC HỘI
TẠI KỲ HỌP THỨ 5 VÀ DỰ THẢO LUẬT NHÀ Ở (SỬA ĐỔI) GỬI XIN Ý KIẾN ĐOÀN ĐẠI BIỂU QUỐC HỘI**

Luật Nhà ở hiện hành	Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) trình Quốc hội tại kỳ họp thứ 5	Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) xin ý kiến Đoàn ĐBQH
Chương I- NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG	CHƯƠNG I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG	
<p>Điều 1. Phạm vi điều chỉnh</p> <p>Luật này quy định về sở hữu, phát triển, quản lý, sử dụng nhà ở; giao dịch về nhà ở; quản lý nhà nước về nhà ở tại Việt Nam. Đối với giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại của các doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản thì thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.</p>	<p>Điều 1. Phạm vi điều chỉnh</p> <p>Luật này quy định về sở hữu, phát triển, quản lý vận hành, sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở tại Việt Nam.</p>	<p>Điều 1. Phạm vi điều chỉnh</p> <p>1. Luật này quy định về sở hữu, phát triển, quản lý vận hành, sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở tại Việt Nam, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.</p> <p>2. Giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại của các doanh nghiệp, hợp tác xã có chức năng kinh doanh bất động sản, giao dịch chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thì thực hiện theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản.</p>
<p>Điều 2. Đối tượng áp dụng</p> <p>Luật này áp dụng đối với tổ chức,</p>	<p>Điều 2. Đối tượng áp dụng</p> <p>Luật này áp dụng đối với tổ</p>	

<p>hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến sở hữu, phát triển, quản lý, sử dụng, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở tại Việt Nam.</p>	<p>chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến sở hữu, phát triển, quản lý vận hành, sử dụng, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở tại Việt Nam.</p>	
<p>Điều 3. Giải thích từ ngữ</p> <p>1. Nhà ở là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân.</p> <p>2. Nhà ở riêng lẻ là nhà ở được xây dựng trên thửa đất ở riêng biệt thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập.</p> <p>3. Nhà chung cư là nhà có từ 2 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh.</p> <p>4. Nhà ở thương mại là nhà ở được đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường.</p>	<p>Điều 3. Giải thích từ ngữ</p> <p>Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:</p> <p>1. <i>Nhà ở</i> là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân.</p> <p>2. <i>Nhà ở</i> có mục đích sử dụng hỗn hợp là nhà ở được sử dụng vào mục đích để ở và các mục đích khác không phải để ở mà pháp luật không cấm, bao gồm nhà ở riêng lẻ và nhà chung cư.</p> <p>3. <i>Nhà ở riêng lẻ</i> là nhà ở được xây dựng trên thửa đất ở riêng biệt thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân hoặc trên đất thuê, đất mượn của tổ chức, cá nhân, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập.</p> <p>4. <i>Nhà chung cư</i> là nhà có từ 2 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi,</p>	<p>Điều 2. Giải thích từ ngữ</p> <p>Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:</p> <p>1. <i>Nhà ở</i> là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân. Nhà ở được sử dụng vào mục đích để ở và mục đích khác không phải để ở mà pháp luật không cấm là nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp.</p> <p>2. <i>Nhà ở riêng lẻ</i> là nhà ở được xây dựng trên thửa đất ở riêng biệt thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân hoặc trên đất thuê, đất mượn của tổ chức, cá nhân, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập được xây dựng với mục đích để ở hoặc mục đích sử dụng hỗn hợp.</p> <p>3. <i>Nhà chung cư</i> là nhà có từ 02 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu</p>

5. Nhà ở công vụ là nhà ở được dùng để cho các đối tượng thuộc diện được ở nhà công vụ theo quy định của Luật này thuê trong thời gian đảm nhận chức vụ, công tác.

6. Nhà ở để phục vụ tái định cư là nhà ở để bố trí cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất ở, bị giải tỏa nhà ở theo quy định của pháp luật.

7. Nhà ở xã hội là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của Luật này.

8. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở là tổng hợp các đề xuất có liên quan đến việc sử dụng vốn để xây dựng mới nhà ở, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở hoặc để cải tạo, sửa chữa nhà ở trên một địa điểm nhất định.

9. Phát triển nhà ở là việc đầu tư xây dựng mới, xây dựng lại hoặc cải tạo làm tăng diện tích nhà ở.

10. Cải tạo nhà ở là việc nâng cấp chất lượng, mở rộng diện tích hoặc

cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và sử dụng vào các mục đích khác không phải để ở.

5. *Nhà ở thương mại* là nhà ở được đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường.

6. *Nhà ở công vụ* là nhà ở được dùng để bố trí cho các đối tượng thuộc diện được ở nhà công vụ thuê trong thời gian đảm nhận chức vụ, công tác theo quy định của Luật này.

7. *Nhà ở để phục vụ tái định cư* là nhà ở để bố trí cho các cá nhân thuộc diện được tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất ở, bị giải tỏa nhà ở theo quy định của pháp luật.

8. *Nhà ở xã hội* là nhà ở có sự hỗ trợ của nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở theo quy định của Luật này.

riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp.

4. *Nhà ở thương mại* là nhà ở được đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường.

5. *Nhà ở công vụ* là nhà ở được dùng để bố trí cho các đối tượng thuộc diện được ở nhà công vụ thuê trong thời gian đảm nhận chức vụ, công tác theo quy định của Luật này.

6. *Nhà ở để phục vụ tái định cư* là nhà ở để bố trí cho đối tượng thuộc diện được tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất ở, bị giải tỏa nhà ở theo quy định của pháp luật.

7. *Nhà ở xã hội* là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ

điều chỉnh cơ cấu diện tích của nhà ở hiện có.

11. Bảo trì nhà ở là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng nhà ở.

12. Chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhà ở hợp pháp thông qua các hình thức đầu tư xây dựng, mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, nhận đổi nhà ở và các hình thức khác theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan.

13. Chủ sở hữu nhà chung cư là chủ sở hữu căn hộ chung cư, chủ sở hữu diện tích khác trong nhà chung cư.

14. Tổ chức trong nước bao gồm cơ quan nhà nước, đơn vị vũ trang nhân dân, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức kinh tế và tổ chức khác theo quy định của pháp luật về dân sự (sau đây gọi chung là tổ chức).

15. Phần sở hữu riêng trong nhà

9. *Nhà lưu trú công nhân* là công trình xây dựng được đầu tư xây dựng trên phần diện tích đất dịch vụ thuộc phạm vi khu công nghiệp theo quy định của pháp luật về quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế để bố trí cho công nhân, người lao động thuê lưu trú trong thời gian làm việc tại khu công nghiệp đó theo quy định của Luật này.

10. *Nhà ở cũ*, bao gồm cả *nhà chung cư* là nhà ở được đầu tư xây dựng từ trước năm 1994.

11. *Dự án đầu tư xây dựng nhà ở* là tổng hợp các đề xuất có liên quan đến việc sử dụng vốn để xây dựng mới nhà ở, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở hoặc để cải tạo, sửa chữa nhà ở trên một địa điểm nhất định.

12. *Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở* là tổ chức được cơ quan có thẩm quyền quyết định lựa chọn để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này.

13. *Phát triển nhà ở* là việc đầu tư xây dựng mới, xây dựng lại hoặc

nhà ở theo quy định của Luật này.

8. *Nhà lưu trú công nhân* là công trình xây dựng được đầu tư xây dựng trên phần diện tích đất thương mại, dịch vụ thuộc phạm vi khu công nghiệp theo quy định của pháp luật về quản lý khu công nghiệp để bố trí cho cá nhân là công nhân thuê trong thời gian làm việc tại khu công nghiệp đó theo quy định của Luật này.

9. *Nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân* là nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua, bán cho các đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân theo quy định của Luật này.

10. *Nhà ở cũ* là nhà ở được đầu tư xây dựng từ trước năm 1994 bao gồm cả nhà chung cư.

11. *Nhà ở thuộc sở hữu nhà nước* là nhà ở thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước làm đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý.

12. *Dự án đầu tư xây dựng nhà ở* là tập hợp các đề xuất có liên quan

chung cư là phần diện tích bên trong căn hộ hoặc bên trong phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư và các thiết bị sử dụng riêng trong căn hộ hoặc trong phần diện tích khác của chủ sở hữu nhà chung cư theo quy định của Luật này.

16. Phần sở hữu chung của nhà chung cư là phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư đó theo quy định của Luật này.

17. Thuê mua nhà ở là việc người thuê mua thanh toán trước cho bên cho thuê mua 20% giá trị của nhà ở thuê mua, trừ trường hợp người thuê mua có điều kiện thanh toán trước thì được thanh toán không quá 50% giá trị nhà ở thuê mua; số tiền còn lại được tính thành tiền thuê nhà để trả hàng tháng cho bên cho thuê mua trong một thời hạn nhất định; sau khi hết hạn thuê mua nhà ở và khi đã trả hết số tiền còn lại thì người thuê mua có quyền sở hữu

cải tạo làm tăng diện tích nhà ở.

14. *Cải tạo nhà ở* là việc nâng cấp chất lượng, mở rộng diện tích hoặc điều chỉnh cơ cấu diện tích của nhà ở hiện có.

15. *Bảo trì nhà ở* là việc duy tu, bảo dưỡng theo định kỳ và sửa chữa nhà ở khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng, hoạt động bình thường, an toàn của nhà ở trong quá trình khai thác, sử dụng.

16. *Chủ sở hữu nhà ở* là tổ chức, cá nhân có nhà ở thông qua các hình thức tạo lập nhà ở hợp pháp theo quy định của Luật này.

17. *Chủ sở hữu nhà chung cư* là chủ sở hữu căn hộ chung cư, chủ sở hữu diện tích khác trong nhà chung cư.

18. *Tổ chức trong nước* bao gồm cơ quan nhà nước, đơn vị vũ trang nhân dân, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức kinh tế và tổ chức khác theo quy định của pháp luật

đến việc sử dụng vốn để tiến hành hoạt động xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở trên một địa điểm nhất định trong thời hạn và chi phí xác định.¹³ Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở là cơ quan, tổ chức được lựa chọn để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này.

13. *Tổ chức trong nước* bao gồm cơ quan nhà nước, đơn vị thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức kinh tế và tổ chức khác theo quy định của pháp luật về dân sự (sau đây gọi chung là tổ chức).

14. *Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở* là tổ chức được lựa chọn để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này.

15. *Phát triển nhà ở* là việc đầu tư xây dựng mới, xây dựng lại hoặc

<p>đối với nhà ở đó.</p> <p>18. Nhà ở có sẵn là nhà ở đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng.</p> <p>19. Nhà ở hình thành trong tương lai là nhà ở đang trong quá trình đầu tư xây dựng và chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng.</p>	<p>về dân sự (sau đây gọi chung là tổ chức).</p> <p>19. <i>Thành viên hộ gia đình phát triển, quản lý, sử dụng nhà ở</i> là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung, cùng thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở trên diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung hoặc trên đất thuê, đất mượn và cùng tham gia quản lý, sử dụng nhà ở đó.</p> <p>20. <i>Phần sở hữu riêng trong nhà chung cư</i> là phần diện tích bên trong căn hộ hoặc bên trong phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư và các thiết bị sử dụng riêng trong căn hộ hoặc trong phần diện tích khác của chủ sở hữu nhà chung cư theo quy định của Luật này.</p> <p>21. <i>Phần sở hữu chung của nhà chung cư</i> là phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư đó theo quy</p>	<p>cải tạo nhà ở làm tăng diện tích nhà ở.</p> <p>16. <i>Cải tạo nhà ở</i> là việc nâng cấp chất lượng, tăng diện tích hoặc điều chỉnh cơ cấu diện tích của nhà ở hiện có.</p> <p>17. <i>Bảo trì nhà ở</i> là việc duy tu, bảo dưỡng theo định kỳ và sửa chữa nhà ở khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng, hoạt động bình thường, an toàn của nhà ở trong quá trình khai thác, sử dụng.</p> <p>18. <i>Chủ sở hữu nhà ở</i> là tổ chức, cá nhân có nhà ở thông qua các hình thức tạo lập nhà ở hợp pháp theo quy định của Luật này.</p> <p>19. <i>Chủ sở hữu nhà chung cư</i> là chủ sở hữu căn hộ chung cư, chủ sở hữu diện tích khác không phải là căn hộ trong nhà chung cư.</p> <p>20. <i>Phần sở hữu riêng trong nhà chung cư</i> là phần diện tích bên trong căn hộ hoặc bên trong phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng của chủ sở</p>
---	---	---

	<p>định của Luật này.</p> <p>22. <i>Thuê mua nhà ở</i> là việc người thuê mua thanh toán trước cho bên cho thuê mua một tỷ lệ phần trăm nhất định của giá trị nhà ở thuê mua theo thỏa thuận nhưng không quá 50% giá trị nhà ở thuê mua; số tiền còn lại được tính thành tiền thuê nhà để trả hàng tháng cho bên cho thuê mua trong một thời hạn nhất định; sau khi hết hạn thuê mua nhà ở và khi đã trả hết số tiền còn lại thì người thuê mua có quyền sở hữu đối với nhà ở đó.</p> <p>23. <i>Nhà ở có sẵn</i> là nhà ở đã hoàn thành việc xây dựng và đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, trừ trường hợp pháp luật không yêu cầu phải nghiệm thu sau khi hoàn thành việc xây dựng.</p> <p>24. <i>Nhà ở hình thành trong tương lai</i> là nhà ở đang trong quá trình đầu tư xây dựng và chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, trừ trường hợp pháp luật không yêu cầu phải nghiệm</p>	<p>hữu nhà chung cư và các thiết bị sử dụng riêng trong căn hộ hoặc trong phần diện tích khác của chủ sở hữu nhà chung cư theo quy định của Luật này.</p> <p>21. <i>Phần sở hữu chung của nhà chung cư</i> là phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư đó theo quy định của Luật này.</p> <p>22. <i>Thuê mua nhà ở</i> là việc người thuê mua thanh toán trước cho bên cho thuê mua một tỷ lệ phần trăm nhất định của giá trị nhà ở thuê mua theo thỏa thuận nhưng không quá 50% giá trị nhà ở thuê mua; số tiền còn lại được tính thành tiền thuê nhà để trả hàng tháng cho bên cho thuê mua trong một thời hạn nhất định; sau khi hết thời hạn thuê mua nhà ở và khi đã trả hết số tiền còn lại thì người thuê mua có quyền sở hữu đối với nhà ở đó.</p>
--	--	--

	<p>thu sau khi hoàn thành việc xây dựng.</p>	<p>23. <i>Nhà ở có sẵn</i> là nhà ở đã hoàn thành việc xây dựng và đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, trừ trường hợp pháp luật không yêu cầu phải nghiệm thu sau khi hoàn thành việc xây dựng.</p> <p>24. <i>Nhà ở hình thành trong tương lai</i> là nhà ở đang trong quá trình đầu tư xây dựng hoặc chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, trừ trường hợp pháp luật không yêu cầu phải nghiệm thu sau khi hoàn thành việc xây dựng.</p>
<p>Điều 4. Quyền có chỗ ở và quyền sở hữu nhà ở</p> <p>Hộ gia đình, cá nhân có quyền có chỗ ở thông qua việc đầu tư xây dựng, mua, thuê, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, nhận đổi, mượn, ở nhờ, quản lý nhà ở theo ủy quyền và các hình thức khác theo quy định của pháp luật. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhà ở hợp pháp thông qua các hình thức quy định tại khoản 2</p>	<p>Điều 4. Áp dụng Luật Nhà ở và các luật khác có liên quan</p> <p>1. Các nội dung về sở hữu nhà ở, phát triển nhà ở, quản lý, sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở được quy định trong Luật này thì thực hiện theo quy định của Luật này; trường hợp Luật khác ban hành sau ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà có quy định các nội dung của Luật Nhà ở thì phải xác</p>	

<p>Điều 8 của Luật này có quyền sở hữu đối với nhà ở đó theo quy định của Luật này.</p>	<p>định rõ các nội dung cần thực hiện khác với quy định của Luật này.</p> <p>2. Đối với giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại của các doanh nghiệp, hợp tác xã có chức năng kinh doanh bất động sản, giao dịch chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thì thực hiện theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản.</p>	
<p>Điều 5. Bảo hộ quyền sở hữu nhà ở</p> <p>1. Nhà nước công nhận và bảo hộ quyền sở hữu hợp pháp về nhà ở của các chủ sở hữu theo quy định của Luật này.</p> <p>2. Nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không bị quốc hữu hoá. Trường hợp thật cần thiết vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng hoặc trong tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai, Nhà nước quyết định trưng mua, trưng dụng, mua trước nhà ở hoặc giải tỏa nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá</p>	<p>Điều 5. Các hành vi bị nghiêm cấm</p> <p>1. Xâm phạm quyền sở hữu nhà ở của Nhà nước, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.</p> <p>2. Cản trở việc thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở, việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ về sở hữu, sử dụng và giao dịch về nhà ở của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.</p> <p>3. Quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án hoặc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở không theo đúng quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền phê</p>	<p>Điều 3. Các hành vi bị nghiêm cấm</p> <p>1. Xâm phạm quyền sở hữu nhà ở của Nhà nước, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.</p> <p>2. Cản trở việc thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở, việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ về sở hữu, sử dụng và giao dịch về nhà ở của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.</p> <p>3. Quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án hoặc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở không theo đúng quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền phê</p>

<p>nhân thì Nhà nước có trách nhiệm bồi thường, hỗ trợ và thực hiện chính sách tái định cư cho chủ sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật.</p>	<p>duyệt.</p> <p>4. Xây dựng nhà ở trên đất không được đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này; xây dựng, cải tạo nhà ở không đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn diện tích đối với từng loại nhà ở mà Nhà nước có quy định về tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở. Áp dụng cách tính sai diện tích sử dụng nhà ở được quy định trong Luật này.</p> <p>5. Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật; lấn chiếm không gian và các phần thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức; cải tạo, coi nói, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý mà không được chủ sở hữu đồng ý.</p> <p>6. Ký kết các văn bản huy động vốn phục vụ cho phát triển nhà ở khi chưa đủ điều kiện theo quy định của luật này và pháp luật có liên quan; sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc tiền mua nhà ở trả trước cho phát triển nhà ở.</p> <p>7. Chủ đầu tư dự án xây dựng</p>	<p>duyệt.</p> <p>4. Xây dựng nhà ở trên đất không được đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này; xây dựng, cải tạo nhà ở không đúng quy hoạch, tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn diện tích đối với từng loại nhà ở mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quy định về tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở. Áp dụng cách tính sai diện tích sử dụng nhà ở được quy định trong Luật này.</p> <p>5. Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật; lấn chiếm không gian và phần thuộc sở hữu chung hoặc của chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức; cải tạo, coi nói, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý mà không được chủ sở hữu đồng ý.</p> <p>6. Ký kết văn bản huy động vốn phục vụ cho phát triển nhà ở khi chưa đủ điều kiện theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan; sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc tiền mua nhà ở trả trước cho phát triển nhà ở.</p>
--	--	---

	<p>nhà ở ủy quyền hoặc giao cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh, góp vốn hoặc tổ chức, cá nhân khác thực hiện ký hợp đồng thuê, thuê mua, mua bán nhà ở, hợp đồng đặt cọc các giao dịch về nhà ở hoặc kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án; bàn giao nhà ở cho người mua, thuê mua khi chưa có đủ điều kiện theo quy định của Luật này.</p> <p>8. Thực hiện các giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở không đúng quy định của Luật này và pháp luật khác có liên quan; bàn giao nhà ở cho người mua, thuê mua nhà ở khi chưa đủ các điều kiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.</p> <p>9. Các hành vi trong quản lý, sử dụng nhà chung cư bao gồm:</p> <p>a) Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của Luật này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà</p>	<p>7. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở ủy quyền hoặc giao cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh, góp vốn hoặc tổ chức, cá nhân khác thực hiện ký hợp đồng thuê, thuê mua, mua bán nhà ở, hợp đồng đặt cọc các giao dịch về nhà ở hoặc kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án; bàn giao nhà ở cho người mua, thuê mua khi chưa có đủ điều kiện theo quy định của Luật này.</p> <p>8. Thực hiện các giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở không đúng quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan; bàn giao nhà ở cho người mua, thuê mua nhà ở khi chưa đủ các điều kiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.</p> <p>9. Các hành vi trong quản lý, sử dụng nhà chung cư bao gồm:</p> <p>a) Không đóng kinh phí bảo trì, sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung</p>
--	---	---

	<p>chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;</p> <p>b) Gây thấm dột; gây tiếng ồn quá mức quy định; 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; sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc; chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư;</p> <p>c) Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở hoặc sử dụng vào mục đích lưu trú cho nhiều người ở; tự ý thay đổi, làm hư hại kết cấu chịu lực hoặc chia tách các căn hộ không đúng quy định, trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép;</p> <p>d) Sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng hoặc sử dụng sai mục đích phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích làm</p>	<p>không đúng quy định của pháp luật về nhà ở;</p> <p>b) Cố ý gây thấm dột; gây tiếng ồn quá mức quy định; 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; sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc; chăn, thả gia súc, gia cầm; giết mổ gia súc trong khu vực nhà chung cư;</p> <p>c) Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; thay đổi, làm hư hại kết cấu chịu lực; chia, tách căn hộ không được cơ quan nhà nước về xây dựng cho phép;</p> <p>d) Tự ý sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng; thay đổi mục đích phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp mà</p>
--	--	---

	<p>dịch vụ trong nhà chung cư hỗn hợp, trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng;</p> <p>đ) Gây mất trật tự an toàn trong nhà chung cư; kinh doanh các 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;</p> <p>e) Kinh doanh vũ trường, karaoke, quán bar; 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; kinh doanh dịch vụ nhà hàng mà không bảo đảm 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.</p> <p>10. Sử dụng nhà ở riêng lẻ vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn, ảnh hưởng đến trật tự an toàn xã hội, sinh</p>	<p>không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng;</p> <p>đ) Gây mất trật tự, an toàn, cháy, nổ trong nhà chung cư; kinh doanh các 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 về phòng cháy, chữa cháy;</p> <p>e) Kinh doanh vũ trường, karaoke, quán bar; kinh doanh sửa chữa xe có động cơ; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; kinh doanh dịch vụ nhà hàng mà không bảo đảm 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.</p> <p>10. Sử dụng nhà ở riêng lẻ vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn, ảnh hưởng đến trật tự, an toàn xã hội, sinh hoạt của khu dân cư mà không tuân</p>
--	--	---

	hoạt của khu dân cư mà không tuân thủ các quy định của luật về điều kiện kinh doanh.	thủ các quy định của pháp luật về điều kiện kinh doanh.
<p>Điều 6. Các hành vi bị nghiêm cấm</p> <p>1. Xâm phạm quyền sở hữu nhà ở của Nhà nước, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.</p> <p>2. Cản trở việc thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở, việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ về sở hữu, sử dụng và giao dịch về nhà ở của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.</p> <p>3. Quyết định chủ trương đầu tư dự án hoặc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở không theo quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt.</p> <p>4. Xây dựng nhà ở trên đất không phải là đất ở; xây dựng không đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn diện tích đối với từng loại nhà ở mà Nhà nước có quy định về tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở. Áp dụng cách tính sai diện tích sử dụng nhà ở đã được luật quy định trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở.</p>	<p>Điều 6. Chính sách phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở</p> <p>1. Nhà nước có trách nhiệm tạo quỹ đất ở thông qua phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch khu chức năng đặc thù, quy hoạch xây dựng.</p> <p>2. Nhà nước ban hành cơ chế, chính sách về quy hoạch, đất đai, tài chính, tín dụng, về nghiên cứu ứng dụng khoa học công nghệ, vật liệu xây dựng mới để khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở và khuyến khích các tổ chức, cá nhân tham gia phát triển nhà ở để cho thuê, cho thuê mua, bán theo cơ chế thị trường.</p> <p>3. Nhà nước ban hành cơ chế, chính sách ưu đãi về tài chính đất đai, tín dụng dài hạn với lãi suất ưu đãi, các cơ chế ưu đãi tài chính khác và hỗ trợ từ nguồn vốn của Nhà nước để thực hiện chính sách về nhà ở xã hội, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.</p>	<p>Điều 4. Chính sách phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở</p> <p>1. Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người đều có chỗ ở thông qua việc thúc đẩy phát triển đa dạng các loại hình nhà ở, bao gồm nhà ở cho thuê, cho thuê mua, để bán phù hợp với nhu cầu và khả năng tài chính của các cá nhân, hộ gia đình; Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua bằng vốn đầu tư công.</p> <p>2. Nhà nước ban hành cơ chế, chính sách về quy hoạch, đất đai, tài chính, tín dụng, về nghiên cứu ứng dụng khoa học và công nghệ, vật liệu xây dựng mới để khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở và khuyến khích các tổ chức, cá nhân tham gia phát triển nhà ở để cho thuê, cho thuê mua, bán theo cơ chế thị trường.</p> <p>3. Nhà nước ban hành cơ chế, chính sách ưu đãi về tài chính đất đai,</p>

<p>5. Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật; lấn chiếm không gian và các phần thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức; tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng trong nhà chung cư.</p> <p>6. Sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng; sử dụng sai mục đích phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư hỗn hợp so với quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở và nội dung dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng.</p> <p>7. Sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc tiền mua nhà ở trả trước cho phát triển nhà ở.</p> <p>8. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở ủy quyền hoặc giao cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh, góp vốn hoặc tổ chức, cá nhân khác thực hiện ký hợp đồng cho thuê, thuê mua, mua bán nhà ở, hợp</p>	<p>4. Nhà nước có chính sách để thúc đẩy phát triển đa dạng các loại hình nhà ở, bao gồm nhà ở cho thuê, cho thuê mua, để bán với nhu cầu và khả năng tài chính của các cá nhân, hộ gia đình.</p> <p>5. Nhà nước có chính sách khuyến khích việc nghiên cứu và ban hành các thiết kế mẫu, thiết kế điển hình đối với từng loại nhà ở phù hợp với từng khu vực, từng vùng, miền; có chính sách khuyến khích phát triển nhà ở tiết kiệm năng lượng.</p> <p>6. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là cấp tỉnh) có trách nhiệm quy hoạch, bố trí diện tích đất ở để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.</p> <p>7. Nhà nước có chính sách về quản lý, sử dụng nhà ở bảo đảm hiệu quả, an toàn, đúng mục đích và công năng sử dụng của nhà ở.</p>	<p>tín dụng dài hạn với lãi suất ưu đãi, các cơ chế ưu đãi tài chính khác và hỗ trợ từ nguồn vốn của Nhà nước để thực hiện chính sách về nhà ở xã hội, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.</p> <p>4. Nhà nước có chính sách để thúc đẩy phát triển đa dạng các loại hình nhà ở, bao gồm nhà ở cho thuê, cho thuê mua, để bán với nhu cầu và khả năng tài chính của các cá nhân, hộ gia đình.</p> <p>5. Nhà nước có chính sách khuyến khích việc nghiên cứu và ban hành các thiết kế mẫu, thiết kế điển hình đối với từng loại nhà ở phù hợp với từng khu vực, từng vùng, miền; có chính sách khuyến khích phát triển nhà ở tiết kiệm năng lượng.</p> <p>6. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) có trách nhiệm quy hoạch, bố trí diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật.</p> <p>7. Nhà nước có chính sách về quản lý, sử dụng nhà ở bảo đảm hiệu quả, an toàn, đúng mục đích và công</p>
--	---	---

đồng đặt cọc các giao dịch về nhà ở hoặc kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án.

9. Thực hiện các giao dịch mua bán, chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở không đúng quy định của Luật này.

10. Cải tạo, coi nới, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý mà không được chủ sở hữu đồng ý.

11. Sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; sử dụng phần diện tích được kinh doanh trong nhà chung cư theo dự án được phê duyệt vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn hoặc các hoạt động khác làm ảnh hưởng đến cuộc sống của các hộ gia đình, cá nhân trong nhà chung cư theo quy định của Chính phủ.

12. Sử dụng nhà ở riêng lẻ vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ,

năng sử dụng của nhà ở.

kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn, ảnh hưởng đến trật tự an toàn xã hội, sinh hoạt của khu dân cư mà không tuân thủ các quy định của luật về điều kiện kinh doanh.

13. Báo cáo, cung cấp thông tin về nhà ở không chính xác, không trung thực, không đúng quy định hoặc không đúng yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; phá hoại, làm sai lệch thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý.

	<p style="text-align: center;">Điều 7. Yêu cầu chung về phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở</p> <p>1. Phù hợp với nhu cầu về nhà ở của các đối tượng khác nhau và điều kiện kinh tế - xã hội của đất nước, của từng địa phương, từng vùng, miền trong từng thời kỳ.</p> <p>2. Phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trong từng giai đoạn của địa phương, bảo đảm đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; phát triển nhà ở trên cơ sở sử dụng tiết kiệm các nguồn lực, đặc biệt là tài nguyên đất đai; tăng cường công tác quản lý xây dựng nhà ở.</p> <p>3. Tuân thủ quy định của pháp luật về nhà ở; đáp ứng tiêu chuẩn, quy chuẩn, chất lượng xây dựng đối với nhà ở theo quy định của pháp luật; thực hiện đúng các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ; bảo đảm kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh, môi trường, an toàn trong quá trình xây dựng theo</p>	<p style="text-align: center;">Điều 5. Yêu cầu chung về phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở</p> <p>1. Phù hợp với nhu cầu về nhà ở của các đối tượng khác nhau và điều kiện kinh tế - xã hội của đất nước, địa phương, vùng, miền trong từng thời kỳ.</p> <p>2. Phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trong từng giai đoạn của địa phương, bảo đảm đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; phát triển nhà ở trên cơ sở sử dụng tiết kiệm các nguồn lực; tăng cường công tác quản lý xây dựng nhà ở.</p> <p>3. Tuân thủ quy định của pháp luật về nhà ở; đáp ứng tiêu chuẩn, quy chuẩn, chất lượng xây dựng đối với nhà ở theo quy định của pháp luật; thực hiện đúng các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ; bảo đảm kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh, môi trường, an toàn trong quá trình xây dựng theo quy định của pháp luật và có khả năng</p>
--	---	---

	<p>quy định của pháp luật và có khả năng ứng phó với thiên tai, biến đổi khí hậu; sử dụng tiết kiệm năng lượng, tài nguyên đất đai.</p> <p>4. Đối với khu vực đô thị, việc phát triển nhà ở chủ yếu được thực hiện theo dự án, có các cơ cấu loại hình diện tích nhà ở phù hợp với nhu cầu của thị trường. Đối với các khu vực còn lại thì căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án. Tại khu vực nội thị thuộc đô thị loại đặc biệt; đô thị loại 1 thì chủ yếu phát triển nhà chung cư.</p> <p>5. Tại các khu vực của phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt, tại các đô thị loại I, loại II và đô thị loại III, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua. Đối với các khu vực còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện cụ thể để xác định các khu vực chủ đầu tư dự án phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua hoặc được chuyển</p>	<p>ứng phó với thiên tai, biến đổi khí hậu; sử dụng tiết kiệm năng lượng, tài nguyên đất đai.</p> <p>4. Đối với khu vực đô thị, việc phát triển nhà ở chủ yếu được thực hiện theo dự án, có các cơ cấu loại hình diện tích nhà ở phù hợp với nhu cầu của thị trường. Đối với các khu vực còn lại thì căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án. Tại đô thị loại I, tại các phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt thì chủ yếu phát triển nhà chung cư.</p> <p>5. Tại các đô thị loại I, loại II và loại III, tại các phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua. Đối với các khu vực còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện cụ thể để xác định các khu vực chủ đầu tư dự án phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng</p>
--	---	---

	<p>nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để người dân tự xây dựng nhà ở; trường hợp chủ đầu tư được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở thì thực hiện theo pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về đất đai.</p> <p>6. Căn cứ vào nhu cầu về nhà ở và thực tế của địa phương, cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phải quy hoạch bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội cho các đối tượng thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị, người lao động làm việc trong khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao (sau đây gọi chung là khu công nghiệp) theo quy định của Luật này.</p> <p>7. Đối với khu vực nông thôn, miền núi, biên giới, hải đảo thì việc phát triển nhà ở phải phù hợp với quy hoạch xây dựng, chương trình xây dựng nông thôn mới, phong tục, tập quán của từng dân tộc, điều kiện tự nhiên của từng vùng, miền; từng bước xóa bỏ việc du canh, du cư, bảo đảm</p>	<p>đất theo hình thức phân lô bán nền để người dân tự xây dựng nhà ở; trường hợp chủ đầu tư được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở thì thực hiện theo pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về đất đai; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai thì chủ đầu tư dự án phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua.</p> <p>6. Căn cứ vào nhu cầu về nhà ở và thực tế của địa phương, cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phải quy hoạch bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội cho các đối tượng thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị, người lao động làm việc trong khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao theo quy định của Luật này.</p> <p>7. Đối với khu vực nông thôn, miền núi, biên giới, hải đảo thì việc phát triển nhà ở phải phù hợp với quy hoạch xây dựng, chương trình xây dựng nông thôn mới, phong tục, tập</p>
--	--	---

	<p>phát triển nông thôn bền vững; khuyến khích phát triển nhà ở theo dự án, nhà ở nhiều tầng.</p> <p>8. Việc quản lý, sử dụng nhà ở phải đúng mục đích, công năng sử dụng, đáp ứng các điều kiện về phòng cháy, chữa cháy, vệ sinh, môi trường, an ninh trật tự, an toàn xã hội, tuân thủ quy định về quản lý hồ sơ nhà ở, bảo hành, bảo trì, cải tạo, phá dỡ nhà ở và các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà ở có liên quan.</p> <p>9. Ngoài các yêu cầu quy định tại Điều này, đối với từng loại hình phát triển nhà ở còn phải đáp ứng các yêu cầu khác theo quy định của Luật này.</p>	<p>quán của từng dân tộc, điều kiện tự nhiên của từng vùng, miền; từng bước xóa bỏ việc du canh, du cư, bảo đảm phát triển nông thôn bền vững; khuyến khích phát triển nhà ở theo dự án, nhà ở nhiều tầng.</p> <p>8. Việc quản lý, sử dụng nhà ở phải đúng mục đích, công năng sử dụng, đáp ứng các điều kiện về phòng cháy, chữa cháy, vệ sinh, môi trường, an ninh trật tự, an toàn xã hội, tuân thủ quy định về quản lý hồ sơ nhà ở, bảo hành, bảo trì, cải tạo, phá dỡ nhà ở và các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà ở có liên quan.</p> <p>9. Đáp ứng các yêu cầu khác theo quy định của Luật này đối với từng loại hình phát triển nhà ở.</p>
Chương II. SỞ HỮU NHÀ Ở		Chương II SỞ HỮU NHÀ Ở
	Mục 1. CÁC QUY ĐỊNH CHUNG VỀ SỞ HỮU NHÀ Ở	Mục 1 CÁC QUY ĐỊNH CHUNG VỀ SỞ HỮU NHÀ Ở
Điều 7. Đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam	Điều 8. Quyền có chỗ ở và quyền sở hữu nhà ở	Điều 6. Quyền có chỗ ở và quyền sở hữu nhà ở

<p>1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước.</p> <p>2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài.</p> <p>3. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại khoản 1 Điều 159 của Luật này</p>	<p>1. Các thành viên của hộ gia đình, cá nhân có quyền có chỗ ở thông qua việc đầu tư xây dựng, mua, thuê, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, nhận đổi, mượn, ở nhờ, quản lý nhà ở theo ủy quyền và các hình thức khác theo quy định của pháp luật.</p> <p>2. Tổ chức, cá nhân có nhà ở hợp pháp thông qua các hình thức quy định tại khoản 2 Điều 10 của Luật này có quyền sở hữu đối với nhà ở đó theo quy định của Luật này.</p>	<p>1. Cá nhân có quyền có chỗ ở thông qua việc đầu tư xây dựng, mua, thuê, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, nhận đổi, mượn, ở nhờ, quản lý nhà ở theo ủy quyền và các hình thức khác theo quy định của pháp luật.</p> <p>2. Tổ chức, cá nhân có nhà ở hợp pháp thông qua các hình thức quy định tại khoản 2 Điều 8 của Luật này có quyền sở hữu đối với nhà ở đó theo quy định của pháp luật.</p>
<p>Điều 8. Điều kiện được công nhận quyền sở hữu nhà ở</p> <p>1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước; đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải được phép nhập cảnh vào Việt Nam; đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài thì phải có đủ điều kiện quy định tại Điều 160 của Luật này.</p> <p>2. Có nhà ở hợp pháp thông qua các hình thức sau đây:</p> <p>a) Đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước thì thông qua hình</p>	<p>Điều 9. Bảo hộ quyền sở hữu nhà ở</p> <p>1. Nhà nước công nhận và bảo hộ quyền sở hữu hợp pháp về nhà ở của các chủ sở hữu theo quy định của Luật này.</p> <p>2. Nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của tổ chức, cá nhân không bị quốc hữu hóa. Trường hợp thật cần thiết vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng hoặc tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai, dịch bệnh</p>	<p>Điều 7. Bảo hộ quyền sở hữu nhà ở</p> <p>1. Nhà nước công nhận và bảo hộ quyền sở hữu hợp pháp về nhà ở của các chủ sở hữu theo quy định của Luật này.</p> <p>2. Nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của tổ chức, cá nhân không bị quốc hữu hóa. Trường hợp thật cần thiết vì lý do quốc phòng, an ninh hoặc vì lợi ích quốc gia, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai thì Nhà nước</p>

<p>thức đầu tư xây dựng, mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, nhận đổi nhà ở và các hình thức khác theo quy định của pháp luật;</p> <p>b) Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì thông qua hình thức mua, thuê mua nhà ở thương mại của doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản (sau đây gọi chung là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản); mua, nhận tặng cho, nhận đổi, nhận thừa kế nhà ở của hộ gia đình, cá nhân; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại được phép bán nền để tự tổ chức xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật;</p> <p>c) Đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài thì thông qua các hình thức quy định tại khoản 2 Điều 159 của Luật này.</p>	<p>thì Nhà nước quyết định trung mua, trung dụng, mua trước nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của tổ chức, cá nhân và có trách nhiệm bồi thường theo giá thị trường và theo quy định của pháp luật.</p>	<p>quyết định mua trước nhà ở hoặc giải tỏa nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của tổ chức, cá nhân.</p> <p>Trường hợp mua trước nhà ở thì Nhà nước có trách nhiệm thanh toán theo giá thị trường; trường hợp giải tỏa nhà ở thì Nhà nước có trách nhiệm bồi thường, hỗ trợ và thực hiện chính sách tái định cư cho chủ sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật. Trường hợp trung mua, trung dụng nhà ở thì thực hiện theo pháp luật về trung mua, trung dụng tài sản.</p>
<p>Điều 9. Công nhận quyền sở hữu nhà ở</p> <p>1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đủ điều kiện và có nhà ở hợp pháp quy định tại Điều 8 của Luật này thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp</p>	<p>Điều 10. Đối tượng và điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam</p> <p>1. Đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam bao gồm:</p> <p>a) Tổ chức, cá nhân trong nước;</p>	<p>Điều 8. Đối tượng và điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam</p> <p>1. Đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam bao gồm:</p>

<p>Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) đối với nhà ở đó. Nhà ở được cấp Giấy chứng nhận phải là nhà ở có sẵn.</p> <p>2. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho chủ sở hữu nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.</p> <p>Trường hợp sở hữu nhà ở có thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 123 của Luật này thì bên mua nhà ở được cấp Giấy chứng nhận trong thời hạn sở hữu nhà ở; khi hết hạn sở hữu nhà ở theo thỏa thuận thì quyền sở hữu nhà ở được chuyển lại cho chủ sở hữu lần đầu; việc cấp Giấy chứng nhận cho bên mua nhà ở và xử lý Giấy chứng nhận khi hết hạn sở hữu nhà ở được thực hiện theo quy định của Chính phủ.</p> <p>3. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận phải ghi rõ trong Giấy chứng nhận loại và cấp nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng; trường hợp là căn hộ chung cư thì phải ghi cả diện tích sàn xây</p>	<p>b) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch;</p> <p>c) Tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định tại khoản 1 Điều 19 của Luật này.</p> <p>2. Điều kiện được sở hữu nhà ở:</p> <p>a) Tổ chức, cá nhân trong nước được sở hữu nhà ở thông qua hình thức đầu tư xây dựng, mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, nhận đổi nhà ở, khi hết thời hiệu do chiếm hữu theo quy định của pháp luật, theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc các hình thức khác theo quy định của pháp luật;</p> <p>b) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam được sở hữu nhà ở thông qua hình thức đầu tư xây dựng nhà ở trên diện tích đất được thừa kế, được tặng cho, mượn, thuê hoặc nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật đất đai; mua, thuê mua nhà ở thương mại của doanh nghiệp, hợp tác xã có chức năng kinh doanh bất</p>	<p>a) Tổ chức, cá nhân trong nước;</p> <p>b) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch;</p> <p>c) Tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định tại khoản 1 Điều 17 của Luật này.</p> <p>2. Điều kiện được sở hữu nhà ở:</p> <p>a) Tổ chức, cá nhân trong nước được sở hữu nhà ở thông qua hình thức đầu tư xây dựng, mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, nhận đổi nhà ở, nhận nhà ở để phục vụ tái định cư theo quy định của pháp luật, hình thức khác theo quy định của pháp luật;</p> <p>b) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam được sở hữu nhà ở thông qua hình thức đầu tư xây dựng nhà ở trên diện tích đất được thừa kế, được tặng cho, thuê hoặc đất được nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật đất đai; mua, thuê mua nhà ở thương mại của doanh nghiệp, hợp</p>
--	---	--

<p>dựng và diện tích sử dụng căn hộ; nếu là nhà ở được xây dựng theo dự án thì phải ghi đúng tên dự án xây dựng nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.</p> <p>4. Đối với nhà ở được đầu tư xây dựng theo dự án để cho thuê mua, để bán thì không cấp Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư mà cấp Giấy chứng nhận cho người thuê mua, người mua nhà ở, trừ trường hợp chủ đầu tư có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở chưa cho thuê mua, chưa bán; trường hợp chủ đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê thì được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó.</p> <p>5. Trường hợp nhà ở của hộ gia đình, cá nhân có từ hai tầng trở lên và tại mỗi tầng có từ hai căn hộ trở lên đáp ứng đủ điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 46 của Luật này thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với từng căn hộ trong nhà ở đó.</p>	<p>động sản (sau đây gọi chung là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản); mua, nhận tặng cho, nhận đổi, nhận thừa kế nhà ở của cá nhân;</p> <p>c) Tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở thông qua các hình thức quy định tại khoản 2 Điều 19 của Luật này.</p> <p>3. Chính phủ quy định cụ thể các giấy tờ chứng minh đối tượng được sở hữu nhà ở quy định tại Điều này.</p>	<p>tác xã có chức năng kinh doanh bất động sản (sau đây gọi chung là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản); mua, nhận tặng cho, nhận đổi, nhận thừa kế nhà ở của cá nhân;</p> <p>c) Tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở thông qua các hình thức quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật này.</p> <p>3. Chính phủ quy định cụ thể các giấy tờ chứng minh đối tượng được sở hữu nhà ở quy định tại Điều này.</p>
<p>Điều 10. Quyền của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở</p> <p>1. Đối với chủ sở hữu nhà ở là tổ</p>	<p>Điều 11. Công nhận quyền sở hữu nhà ở</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân có đủ điều</p>	<p>Điều 9. Công nhận quyền sở hữu nhà ở</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân có đủ điều</p>

chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì có các quyền sau đây:

a) Có quyền bất khả xâm phạm về nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của mình;

b) Sử dụng nhà ở vào mục đích để ở và các mục đích khác mà luật không cấm;

c) Được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình theo quy định của Luật này và pháp luật về đất đai;

d) Bán, chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, uỷ quyền quản lý nhà ở; trường hợp tặng cho, để thừa kế nhà ở cho các đối tượng không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì các đối tượng này chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó;

đ) Sử dụng chung các công trình tiện ích công cộng trong khu nhà ở đó theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan.

Trường hợp là chủ sở hữu nhà chung cư thì có quyền sở hữu, sử dụng

kiện và có nhà ở hợp pháp quy định tại Điều 10 của Luật này được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu nhà ở thông qua việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận), trừ trường hợp nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

Nhà ở được ghi nhận quyền sở hữu trong Giấy chứng nhận phải là nhà ở có sẵn. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho chủ sở hữu nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Trường hợp mua bán nhà ở có thỏa thuận thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 164 của Luật này thì bên mua nhà ở được cấp Giấy chứng nhận trong thời hạn sở hữu theo thỏa thuận; khi hết hạn sở hữu nhà ở thì quyền sở hữu nhà ở được chuyển lại cho chủ sở hữu đã bán nhà theo thỏa thuận trong hợp đồng; trường hợp khi hết thời hạn sở hữu mà bên bán không nhận lại nhà ở thì giải quyết theo quy

kiện và có nhà ở hợp pháp quy định tại Điều 8 của Luật này được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu nhà ở thông qua việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận), trừ trường hợp nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

Nhà ở được ghi nhận quyền sở hữu trong Giấy chứng nhận phải là nhà ở có sẵn. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho chủ sở hữu nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Trường hợp mua bán nhà ở có thỏa thuận thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 164 của Luật này thì bên mua nhà ở được cấp Giấy chứng nhận trong thời hạn sở hữu theo thỏa thuận; khi hết hạn sở hữu nhà ở thì quyền sở hữu nhà ở được chuyển lại cho chủ sở hữu đã bán nhà theo thỏa thuận trong hợp đồng; trường hợp khi hết thời hạn sở hữu mà bên bán không nhận lại nhà ở thì giải quyết theo quy

<p>chung đối với phần sở hữu chung của nhà chung cư và các công trình hạ tầng sử dụng chung của khu nhà chung cư đó, trừ các công trình được xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở;</p> <p>e) Bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng;</p> <p>g) Được bồi thường theo quy định của luật khi Nhà nước phá dỡ, trưng mua, trưng dụng nhà ở hoặc được Nhà nước thanh toán theo giá thị trường khi Nhà nước mua trước nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của mình vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng hoặc trong tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai;</p> <p>h) Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện đối với các hành vi vi phạm quyền sở hữu hợp pháp của mình và các hành vi khác vi phạm pháp luật về nhà ở.</p> <p>2. Trường hợp thuộc diện sở hữu nhà ở có thời hạn theo quy định tại</p>	<p>định khoản 4 Điều 164 của Luật này.</p> <p>3. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận phải ghi rõ trong Giấy chứng nhận loại nhà, cấp nhà ở theo pháp luật về xây dựng; trường hợp là căn hộ chung cư thì phải ghi rõ diện tích sàn xây dựng và diện tích sử dụng căn hộ. Trường hợp là nhà ở được xây dựng theo dự án thì phải ghi đúng tên dự án xây dựng nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư.</p> <p>4. Đối với nhà ở được đầu tư xây dựng theo dự án để bán, cho thuê mua thì không cấp Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư mà cấp Giấy chứng nhận cho người mua, thuê mua nhà ở, trừ trường hợp chủ đầu tư có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở chưa bán, cho thuê mua; trường hợp chủ đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê thì được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó.</p>	<p>định khoản 2 Điều 164 của Luật này.</p> <p>3. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận phải ghi rõ trong Giấy chứng nhận loại nhà, cấp nhà ở theo pháp luật về xây dựng; trường hợp là căn hộ chung cư thì phải ghi rõ diện tích sàn xây dựng và diện tích sử dụng căn hộ. Trường hợp là nhà ở được xây dựng theo dự án thì phải ghi đúng tên dự án xây dựng nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư.</p> <p>4. Đối với nhà ở được đầu tư xây dựng theo dự án để bán, cho thuê mua thì không cấp Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư mà cấp Giấy chứng nhận cho người mua, thuê mua nhà ở, trừ trường hợp chủ đầu tư có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở chưa bán, cho thuê mua; trường hợp chủ đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê thì được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó.</p>
--	---	---

<p>khoản 1 Điều 123 của Luật này thì trong thời hạn sở hữu nhà ở, chủ sở hữu được thực hiện các quyền quy định tại khoản 1 Điều này, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác; khi hết thời hạn sở hữu nhà ở theo thỏa thuận thì chủ sở hữu đang quản lý, sử dụng nhà ở phải bàn giao lại nhà ở này cho chủ sở hữu nhà ở lần đầu.</p> <p>3. Đối với chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài thì có các quyền theo quy định tại Điều 161 của Luật này.</p> <p>4. Người sử dụng nhà ở không phải là chủ sở hữu nhà ở được thực hiện các quyền trong việc quản lý, sử dụng nhà ở theo thỏa thuận với chủ sở hữu nhà ở.</p>		
<p>Điều 11. Nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở</p> <p>1. Đối với chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì có các nghĩa vụ sau đây:</p> <p>a) Sử dụng nhà ở đúng mục đích quy định; lập và lưu trữ hồ sơ về nhà ở thuộc sở hữu của mình;</p> <p>b) Thực hiện việc phòng cháy,</p>	<p>Điều 12. Quyền của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở</p> <p>1. Chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì có các quyền sau đây:</p> <p>a) Có quyền bất khả xâm phạm về nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của mình;</p> <p>b) Sử dụng nhà ở vào mục đích</p>	<p>Điều 10. Quyền của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở</p> <p>1. Chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì có các quyền sau đây:</p> <p>a) Có quyền bất khả xâm phạm về nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của mình;</p> <p>b) Sử dụng nhà ở vào mục đích</p>

chữa cháy, bảo đảm vệ sinh, môi trường, trật tự an toàn xã hội theo quy định của pháp luật;

c) Thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật khi bán, chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở; đối với giao dịch nhà ở là tài sản chung của vợ chồng thì còn phải thực hiện theo các quy định của Luật hôn nhân và gia đình;

d) Thực hiện đúng quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng hoặc gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác khi bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở; trường hợp thuộc diện sở hữu nhà ở có thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 123 của Luật này thì việc cải tạo, phá dỡ nhà ở được thực hiện theo thỏa thuận giữa các bên;

đ) Đóng bảo hiểm cháy, nổ đối với nhà ở thuộc diện bắt buộc phải tham

đề ở và các mục đích khác mà luật không cấm;

c) Được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình theo quy định của Luật này và pháp luật về đất đai;

d) Bán, cho thuê mua, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở gắn với quyền sử dụng đất, chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở và các quyền khác theo quy định của pháp luật; trường hợp tặng cho, để thừa kế nhà ở cho các đối tượng không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì các đối tượng này chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó;

đ) Sử dụng chung các công trình tiện ích công cộng trong khu nhà ở đó theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan;

Trường hợp là chủ sở hữu nhà chung cư thì có quyền sở hữu, sử dụng chung đối với phần sở hữu chung của nhà chung cư và các công trình hạ tầng sử dụng chung của khu

đề ở và các mục đích khác mà luật không cấm;

c) Được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình theo quy định của Luật này và pháp luật về đất đai;

d) Bán, cho thuê mua, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở theo quy định của Luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan; chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở; cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở và các quyền khác theo quy định của pháp luật; trường hợp tặng cho, để thừa kế nhà ở cho đối tượng không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì đối tượng này chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó;

đ) Sử dụng chung các công trình tiện ích công cộng trong khu nhà ở đó theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan.

Trường hợp là chủ sở hữu nhà chung cư thì có quyền sở hữu, sử dụng chung đối với phần sở hữu

gia bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm;

e) Chấp hành quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật về việc xử lý vi phạm, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về nhà ở, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, phá dỡ nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất, giải tỏa nhà ở, trưng mua, trưng dụng, mua trước nhà ở;

g) Có trách nhiệm để các bên có liên quan và người có thẩm quyền thực hiện việc kiểm tra, theo dõi, bảo trì hệ thống trang thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, phân diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung;

h) Thực hiện nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước khi được công nhận quyền sở hữu nhà ở, khi thực hiện các giao dịch và trong quá trình sử dụng nhà ở theo quy định của pháp luật.

2. Đối với chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài thì ngoài các nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này còn phải thực hiện nghĩa vụ quy định

nhà chung cư đó, trừ các công trình được xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở;

e) Bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng;

g) Được bồi thường theo quy định của pháp luật khi Nhà nước trưng mua, trưng dụng nhà ở hoặc được Nhà nước thanh toán theo giá thị trường khi Nhà nước mua trước nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của mình vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng hoặc tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai, dịch bệnh;

h) Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện đối với các hành vi vi phạm quyền sở hữu hợp pháp của mình và các hành vi khác vi phạm pháp luật về nhà ở;

i) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Chủ sở hữu nhà ở là tổ chức,

chung của nhà chung cư và các công trình hạ tầng sử dụng chung của khu nhà chung cư đó, trừ các công trình được xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở;

e) Bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng;

g) Được bảo hộ quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 7 của Luật này;

h) Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện đối với hành vi vi phạm quyền sở hữu hợp pháp của mình và hành vi khác vi phạm pháp luật về nhà ở;

i) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài thì có các quyền theo quy định tại Điều 20 của Luật này.

3. Người sử dụng nhà ở không phải là chủ sở hữu nhà ở được thực hiện các quyền trong việc quản lý, sử

<p>tại khoản 2 Điều 162 của Luật này.</p> <p>3. Người sử dụng nhà ở không phải là chủ sở hữu phải thực hiện các nghĩa vụ trong việc quản lý, sử dụng nhà ở theo thỏa thuận với chủ sở hữu nhà ở và theo quy định của Luật này.</p>	<p>cá nhân nước ngoài thì có các quyền theo quy định tại Điều 22 của Luật này.</p> <p>3. Chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì ngoài các quyền quy định tại các điểm a, b và điểm d khoản 1 Điều này còn có các quyền theo quy định tại Điều 17 của Luật này.</p> <p>4. Người sử dụng nhà ở không phải là chủ sở hữu nhà ở được thực hiện các quyền trong việc quản lý, sử dụng nhà ở theo thỏa thuận với chủ sở hữu nhà ở.</p>	<p>dụng nhà ở theo thỏa thuận với chủ sở hữu nhà ở.</p>
<p>Điều 12. Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở</p> <p>1. Trường hợp mua bán nhà ở mà không thuộc diện quy định tại khoản 3 Điều này và trường hợp thuê mua nhà ở thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở là kể từ thời điểm bên mua, bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền mua, tiền thuê mua và đã nhận bàn giao nhà ở, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.</p> <p>2. Trường hợp góp vốn, tặng cho, đổi nhà ở thì thời điểm chuyển quyền</p>	<p>Điều 13. Nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở</p> <p>1. Chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì có các nghĩa vụ sau đây:</p> <p>a) Sử dụng nhà ở đúng mục đích quy định; lập và lưu trữ hồ sơ về nhà ở thuộc sở hữu của mình;</p> <p>b) Thực hiện việc phòng cháy, chữa cháy, bảo đảm vệ sinh, môi trường, trật tự an toàn xã hội theo quy</p>	<p>Điều 11. Nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở</p> <p>1. Chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài có các nghĩa vụ sau đây:</p> <p>a) Sử dụng nhà ở đúng mục đích; lập và lưu trữ hồ sơ về nhà ở thuộc sở hữu của mình;</p> <p>b) Thực hiện việc phòng cháy, chữa cháy, bảo đảm vệ sinh, môi trường, trật tự, an toàn xã hội theo</p>

<p>sở hữu là kể từ thời điểm bên nhận góp vốn, bên nhận tặng cho, bên nhận đổi nhận bàn giao nhà ở từ bên góp vốn, bên tặng cho, bên đổi nhà ở.</p> <p>3. Trường hợp mua bán nhà ở giữa chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở với người mua thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở là kể từ thời điểm bên mua nhận bàn giao nhà ở hoặc kể từ thời điểm bên mua thanh toán đủ tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư. Đối với nhà ở thương mại mua của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thì thời điểm chuyển quyền sở hữu được thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.</p> <p>4. Trường hợp thừa kế nhà ở thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về thừa kế.</p> <p>5. Các giao dịch về nhà ở quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này phải tuân thủ các điều kiện về giao dịch nhà ở và hợp đồng phải có hiệu lực theo quy định của Luật này.</p>	<p>định của pháp luật;</p> <p>c) Thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật khi bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở; đối với giao dịch nhà ở là tài sản chung của vợ chồng thì còn phải thực hiện theo các quy định của Luật hôn nhân và gia đình;</p> <p>d) Thực hiện đúng quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng hoặc gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác khi bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở; trường hợp thuộc diện mua bán nhà ở có thời hạn theo quy định của Luật này thì việc cải tạo, phá dỡ nhà ở được thực hiện theo thỏa thuận giữa các bên; trường hợp sở hữu căn hộ chung cư thì phải chấp hành quy định về phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Luật này;</p> <p>đ) Đóng bảo hiểm cháy, nổ đối với nhà ở thuộc diện bắt buộc phải</p>	<p>quy định của pháp luật;</p> <p>c) Thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật khi bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở; đối với giao dịch nhà ở là tài sản chung của vợ chồng thì còn phải thực hiện theo các quy định của Luật Hôn nhân và gia đình. Trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng thì phải trả lại nhà ở khi hết hạn theo quy định tại khoản 2 Điều 9 của Luật này;</p> <p>d) Thực hiện đúng quy định của pháp luật và không được gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác khi bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở; trường hợp thuộc diện mua bán nhà ở có thời hạn theo quy định của Luật này thì việc cải tạo, phá dỡ nhà ở được thực hiện theo thỏa thuận giữa các bên; trường hợp sở hữu căn hộ chung cư thì phải chấp hành quy định về phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư</p>
--	--	---

	<p>tham gia bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm;</p> <p>e) Chấp hành quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật về việc xử lý vi phạm, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về nhà ở, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, phá dỡ nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất, giải tỏa nhà ở, trưng mua, trưng dụng, mua trước nhà ở;</p> <p>g) Có trách nhiệm để các bên có liên quan và người có thẩm quyền thực hiện việc kiểm tra, theo dõi, bảo trì hệ thống trang thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung;</p> <p>h) Thực hiện nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước khi được công nhận quyền sở hữu nhà ở, khi thực hiện các giao dịch và trong quá trình sử dụng nhà ở theo quy định của pháp luật;</p> <p>i) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của Luật này và các luật khác có liên quan.</p> <p>2. Chủ sở hữu nhà ở là tổ chức,</p>	<p>theo quy định của Luật này;</p> <p>đ) Mua bảo hiểm cháy, nổ đối với nhà ở thuộc diện bắt buộc phải tham gia bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm;</p> <p>e) Chấp hành quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật về việc xử lý vi phạm, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về nhà ở, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, phá dỡ nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất, giải tỏa nhà ở, trưng mua, trưng dụng, mua trước nhà ở;</p> <p>g) Có trách nhiệm để các bên có liên quan và người có thẩm quyền thực hiện việc kiểm tra, theo dõi, bảo trì hệ thống trang thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung;</p> <p>h) Thực hiện nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước khi được công nhận quyền sở hữu nhà ở, khi thực hiện các giao dịch và trong quá trình sử dụng nhà ở theo quy định của pháp luật;</p> <p>i) Thực hiện các nghĩa vụ khác</p>
--	---	---

	<p>cá nhân nước ngoài thì ngoài các nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này còn phải thực hiện nghĩa vụ quy định tại Điều 23 của Luật này; đối với chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì còn phải thực hiện các trách nhiệm quy định tại Mục 2 Chương này.</p> <p>3. Trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng thì phải trả lại nhà ở khi hết hạn theo quy định tại Khoản 2 Điều 11 của Luật này.</p> <p>4. Người sử dụng nhà ở không phải là chủ sở hữu phải thực hiện các nghĩa vụ trong việc quản lý, sử dụng nhà ở theo thỏa thuận với chủ sở hữu nhà ở, quy định của Luật này và pháp luật có liên quan.</p>	<p>theo quy định của Luật này và các luật khác có liên quan.</p> <p>2. Chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài có các nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này và nghĩa vụ quy định tại Điều 21 của Luật này; chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có các nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này và các trách nhiệm quy định tại Điều 15 của Luật này.</p> <p>3. Người sử dụng nhà ở không phải là chủ sở hữu phải thực hiện các nghĩa vụ trong việc quản lý, sử dụng nhà ở theo thỏa thuận với chủ sở hữu nhà ở, quy định của Luật này và pháp luật có liên quan.</p>
	<p>Điều 14. Thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở</p> <p>1. Trường hợp trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở thì thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở là kể từ thời điểm đã hoàn thành việc xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p>	<p>Điều 12. Thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở</p> <p>1. Trường hợp trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở thì thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở là kể từ thời điểm đã hoàn thành việc xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p>

	<p>2. Trường hợp mua bán nhà ở mà không thuộc diện quy định tại khoản 4 Điều này và trường hợp thuê mua nhà ở thì thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở là kể từ thời điểm bên mua, bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền mua, tiền thuê mua và đã nhận bàn giao nhà ở, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.</p> <p>3. Trường hợp góp vốn, tặng cho, đổi nhà ở thì thời điểm xác lập quyền sở hữu là kể từ thời điểm bên nhận góp vốn, bên nhận tặng cho, bên nhận đổi nhận bàn giao nhà ở từ bên góp vốn, bên tặng cho, bên đổi nhà ở.</p> <p>4. Trường hợp mua bán nhà ở giữa chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở với người mua thì thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở là kể từ thời điểm bên mua nhận bàn giao nhà ở hoặc kể từ thời điểm bên mua thanh toán đủ tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư.</p> <p>5. Trường hợp thừa kế nhà ở thì thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự.</p> <p>6. Các giao dịch về nhà ở quy</p>	<p>2. Trường hợp mua bán nhà ở mà không thuộc diện quy định tại khoản 4 Điều này và trường hợp thuê mua nhà ở thì thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở là kể từ thời điểm bên mua, bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền mua, tiền thuê mua và đã nhận bàn giao nhà ở, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.</p> <p>3. Trường hợp góp vốn, tặng cho, đổi nhà ở thì thời điểm xác lập quyền sở hữu là kể từ thời điểm bên nhận góp vốn, bên nhận tặng cho, bên nhận đổi nhận bàn giao nhà ở từ bên góp vốn, bên tặng cho, bên đổi nhà ở, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.</p> <p>4. Trường hợp mua bán nhà ở giữa chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở với người mua thì thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở được thực hiện theo pháp luật về kinh doanh bất động sản.</p> <p>5. Trường hợp thừa kế nhà ở thì thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở được thực hiện theo quy định của</p>
--	---	--

	<p>định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều này phải tuân thủ các điều kiện về giao dịch nhà ở và hợp đồng phải có hiệu lực theo quy định của Luật này.</p>	<p>pháp luật dân sự.</p> <p>6. Giao dịch về nhà ở quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều này phải tuân thủ các điều kiện về giao dịch nhà ở và hợp đồng phải có hiệu lực theo quy định của Luật này.</p>
	<p>Mục 2 NHÀ Ở THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC</p>	<p>Mục 2 NHÀ Ở THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC</p>
	<p>Điều 15. Các loại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước</p> <p>1. Nhà ở công vụ bao gồm nhà ở công vụ của trung ương và nhà ở công vụ của địa phương theo quy định của Luật này.</p> <p>2. Nhà ở để phục vụ tái định cư do Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng hoặc mua nhà ở thương mại để bố trí tái định cư theo quy định của Luật này.</p> <p>3. Nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng để cho thuê, cho thuê mua theo quy định của Luật này.</p>	<p>Điều 13. Các loại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước</p> <p>1. Nhà ở công vụ bao gồm nhà ở công vụ của trung ương và nhà ở công vụ của địa phương theo quy định của Luật này.</p> <p>2. Nhà ở để phục vụ tái định cư do Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng hoặc mua nhà ở thương mại để bố trí tái định cư theo quy định của Luật này nhưng chưa bố trí tái định cư.</p> <p>3. Nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng để cho thuê, cho thuê</p>

	<p>4. Nhà ở cũ được đầu tư xây dựng bằng vốn ngân sách nhà nước hoặc có nguồn gốc từ vốn ngân sách nhà nước hoặc được xác lập thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật trong các thời kỳ và đang cho hộ gia đình, cá nhân thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở.</p> <p>5. Nhà ở của các chủ sở hữu khác được chuyển thành sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật.</p>	<p>mua theo quy định của Luật này.</p> <p>4. Nhà ở cũ được đầu tư xây dựng bằng vốn ngân sách nhà nước hoặc có nguồn gốc từ vốn ngân sách nhà nước hoặc được xác lập thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật trong các thời kỳ và đang cho hộ gia đình, cá nhân thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở.</p> <p>5. Nhà ở của các chủ sở hữu khác được chuyển thành sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật.</p>
	<p>Điều 16. Cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước</p> <p>1. Bộ Xây dựng là đại diện chủ sở hữu đối với nhà ở công vụ, nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách trung ương; nhà ở sinh viên do các cơ sở giáo dục trực thuộc Bộ Xây dựng đang quản lý.</p> <p>2. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an là đại diện chủ sở hữu đối với nhà ở công vụ, nhà ở xã hội do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an mua hoặc đầu tư xây dựng, nhà ở sinh viên do các cơ sở giáo dục trực thuộc Bộ Quốc</p>	<p>Điều 14. Cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước</p> <p>1. Bộ Xây dựng là đại diện chủ sở hữu đối với nhà ở công vụ, nhà ở xã hội được đầu tư bằng vốn ngân sách trung ương; nhà ở sinh viên do các cơ sở giáo dục trực thuộc Bộ Xây dựng đang quản lý.</p> <p>2. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an là đại diện chủ sở hữu đối với nhà ở công vụ, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an mua hoặc đầu tư xây dựng, nhà ở sinh viên do các cơ sở giáo dục</p>

	<p>phòng, Bộ Công an đang quản lý. Đối với nhà ở cũ do Bộ Quốc phòng đang quản lý cho thuê thì Bộ Quốc phòng là đại diện chủ sở hữu nhà ở, trừ trường hợp chuyển giao nhà ở này cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý theo quy định.</p> <p>3. Các Bộ, ngành, cơ quan trung ương khác là đại diện chủ sở hữu đối với nhà ở công vụ, nhà ở sinh viên do cơ sở giáo dục trực thuộc các Bộ, ngành, cơ quan trung ương đó đang quản lý.</p> <p>4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là đại diện chủ sở hữu nhà ở được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách của địa phương và nhà ở được giao quản lý trên địa bàn.</p>	<p>trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đang quản lý. Đối với nhà ở cũ do Bộ Quốc phòng đang quản lý cho thuê thì Bộ Quốc phòng là đại diện chủ sở hữu nhà ở, trừ trường hợp chuyển giao nhà ở này cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý theo quy định.</p> <p>3. Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan trung ương khác (sau đây gọi chung là cơ quan trung ương) là đại diện chủ sở hữu đối với nhà ở công vụ, nhà ở sinh viên do cơ sở giáo dục trực thuộc cơ quan đó đang quản lý.</p> <p>4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là đại diện chủ sở hữu nhà ở được đầu tư bằng vốn ngân sách của địa phương và nhà ở được giao quản lý trên địa bàn.</p>
	<p>Điều 17. Quyền của đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước</p> <p>1. Cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có các quyền sau đây:</p> <p>a) Quyết định người được thuê nhà ở công vụ, người được thuê, mua</p>	<p>Điều 15. Trách nhiệm của đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước</p> <p>1. Cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có trách nhiệm sau đây:</p> <p>a) Quyết định đối tượng được thuê nhà ở công vụ, được thuê, được</p>

	<p>nhà ở cũ; quyết định người được thuê, thuê mua nhà ở xã hội;</p> <p>b) Lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở;</p> <p>c) Phê duyệt kế hoạch bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở;</p> <p>d) Ban hành hoặc quyết định giá thuê, thuê mua, giá bán nhà ở;</p> <p>đ) Quyết định thu hồi nhà ở;</p> <p>e) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.</p> <p>2. Cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có thể giao cho cơ quan quản lý nhà ở thực hiện việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành, phê duyệt kế hoạch bảo trì nhà ở. Đối với Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thì có thể giao cho cơ quan quản lý nhà ở thực hiện các quyền quy định tại các điểm a, b và điểm đ Khoản 1 Điều này.</p> <p>3. Chính phủ quy định cụ thể quyền, trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà ở trong việc thực hiện quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.</p>	<p>chuyển quyền thuê, mua nhà ở cũ; quyết định đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội, được bố trí nhà ở để phục vụ tái định cư;</p> <p>b) Lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở, đơn vị bảo trì nhà ở;</p> <p>c) Quyết định việc bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở, phê duyệt phương án di dời, cưỡng chế di dời, bồi thường, hỗ trợ tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời theo thẩm quyền;</p> <p>d) Ban hành hoặc quyết định giá thuê, thuê mua, giá bán nhà ở; việc miễn, giảm tiền thuê, tiền mua nhà ở;</p> <p>đ) Quyết định chuyển đổi công năng nhà ở theo quy định tại Điều 122 của Luật này;</p> <p>e) Quyết định việc sử dụng kinh phí thu được từ hoạt động kinh doanh đối với phần diện tích dùng để kinh doanh dịch vụ trong các nhà ở để phục vụ tái định cư nhằm hỗ trợ kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và công tác quản lý vận hành nhà ở này.</p> <p>g) Quyết định thu hồi nhà ở;</p> <p>h) Trách nhiệm khác theo quy</p>
--	---	---

		<p>định của pháp luật.</p> <p>2. Cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có thể giao cho cơ quan quản lý nhà ở thực hiện việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành, đơn vị bảo trì nhà ở, phê duyệt kế hoạch bảo trì nhà ở. Đối với Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thì có thể giao cho cơ quan quản lý nhà ở thực hiện các quyền quy định tại các điểm a, b và g khoản 1 Điều này.</p> <p>3. Chính phủ quy định chi tiết trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà ở trong việc thực hiện quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.</p>
	<p>Mục 3 SỞ HỮU NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI</p>	<p>Mục 3 SỞ HỮU NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI</p>
	<p>Điều 18. Khu vực tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, dự án khu đô thị có nhà ở, trừ dự án nằm</p>	<p>Điều 16. Khu vực tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở, theo quy định tại Điều 17 của Luật này, trừ dự án nằm</p>

	<p>trong khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của pháp luật Việt Nam.</p> <p>2. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm thông báo các khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định cụ thể danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, dự án khu đô thị có nhà ở trên địa bàn cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở.</p>	<p>trong khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của pháp luật Việt Nam.</p> <p>2. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm thông báo các khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định và công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở.</p>
--	--	--

	<p>Điều 19. Đối tượng được sở hữu nhà ở và hình thức được sở hữu tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài</p> <p>1. Đối tượng tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam bao gồm:</p> <p>a) Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan;</p> <p>b) Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, chi nhánh, văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài, quỹ đầu tư nước ngoài và chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam (sau đây gọi chung là tổ chức nước ngoài);</p> <p>c) Cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam.</p> <p>2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại khoản 1 Điều này được sở hữu nhà ở tại Việt Nam, bao gồm cả căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ thông qua các hình thức sau đây:</p> <p>a) Đối tượng quy định tại điểm a</p>	<p>Điều 17. Tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở và hình thức được sở hữu tại Việt Nam</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam bao gồm:</p> <p>a) Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan;</p> <p>b) Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, chi nhánh, văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài, quỹ đầu tư nước ngoài và chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam (sau đây gọi chung là tổ chức nước ngoài);</p> <p>c) Cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam.</p> <p>2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại khoản 1 Điều này được sở hữu nhà ở tại Việt Nam, bao gồm cả căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ thông qua các hình thức sau đây:</p> <p>a) Tổ chức, cá nhân quy định tại</p>
--	--	--

	<p>khoản 1 Điều này được sở hữu nhà ở thông qua việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại Việt Nam;</p> <p>b) Đối tượng quy định tại điểm b, điểm c khoản 1 Điều này được sở hữu nhà ở thông qua mua, thuê mua nhà ở thương mại của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở thương mại trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở nằm trong khu vực tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu nhà ở quy định tại Điều 18 của Luật này;</p> <p>c) Đối tượng quy định tại điểm b, điểm c Khoản 1 Điều này được sở hữu nhà ở thông qua mua, thuê mua nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài đã sở hữu nhà ở theo quy định tại điểm b khoản này.</p>	<p>điểm a khoản 1 Điều này được sở hữu nhà ở thông qua việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại Việt Nam;</p> <p>b) Tổ chức, cá nhân quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều này được sở hữu nhà ở thông qua mua, thuê mua nhà ở thương mại của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở thương mại trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở không thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định tại Điều 16 của Luật này;</p> <p>c) Tổ chức, cá nhân quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều này được sở hữu nhà ở thông qua mua, thuê mua nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài đã sở hữu nhà ở theo quy định tại điểm b khoản này.</p>
	<p>Điều 20. Điều kiện tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở</p>	<p>Điều 18. Điều kiện tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở</p>

	<p>tại Việt Nam</p> <p>1. Đối với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại điểm a khoản 1 Điều 19 của Luật này thì phải có Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và có nhà ở được xây dựng trong dự án theo quy định của Luật này, pháp luật có liên quan.</p> <p>2. Đối với tổ chức nước ngoài quy định tại điểm b khoản 1 Điều 19 của Luật này thì phải có Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc giấy tờ liên quan đến việc được phép hoạt động hoặc thành lập tại Việt Nam (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận đầu tư) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam cấp theo quy định của pháp luật.</p> <p>3. Đối với cá nhân nước ngoài quy định tại điểm c khoản 1 Điều 19 của Luật này thì phải được phép nhập cảnh vào Việt Nam và không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật.</p>	<p>tại Việt Nam</p> <p>1. Đối với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại điểm a khoản 1 Điều 17 của Luật này phải là chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về kinh doanh bất động sản.</p> <p>2. Đối với tổ chức nước ngoài quy định tại điểm b khoản 1 Điều 17 của Luật này thì phải có Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc giấy tờ liên quan đến việc được phép hoạt động hoặc thành lập tại Việt Nam còn hiệu lực tại thời điểm ký kết giao dịch về nhà ở (sau đây gọi chung là giấy chứng nhận đầu tư) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam cấp theo quy định của pháp luật.</p> <p>3. Đối với cá nhân nước ngoài quy định tại điểm c khoản 1 Điều 17 của Luật này không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật.</p>
--	---	--

	<p style="text-align: center;">Điều 21. Số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại Việt Nam</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 19 của Luật này chỉ được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu không quá 30% số lượng căn hộ trong một tòa nhà chung cư, nếu là nhà ở riêng lẻ bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề thì trên một khu vực có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường chỉ được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu không quá hai trăm năm mươi căn nhà.</p> <p>2. Trường hợp trong một khu vực có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường mà có nhiều nhà chung cư hoặc đối với nhà ở riêng lẻ trên một tuyến phố thì tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu không quá số lượng căn hộ, số lượng nhà ở riêng lẻ quy định tại khoản 1 Điều này.</p> <p>3. Chính phủ quy định các yêu</p>	<p style="text-align: center;">Điều 19. Số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại Việt Nam</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 17 của Luật này chỉ được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu không quá 30% số lượng căn hộ trong một tòa nhà chung cư, nếu là nhà ở riêng lẻ bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề thì trên một khu vực có số dân tương đương một phường chỉ được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu không quá 250 căn nhà.</p> <p>2. Trường hợp trong một khu vực có số dân tương đương một phường mà có nhiều nhà chung cư hoặc đối với nhà ở riêng lẻ trên một tuyến phố thì tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu không quá số lượng căn hộ, số lượng nhà ở riêng lẻ quy định tại khoản 1 Điều này.</p> <p>3. Chính phủ quy định các yêu cầu về khu vực cần bảo đảm quốc</p>
--	--	--

	<p>cầu về khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh, tiêu chí dân số tương đương cấp phường, số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu, việc gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở và việc quản lý hoạt động mua bán, sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam.</p>	<p>phòng, an ninh, tiêu chí quy đổi dân số tương đương một phường, số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu, việc gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở và việc quản lý, sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam.</p>
	<p>Điều 22. Quyền của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài</p> <p>1. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại điểm a khoản 1 Điều 19 của Luật này được thực hiện các quyền của chủ sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 12 của Luật này; trường hợp xây dựng nhà ở trên đất thuê thì chỉ được quyền cho thuê nhà ở.</p> <p>2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 19 của Luật này có quyền sở hữu đối với nhà ở như công dân Việt Nam nhưng phải tuân thủ các quy định sau đây:</p> <p>a) Chỉ được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu nhà</p>	<p>Điều 20. Quyền của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài</p> <p>1. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại điểm a khoản 1 Điều 17 của Luật này được thực hiện các quyền của chủ sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 10 của Luật này; trường hợp xây dựng nhà ở trên đất thuê thì chỉ được quyền cho thuê nhà ở.</p> <p>2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 17 của Luật này có quyền sở hữu đối với nhà ở như công dân Việt Nam nhưng phải tuân thủ các quy định sau đây:</p> <p>a) Chỉ được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu</p>

	<p>ở theo đúng số lượng quy định tại Điều 21 của Luật này và được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó;</p> <p>b) Trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài được tặng cho, được thừa kế nhà ở không nằm trong dự án nhà ở hoặc vượt quá số lượng nhà ở quy định hoặc không trong khu vực cho phép được sở hữu thì chỉ được hưởng giá trị của nhà ở;</p> <p>c) Đối với cá nhân nước ngoài thì được sở hữu nhà ở theo thỏa thuận trong các giao dịch mua bán, thuê mua, tặng cho, nhận thừa kế nhà ở nhưng tối đa không quá 50 năm, kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận và có thể được gia hạn thêm nếu có nhu cầu; thời hạn sở hữu nhà ở phải được ghi rõ trong Giấy chứng nhận.</p> <p>Trường hợp cá nhân nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam đang sinh sống ở trong nước hoặc kết hôn với người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam thì được sở hữu nhà ở và có các quyền của chủ sở hữu nhà ở theo quy định của Luật này;</p>	<p>nhà ở theo đúng số lượng quy định tại Điều 19 của Luật này và được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó;</p> <p>b) Trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài được tặng cho, được thừa kế nhà ở không nằm trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại hoặc vượt quá số lượng nhà ở quy định tại Điều 19 của Luật này hoặc thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh quy định tại Điều 16 của Luật này thì chỉ được hưởng giá trị của nhà ở;</p> <p>c) Đối với cá nhân nước ngoài thì được sở hữu nhà ở theo thỏa thuận trong các giao dịch mua bán, thuê mua, tặng cho, nhận thừa kế nhà ở nhưng không quá 50 năm, kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận và được gia hạn một lần với thời hạn không quá 50 năm nếu có nhu cầu; thời hạn sở hữu nhà ở phải được ghi rõ trong Giấy chứng nhận.</p> <p>Trường hợp cá nhân nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam đang sinh sống tại Việt Nam hoặc kết hôn với người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt</p>
--	--	---

	<p>d) Đối với tổ chức nước ngoài thì được sở hữu nhà ở theo thỏa thuận trong các giao dịch mua bán, thuê mua, tặng cho, nhận thừa kế nhà ở nhưng tối đa không vượt quá thời hạn ghi trong Giấy chứng nhận đầu tư cấp cho tổ chức đó, bao gồm cả thời gian được gia hạn thêm; thời hạn sở hữu nhà ở được tính từ ngày tổ chức được cấp Giấy chứng nhận và được ghi rõ trong Giấy chứng nhận này;</p> <p>đ) Trước khi hết hạn sở hữu nhà ở theo quy định của Luật này, chủ sở hữu có thể trực tiếp hoặc ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác thực hiện quyền tặng cho hoặc bán nhà ở này cho các đối tượng thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; nếu quá thời hạn được sở hữu nhà ở mà chủ sở hữu không thực hiện bán, tặng cho thì nhà ở đó thuộc sở hữu nhà nước.</p>	<p>Nam thì được sở hữu nhà ở và có các quyền của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam;</p> <p>d) Đối với tổ chức nước ngoài thì được sở hữu nhà ở theo thỏa thuận trong các giao dịch mua bán, thuê mua, tặng cho, nhận thừa kế nhà ở nhưng không quá thời hạn ghi trong Giấy chứng nhận đầu tư cấp cho tổ chức đó, bao gồm cả thời gian được gia hạn; thời hạn sở hữu nhà ở được tính từ ngày tổ chức được cấp Giấy chứng nhận và được ghi rõ trong Giấy chứng nhận này;</p> <p>đ) Trước khi hết thời hạn sở hữu nhà ở theo quy định của Luật này, chủ sở hữu có thể trực tiếp hoặc ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác thực hiện quyền tặng cho hoặc bán nhà ở này cho các đối tượng thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; nếu quá thời hạn được sở hữu nhà ở mà chủ sở hữu không thực hiện bán, tặng cho thì nhà ở đó thuộc sở hữu nhà nước.</p> <p>Trường hợp bên được tặng cho, mua nhà ở là đối tượng quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 8 của</p>
--	--	--

		Luật này thì có các quyền quy định tại khoản 1 Điều 10 của Luật này.
	<p>Điều 23. Nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài</p> <p>1. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại điểm a khoản 1 Điều 19 của Luật này có các nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 13 của Luật này.</p> <p>2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 19 của Luật này có các nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam nhưng phải tuân thủ các quy định sau đây:</p> <p>a) Đối với chủ sở hữu là cá nhân nước ngoài thì được cho thuê nhà ở để sử dụng vào các mục đích mà pháp luật không cấm nhưng trước khi cho thuê nhà ở, chủ sở hữu phải có văn bản thông báo về việc cho thuê nhà ở với cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện nơi có nhà ở theo quy định và phải nộp thuế từ hoạt động cho thuê nhà ở này theo quy định của pháp luật.</p>	<p>Điều 21. Nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài</p> <p>1. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại điểm a khoản 1 Điều 17 của Luật này có các nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 11 của Luật này.</p> <p>2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 17 của Luật này có các nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam nhưng phải tuân thủ các quy định sau đây:</p> <p>a) Đối với chủ sở hữu là cá nhân nước ngoài thì được cho thuê nhà ở để sử dụng vào các mục đích mà pháp luật không cấm nhưng trước khi cho thuê nhà ở, chủ sở hữu phải có văn bản thông báo về việc cho thuê nhà ở với cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện nơi có nhà ở theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và phải nộp thuế từ hoạt động cho thuê nhà ở này theo</p>

	<p>Trường hợp cá nhân nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam đang sinh sống ở trong nước hoặc kết hôn với người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam thì có các nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam;</p> <p>b) Đối với chủ sở hữu là tổ chức nước ngoài thì chỉ được sử dụng nhà ở để bố trí cho những người đang làm việc tại tổ chức đó ở;</p> <p>c) Thực hiện thanh toán tiền mua, thuê mua nhà ở thông qua tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam;</p> <p>d) Trong trường hợp cá nhân nước ngoài bị cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam quyết định buộc xuất cảnh, tổ chức bị buộc chấm dứt hoạt động tại Việt Nam do vi phạm các quy định của pháp luật Việt Nam trong sử dụng nhà ở thuộc sở hữu của mình thì nhà ở này bị xử lý theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam.</p>	<p>quy định của pháp luật.</p> <p>Trường hợp cá nhân nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam đang sinh sống tại Việt Nam hoặc kết hôn với người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam thì có các nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam;</p> <p>b) Đối với chủ sở hữu là tổ chức nước ngoài thì chỉ được sử dụng nhà ở để bố trí cho những người đang làm việc tại tổ chức đó ở;</p> <p>c) Thực hiện thanh toán tiền mua, thuê mua nhà ở thông qua tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam (sau đây gọi chung là tổ chức tín dụng);</p> <p>d) Trong trường hợp cá nhân nước ngoài bị cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam quyết định buộc xuất cảnh hoặc trục xuất, tổ chức bị buộc chấm dứt hoạt động tại Việt Nam do vi phạm các quy định của pháp luật Việt Nam trong sử dụng nhà ở thuộc sở hữu của mình thì nhà ở này bị xử lý theo quyết định của cơ quan có</p>
--	---	--

		thẩm quyền của Việt Nam.
	<p>Điều 24. Các trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài không được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài thuộc trường hợp quy định sau đây thì không được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở mà chỉ được bán hoặc tặng cho nhà ở này cho các đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam:</p> <p>a) Tổ chức, cá nhân nước ngoài được tặng cho hoặc được thừa kế nhà ở thuộc khu vực không được sở hữu theo quy định tại Điều 18 của Luật này hoặc vượt quá số lượng nhà ở được phép sở hữu theo quy định tại Điều 21 của Luật này;</p> <p>b) Tổ chức nước ngoài không hoạt động tại Việt Nam, cá nhân nước ngoài không được phép nhập cảnh vào Việt Nam nhưng được tặng cho, được thừa kế nhà ở tại Việt Nam.</p> <p>2. Đối tượng quy định tại điểm a khoản 1 Điều này được trực tiếp hoặc ủy quyền cho người khác bán hoặc tặng cho nhà ở; đối tượng quy</p>	<p>Điều 22. Các trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài không được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài thuộc trường hợp quy định sau đây không được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở mà chỉ được bán hoặc tặng cho nhà ở này cho các đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam:</p> <p>a) Tổ chức, cá nhân nước ngoài được tặng cho hoặc được thừa kế nhà ở không nằm trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại hoặc vượt quá số lượng nhà ở được phép sở hữu theo quy định tại Điều 19 của Luật này hoặc thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định tại Điều 16 của Luật này;</p> <p>b) Tổ chức nước ngoài không hoạt động tại Việt Nam, cá nhân nước ngoài không được phép nhập cảnh vào Việt Nam nhưng được tặng cho, được thừa kế nhà ở tại Việt Nam.</p> <p>2. Đối tượng quy định tại điểm a</p>

	<p>định tại điểm b khoản 1 Điều này được ủy quyền cho cá nhân, tổ chức khác đang cư trú, hoạt động tại Việt Nam bán hoặc tặng cho nhà ở.</p> <p>3. Trường hợp đối tượng được thừa kế nhà ở có cả người thuộc diện được sở hữu nhà ở và người không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì các bên phải thống nhất xử lý nhà ở này theo một trong các trường hợp sau:</p> <p>a) Để cho người thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thừa kế nhà ở này;</p> <p>b) Tặng cho hoặc bán nhà ở này cho đối tượng thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam để hưởng giá trị.</p>	<p>khoản 1 Điều này được trực tiếp hoặc ủy quyền cho người khác bán hoặc tặng cho nhà ở; đối tượng quy định tại điểm b khoản 1 Điều này được ủy quyền cho cá nhân, tổ chức khác đang cư trú, hoạt động tại Việt Nam bán hoặc tặng cho nhà ở.</p> <p>3. Trường hợp đối tượng được thừa kế nhà ở có cả người thuộc diện được sở hữu nhà ở và người không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì các bên phải thống nhất xử lý tài sản thừa kế là nhà ở này theo một trong các trường hợp sau đây:</p> <p>a) Để cho người thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thừa kế nhà ở này; người không thuộc diện sở hữu nhà ở tại Việt Nam được hưởng giá trị của nhà ở này tương ứng với phần tài sản được thừa kế.</p> <p>b) Tặng cho hoặc bán nhà ở này cho đối tượng thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam để hưởng giá trị.</p>
	CHƯƠNG III	Chương III

	CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN NHÀ Ở QUỐC GIA,	CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN NHÀ Ở QUỐC GIA, CHƯƠNG TRÌNH, KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CẤP TỈNH
	Mục 1 CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN NHÀ Ở QUỐC GIA	Mục 1 CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN NHÀ Ở QUỐC GIA
	<p>Điều 25. Căn cứ xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia</p> <p>1. Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong giai đoạn xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.</p> <p>2. Điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của đất nước tại thời điểm xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.</p> <p>3. Hiện trạng phát triển nhà ở và kết quả thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia kỳ trước.</p> <p>4. Yêu cầu về phát triển nhà ở cho các đối tượng trong giai đoạn xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.</p>	<p>Điều 23. Căn cứ xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia</p> <p>1. Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong giai đoạn xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia; quy hoạch tổng thể quốc gia.</p> <p>2. Điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của đất nước tại thời điểm xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.</p> <p>3. Hiện trạng phát triển nhà ở và kết quả thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia kỳ trước.</p> <p>4. Yêu cầu về phát triển nhà ở cho các đối tượng trong giai đoạn xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.</p>

	<p style="text-align: center;">Điều 26. Nội dung Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia</p> <p>1. Quan điểm về phát triển nhà ở.</p> <p>2. Mục tiêu phát triển nhà ở bao gồm:</p> <p>a) Mục tiêu tổng quát nhằm đáp ứng các yêu cầu về nhà ở cho các đối tượng, bảo đảm phát triển thị trường bất động sản nhà ở bền vững, minh bạch;</p> <p>b) Mục tiêu cụ thể, bao gồm phát triển diện tích nhà ở; nâng cao chất lượng nhà ở; phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở theo chương trình mục tiêu; nhà ở của các thành viên hộ gia đình, cá nhân; cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; các mục tiêu trong tầm nhìn của Chiến lược bao gồm tổng diện tích nhà ở, diện tích nhà ở xã hội tăng thêm, chất lượng nhà ở.</p> <p>3. Các nhiệm vụ và giải pháp để thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia bao gồm giải pháp về quy hoạch, phát triển quỹ đất; giải pháp</p>	<p style="text-align: center;">Điều 24. Nội dung Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia</p> <p>Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:</p> <p>1. Quan điểm về phát triển nhà ở.</p> <p>2. Mục tiêu phát triển nhà ở bao gồm:</p> <p>a) Mục tiêu tổng quát nhằm đáp ứng các yêu cầu về nhà ở cho các đối tượng, bảo đảm phát triển thị trường bất động sản bền vững, minh bạch;</p> <p>b) Mục tiêu cụ thể, bao gồm phát triển diện tích nhà ở; nâng cao chất lượng nhà ở; phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở theo chương trình mục tiêu; nhà ở của hộ gia đình, cá nhân; cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; các mục tiêu trong tầm nhìn của Chiến lược bao gồm tổng diện tích nhà ở, diện tích nhà ở</p>
--	---	--

	<p>phát triển và quản lý nhà ở theo chương trình, kế hoạch; giải pháp nguồn vốn và thuế, cải cách thủ tục hành chính, thủ tục đầu tư; giải pháp phát triển thị trường bất động sản và các nhóm giải pháp khác.</p> <p>4. Trách nhiệm của cơ quan chức năng ở trung ương và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.</p> <p>5. Các nội dung khác có liên quan.</p>	<p>xã hội tăng thêm, chất lượng nhà ở.</p> <p>3. Các nhiệm vụ và giải pháp để thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia bao gồm giải pháp về quy hoạch, phát triển quỹ đất; giải pháp phát triển và quản lý nhà ở theo chương trình, kế hoạch; giải pháp nguồn vốn và thuế, cải cách thủ tục hành chính, thủ tục đầu tư; giải pháp phát triển thị trường bất động sản và các nhóm giải pháp khác.</p> <p>4. Trách nhiệm của Bộ, cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cơ quan, tổ chức có liên quan trong việc thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.</p>
	<p>Điều 27. Kỳ xây dựng Chiến lược và thẩm quyền phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia</p> <p>1. Kỳ Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia là 10 năm và có tầm nhìn là 25 năm phù hợp với kỳ Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của đất</p>	<p>Điều 25. Kỳ Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và thẩm quyền phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia</p> <p>1. Kỳ Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia là 10 năm và có tầm nhìn phù hợp với Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Chiến</p>

	<p>nước. Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia được phê duyệt trong năm đầu tiên của kỳ Chiến lược.</p> <p>2. Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan tổ chức xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.</p> <p>3. Các chỉ tiêu cơ bản về phát triển nhà ở trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia bao gồm diện tích nhà ở bình quân đầu người, chất lượng nhà ở tại đô thị, nông thôn và toàn quốc phải được đưa vào nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong từng giai đoạn.</p> <p>4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức xây dựng và phê duyệt chương trình phát triển nhà ở, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương cho từng giai đoạn theo quy định của Luật này để triển khai thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.</p>	<p>lược phát triển nhà ở quốc gia được phê duyệt trong năm đầu tiên của kỳ Chiến lược.</p> <p>2. Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan, tổ chức liên quan tổ chức xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.</p> <p>3. Các chỉ tiêu cơ bản về phát triển nhà ở trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia bao gồm diện tích nhà ở bình quân đầu người, chất lượng nhà ở tại đô thị, nông thôn và toàn quốc phải được đưa vào nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong từng giai đoạn.</p> <p>4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức xây dựng và phê duyệt chương trình phát triển nhà ở, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương cho từng giai đoạn theo quy định của Luật này để triển khai thực</p>
--	---	---

		hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.
	Mục 2 CHƯƠNG TRÌNH, KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CẤP TỈNH	Mục 2 CHƯƠNG TRÌNH, KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CẤP TỈNH

	<p style="text-align: center;">Điều 28. Căn cứ xây dựng và kỳ chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh</p> <p>1. Căn cứ xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh bao gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia; b) Quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị; c) Điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của địa phương trong giai đoạn xây dựng chương trình phát triển nhà ở; hiện trạng phát triển nhà ở và kết quả thực hiện chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh kỳ trước; nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng trong giai đoạn xây dựng chương trình phát triển nhà ở. <p>2. Căn cứ xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh bao gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh; b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; 	<p style="text-align: center;">Điều 26. Căn cứ xây dựng và kỳ chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh</p> <p>1. Căn cứ xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh bao gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia; b) Quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị; c) Điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của địa phương trong giai đoạn xây dựng chương trình phát triển nhà ở; hiện trạng phát triển nhà ở và kết quả thực hiện chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh kỳ trước; nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng trong giai đoạn xây dựng chương trình phát triển nhà ở. <p>2. Căn cứ xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh bao gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh; b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; c) Kết quả thực hiện kế hoạch
--	---	--

	<p>c) Kết quả thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm kỳ trước, hiện trạng và nhu cầu nhà ở tại thời điểm lập kế hoạch phát triển nhà ở;</p> <p>3. Căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể xây dựng và phê duyệt kế hoạch riêng về phát triển nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.</p> <p>4. Kỳ của chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh được xác định như sau:</p> <p>a) Kỳ của chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh là 10 năm, tương ứng với kỳ Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia;</p> <p>b) Kỳ của kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh là 05 năm, kỳ đầu của kế hoạch phát triển nhà ở được xác định theo đầu kỳ của chương trình phát triển nhà ở.</p>	<p>phát triển nhà ở 05 năm kỳ trước, hiện trạng và nhu cầu nhà ở tại thời điểm lập kế hoạch phát triển nhà ở;</p> <p>3. Căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể xây dựng và phê duyệt kế hoạch riêng về phát triển nhà ở xã hội, nhà ở để phục vụ tái định cư, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.</p> <p>4. Kỳ chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh được xác định như sau:</p> <p>a) Kỳ chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh là 10 năm, tương ứng với kỳ Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia;</p> <p>b) Kỳ chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh là 05 năm, kỳ đầu kế hoạch phát triển nhà ở được xác định theo đầu kỳ của chương trình phát triển nhà ở.</p>
	<p>Điều 29. Nội dung chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh</p> <p>1. Nội dung chương trình phát</p>	<p>Điều 27. Nội dung chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh</p> <p>1. Nội dung chương trình phát</p>

	<p>triển nhà ở cấp tỉnh bao gồm:</p> <p>a) Đánh giá hiện trạng về diện tích sàn nhà ở và chất lượng nhà ở riêng lẻ, nhà ở chung cư; hiện trạng các loại hình nhà ở phát triển theo dự án, nhà ở theo chương trình mục tiêu, nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng; hiện trạng của thị trường bất động sản nhà ở;</p> <p>b) Phân tích, đánh giá kết quả đạt được, các tồn tại, nguyên nhân, các khó khăn, vướng mắc trong việc thực hiện chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh kỳ trước;</p> <p>c) Dự kiến tổng nhu cầu diện tích sàn xây dựng nhà ở tăng thêm trên toàn địa bàn cấp tỉnh trong kỳ chương trình phát triển nhà ở, trong đó phân định nhu cầu về diện tích nhà ở của từng nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội, từng loại hình nhà ở phát triển theo dự án;</p> <p>d) Xác định mục tiêu tổng quát, mục tiêu cụ thể cho việc phát triển nhà ở trên địa bàn;</p> <p>đ) Định hướng chỉ tiêu phát</p>	<p>triển nhà ở cấp tỉnh bao gồm:</p> <p>a) Đánh giá hiện trạng về diện tích sàn nhà ở và chất lượng nhà ở riêng lẻ, nhà ở chung cư; hiện trạng các loại hình nhà ở phát triển theo dự án, nhà ở theo chương trình mục tiêu, nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng; hiện trạng của thị trường bất động sản nhà ở;</p> <p>b) Phân tích, đánh giá kết quả đạt được, các tồn tại, nguyên nhân, các khó khăn, vướng mắc trong việc thực hiện chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh kỳ trước;</p> <p>c) Dự kiến diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ, cải tạo, xây dựng lại chung cư. Dự kiến tổng nhu cầu diện tích sàn nhà ở tăng thêm trên toàn địa bàn cấp tỉnh trong kỳ chương trình phát triển nhà ở, trong đó phân định nhu cầu về diện tích nhà ở của từng nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội, từng loại hình nhà ở phát</p>
--	--	--

	<p>triển nhà ở trong kỳ chương trình, bao gồm diện tích nhà ở bình quân đầu người tại khu vực đô thị, khu vực nông thôn và trên toàn tỉnh; diện tích sàn nhà ở tối thiểu; dự kiến diện tích sàn xây dựng nhà ở sẽ hoàn thành và đưa vào sử dụng trong kỳ chương trình; chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn;</p> <p>e) Dự kiến tổng nhu cầu diện tích đất để phát triển nhà ở trên địa bàn, trong đó xác định rõ diện tích đất để phát triển các loại hình nhà ở theo dự án; xác định nhu cầu nguồn vốn ngân sách nhà nước và các nguồn vốn khác để phát triển nhà ở;</p> <p>g) Các giải pháp để thực hiện chương trình, bao gồm giải pháp về quy hoạch, quỹ đất, nguồn vốn và thuế, cải cách thủ tục hành chính và các giải pháp khác;</p> <p>h) Khu vực dự kiến phát triển nhà ở phân theo đơn vị hành chính cấp huyện;</p> <p>i) Trách nhiệm của các cơ quan chức năng của địa phương trong việc thực hiện chương trình.</p> <p>2. Nội dung kế hoạch phát triển</p>	<p>triển theo dự án;</p> <p>d) Xác định mục tiêu tổng quát, mục tiêu cụ thể cho việc phát triển nhà ở trên địa bàn;</p> <p>đ) Định hướng chỉ tiêu phát triển nhà ở trong kỳ chương trình, bao gồm diện tích nhà ở bình quân đầu người tại khu vực đô thị, khu vực nông thôn và trên toàn tỉnh; diện tích sàn nhà ở tối thiểu; dự kiến diện tích sàn nhà ở sẽ hoàn thành và đưa vào sử dụng trong kỳ chương trình; chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn;</p> <p>e) Xác định nhu cầu nguồn vốn ngân sách nhà nước và các nguồn vốn khác để phát triển nhà ở;</p> <p>g) Các giải pháp để thực hiện chương trình, bao gồm giải pháp về quy hoạch, quỹ đất, nguồn vốn và thuế, cải cách thủ tục hành chính và các giải pháp khác;</p> <p>h) Khu vực dự kiến phát triển nhà ở phân theo đơn vị hành chính cấp huyện;</p>
--	--	--

	<p>nhà ở cấp tỉnh bao gồm:</p> <p>a) Các chỉ tiêu về diện tích nhà ở bình quân đầu người, diện tích sàn xây dựng nhà ở hoàn thành và đưa vào sử dụng đối với các loại hình nhà ở phát triển theo dự án, nhà ở theo chương trình mục tiêu;</p> <p>b) Chỉ tiêu về chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn trên địa bàn toàn tỉnh;</p> <p>c) Danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, dự kiến danh mục các dự án phát triển nhà ở, trong đó có phân ra các loại hình phát triển nhà ở sẽ thực hiện trong kỳ kế hoạch;</p> <p>d) Dự kiến nhu cầu diện tích đất trong kỳ kế hoạch để phát triển nhà ở trên địa bàn, trong đó xác định diện tích đất để phát triển các loại hình nhà ở theo dự án;</p> <p>đ) Nhu cầu về vốn ngân sách nhà nước và các nguồn vốn khác để phát triển nhà ở;</p> <p>e) Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp và các cơ quan chức năng của địa phương trong việc thực hiện kế</p>	<p>i) Trách nhiệm của các cơ quan chức năng của địa phương trong việc thực hiện chương trình.</p> <p>2. Nội dung kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh bao gồm:</p> <p>a) Các chỉ tiêu về diện tích nhà ở bình quân đầu người, diện tích sàn nhà ở hoàn thành và đưa vào sử dụng đối với các loại hình nhà ở phát triển theo dự án, nhà ở theo chương trình mục tiêu;</p> <p>b) Chỉ tiêu về chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn trên địa bàn toàn tỉnh;</p> <p>c) Nhu cầu về vốn ngân sách nhà nước và các nguồn vốn khác để phát triển nhà ở;</p> <p>d) Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp và các cơ quan chức năng của địa phương trong việc thực hiện kế hoạch.</p>
--	--	---

	hoạch.	
	<p style="text-align: center;">Điều 30. Điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh</p> <p>1. Việc điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh được thực hiện khi có thay đổi một trong các nội dung quy định tại điểm c, điểm d hoặc điểm đ khoản 1 Điều 29 của Luật này do điều chỉnh quy hoạch tỉnh hoặc do phê duyệt quy hoạch tỉnh trong giai đoạn mới hoặc do chia tách địa giới hành chính cấp tỉnh.</p> <p>2. Trong chương trình phát triển nhà ở điều chỉnh phải thể hiện rõ các nội dung sau đây:</p> <p>a) Sự cần thiết phải điều chỉnh chương trình;</p> <p>b) Các nội dung điều chỉnh; nguồn vốn để thực hiện nội dung điều chỉnh;</p> <p>c) Các giải pháp để thực hiện nội dung điều chỉnh;</p> <p>d) Trách nhiệm của cơ quan chức năng địa phương trong việc thực hiện chương trình phát triển nhà ở</p>	<p style="text-align: center;">Điều 28. Điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh</p> <p>1. Việc điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh được thực hiện khi có thay đổi một trong các nội dung quy định tại các điểm c, d hoặc đ khoản 1 Điều 27 của Luật này do điều chỉnh quy hoạch tỉnh hoặc do phê duyệt quy hoạch tỉnh trong giai đoạn mới hoặc do chia tách địa giới hành chính cấp tỉnh.</p> <p>2. Trong chương trình phát triển nhà ở điều chỉnh phải thể hiện rõ các nội dung sau đây:</p> <p>a) Sự cần thiết phải điều chỉnh chương trình;</p> <p>b) Các nội dung điều chỉnh; nguồn vốn để thực hiện nội dung điều chỉnh;</p> <p>c) Các giải pháp để thực hiện nội dung điều chỉnh;</p>

	<p>điều chỉnh.</p> <p>3. Việc điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau đây:</p> <p>a) Có điều chỉnh nội dung chương trình phát triển nhà ở đã được phê duyệt;</p> <p>b) Có điều chỉnh nội dung kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội cấp tỉnh đã được phê duyệt.</p> <p>4. Trong kế hoạch phát triển nhà ở điều chỉnh phải thể hiện rõ các nội dung:</p> <p>a) Mục đích, yêu cầu điều chỉnh;</p> <p>b) Các nội dung điều chỉnh; nguồn lực để thực hiện nội dung điều chỉnh;</p> <p>c) Các giải pháp để thực hiện nội dung điều chỉnh;</p> <p>d) Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp và các cơ quan chức năng của địa phương trong việc thực hiện kế hoạch điều chỉnh.</p> <p>5. Khi điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, Ủy ban nhân</p>	<p>d) Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp và các cơ quan chức năng của địa phương trong việc thực hiện kế hoạch điều chỉnh.</p> <p>3. Việc điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau đây:</p> <p>a) Có điều chỉnh nội dung chương trình phát triển nhà ở đã được phê duyệt;</p> <p>b) Có điều chỉnh nội dung kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội cấp tỉnh đã được phê duyệt liên quan đến nhà ở.</p> <p>4. Trong kế hoạch phát triển nhà ở điều chỉnh phải thể hiện rõ các nội dung:</p> <p>a) Mục đích, yêu cầu điều chỉnh;</p> <p>b) Các nội dung điều chỉnh; nguồn lực để thực hiện nội dung điều chỉnh;</p> <p>c) Các giải pháp để thực hiện nội</p>
--	---	---

	<p>dân cấp tỉnh phải giữ nguyên kỳ chương trình, kế hoạch đã được phê duyệt.</p>	<p>dung điều chỉnh;</p> <p>d) Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp và các cơ quan chức năng của địa phương trong việc thực hiện kế hoạch điều chỉnh.</p> <p>5. Khi điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải giữ nguyên kỳ chương trình, kế hoạch đã được phê duyệt.</p>
	<p>Điều 31. Xây dựng, phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh</p> <p>1. Việc xây dựng và phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương được thực hiện như sau:</p> <p>a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức xây dựng chương trình phát triển nhà ở và gửi lấy ý kiến góp ý của Bộ Xây dựng về các nội dung tại các điểm c, d, đ và điểm e khoản 1 Điều 29 của Luật này trước khi trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua. Sau khi được Hội đồng nhân dân cùng</p>	<p>Điều 29. Xây dựng, phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh</p> <p>1. Việc xây dựng và phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương được thực hiện như sau:</p> <p>a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức xây dựng chương trình phát triển nhà ở và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua. Sau khi được Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách</p>

	<p>cấp thông qua, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm phê duyệt và triển khai thực hiện chương trình;</p> <p>b) Trên cơ sở chương trình phát triển nhà ở đã được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức xây dựng, phê duyệt và triển khai thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở; trường hợp trong kế hoạch có sử dụng nguồn vốn ngân sách để phát triển nhà ở thì phải lấy ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp trước khi phê duyệt.</p> <p>2. Chính phủ quy định trình tự, thủ tục xây dựng, điều chỉnh, kinh phí xây dựng, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh và sự phù hợp của nội dung dự án xây dựng nhà ở khi thực hiện thẩm định chủ trương đầu tư.</p>	<p>nhiệm phê duyệt và triển khai thực hiện chương trình;</p> <p>b) Trên cơ sở chương trình phát triển nhà ở đã được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức xây dựng, phê duyệt và triển khai thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở; trường hợp trong kế hoạch có sử dụng nguồn vốn ngân sách để phát triển nhà ở thì phải lấy ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp trước khi phê duyệt.</p> <p>2. Sau khi phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải công khai chương trình, kế hoạch này trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương và gửi cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh để công khai trên Cổng thông tin điện tử của cơ quan quản lý nhà ở.</p> <p>3. Chính phủ quy định chi tiết nội dung, trình tự, thủ tục xây dựng, điều chỉnh, kinh phí xây dựng, điều</p>
--	---	---

		chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh và sự phù hợp của nội dung dự án xây dựng nhà ở khi thực hiện thẩm định chủ trương đầu tư.
Chương III. PHÁT TRIỂN NHÀ Ở	CHƯƠNG IV PHÁT TRIỂN NHÀ Ở	Chương IV PHÁT TRIỂN NHÀ Ở
Mục 1. QUY ĐỊNH CHUNG VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở	Mục 1. QUY ĐỊNH CHUNG	Mục 1 QUY ĐỊNH CHUNG
<p>Điều 13. Chính sách phát triển nhà ở</p> <p>1. Nhà nước có trách nhiệm tạo quỹ đất ở thông qua phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch khu chức năng đặc thù, quy hoạch xây dựng nông thôn.</p> <p>2. Nhà nước ban hành cơ chế, chính sách về quy hoạch, đất đai, tài chính, tín dụng, về nghiên cứu ứng dụng khoa học công nghệ, vật liệu xây dựng mới để đầu tư cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ, không bảo đảm an toàn cho người sử dụng và khuyến</p>	<p>Điều 32. Hình thức phát triển nhà ở</p> <p>1. Phát triển nhà ở theo dự án, bao gồm:</p> <p>a) Dự án đầu tư xây dựng mới hoặc cải tạo, xây dựng lại một công trình nhà ở độc lập hoặc một cụm công trình nhà ở;</p> <p>b) Dự án đầu tư xây dựng một hoặc một cụm công trình có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và sử dụng vào mục đích khác không phải để ở;</p> <p>c) Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở đồng bộ việc xây dựng nhà ở với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác</p>	<p>Điều 30. Hình thức phát triển nhà ở</p> <p>1. Phát triển nhà ở theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở bao gồm:</p> <p>a) Dự án đầu tư xây dựng mới hoặc cải tạo, xây dựng lại một công trình nhà ở độc lập hoặc một cụm công trình nhà ở;</p> <p>b) Dự án đầu tư xây dựng một hoặc một cụm công trình nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp;</p> <p>c) Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở đồng bộ việc xây dựng nhà ở với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác</p>

<p>khích các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tham gia phát triển nhà ở để cho thuê, cho thuê mua, bán theo cơ chế thị trường.</p> <p>3. Nhà nước ban hành cơ chế, chính sách miễn, giảm thuế, miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tín dụng dài hạn với lãi suất ưu đãi, các cơ chế ưu đãi tài chính khác và hỗ trợ từ nguồn vốn của Nhà nước để thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.</p> <p>4. Nhà nước có chính sách cho việc nghiên cứu và ban hành các thiết kế mẫu, thiết kế điển hình đối với từng loại nhà ở phù hợp với từng khu vực, từng vùng, miền; có chính sách khuyến khích phát triển nhà ở tiết kiệm năng lượng.</p> <p>5. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là cấp tỉnh), các chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại phải dành diện tích đất ở để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.</p>	<p>phục vụ nhu cầu ở;</p> <p>d) Dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu nhà ở để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân tự xây dựng nhà ở;</p> <p>đ) Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có nhà ở, trừ loại dự án quy định tại điểm c và điểm d khoản này;</p> <p>e) Dự án sử dụng đất hỗn hợp mà có dành diện tích đất trong dự án để xây dựng nhà ở.</p> <p>2. Các thành viên hộ gia đình, cá nhân phát triển nhà ở theo quy định tại mục 5 Chương IV của Luật này.</p>	<p>phục vụ nhu cầu ở;</p> <p>d) Dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu nhà ở để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân tự xây dựng nhà ở;</p> <p>đ) Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có nhà ở;</p> <p>e) Dự án sử dụng đất hỗn hợp mà có dành diện tích đất trong dự án để xây dựng nhà ở.</p> <p>2. Hộ gia đình, cá nhân phát triển nhà ở theo quy định tại Mục 5 Chương IV của Luật này.</p>
--	--	---

<p>Điều 14. Yêu cầu đối với phát triển nhà ở</p> <p>1. Phù hợp với nhu cầu về nhà ở của các đối tượng khác nhau và điều kiện kinh tế - xã hội của đất nước, của từng địa phương, từng vùng, miền trong từng thời kỳ.</p> <p>2. Phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất và có trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương trong từng giai đoạn.</p> <p>3. Tuân thủ quy định của pháp luật về nhà ở; tiêu chuẩn, quy chuẩn, chất lượng xây dựng; thực hiện đúng các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ; bảo đảm kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh, môi trường, an toàn trong quá trình xây dựng và có khả năng ứng phó với thiên tai, biến đổi khí hậu; sử dụng tiết kiệm năng lượng, tài nguyên đất đai.</p> <p>4. Đối với khu vực đô thị thì việc phát triển nhà ở phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng và chủ yếu được thực hiện theo dự án. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải đáp ứng yêu</p>	<p>Điều 33. Các loại hình nhà ở phát triển theo dự án và tiêu chuẩn diện tích nhà ở</p> <p>1. Các loại hình nhà ở phát triển theo dự án, bao gồm:</p> <p>a) Phát triển nhà ở thương mại; b) Phát triển nhà ở xã hội; c) Phát triển nhà ở công vụ; d) Phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư; đ) Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; e) Phát triển các loại nhà ở hỗn hợp quy định tại khoản này.</p> <p>2. Tiêu chuẩn diện tích nhà ở, bao gồm cả nhà lưu trú công nhân được thiết kế, xây dựng theo quy định của Luật này và phải phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng; đối với căn hộ chung cư thì phải thiết kế, xây dựng theo kiểu căn hộ khép kín, có diện tích sàn căn hộ không thấp hơn diện tích theo quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nhà chung cư.</p> <p>Tại khu vực nông thôn, việc xây dựng nhà ở phải phù hợp với</p>	<p>Điều 31. Các loại hình nhà ở phát triển theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở và tiêu chuẩn diện tích nhà ở</p> <p>1. Các loại hình nhà ở phát triển theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở bao gồm:</p> <p>a) Phát triển nhà ở thương mại; b) Phát triển nhà ở xã hội; c) Phát triển nhà ở công vụ; d) Phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư; đ) Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; e) Phát triển các loại nhà ở hỗn hợp quy định tại khoản này.</p> <p>2. Tiêu chuẩn diện tích nhà ở được thiết kế, xây dựng theo quy định của Luật này và phải phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng; đối với căn hộ chung cư thì phải thiết kế, xây dựng theo căn hộ khép kín, có diện tích sàn căn hộ không thấp hơn diện tích theo quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nhà chung cư.</p> <p>Tại khu vực nông thôn, việc xây</p>
--	---	---

<p>cầu quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này, bảo đảm việc phân bố dân cư, chỉnh trang đô thị. Đối với đô thị loại đặc biệt, loại 1 và loại 2 thì chủ yếu phát triển nhà chung cư và xây dựng nhà ở để cho thuê.</p> <p>5. Đối với khu vực nông thôn, miền núi, biên giới, hải đảo thì việc phát triển nhà ở phải phù hợp với quy hoạch điểm dân cư nông thôn, chương trình xây dựng nông thôn mới, phong tục, tập quán của từng dân tộc, điều kiện tự nhiên của từng vùng, miền; từng bước xóa bỏ việc du canh, du cư, bảo đảm phát triển nông thôn bền vững; khuyến khích phát triển nhà ở theo dự án, nhà ở nhiều tầng.</p>	<p>phong tục, tập quán, kiến trúc nhà ở nông thôn theo từng vùng, miền; phải bao gồm các công trình phụ trợ phục vụ nhu cầu sinh hoạt, sản xuất của hộ gia đình, cá nhân.</p>	<p>dựng nhà ở phải phù hợp với phong tục, tập quán, kiến trúc nhà ở nông thôn theo từng vùng, miền; phải bao gồm các công trình phụ trợ phục vụ nhu cầu sinh hoạt, sản xuất của hộ gia đình, cá nhân.</p>
<p>Điều 15. Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương</p> <p>1. Trên cơ sở Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch khu chức năng đặc thù, quy hoạch xây dựng nông thôn của địa phương đã được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp</p>	<p>Điều 34. Quỹ đất để phát triển nhà ở</p> <p>1. Khi lập, phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, quy hoạch khu công nghiệp, quy hoạch xây dựng các cơ sở giáo dục đại học, cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phải xác định rõ diện tích đất xây dựng nhà ở trong quy hoạch.</p> <p>2. Việc bố trí diện tích đất để</p>	<p>Điều 32. Quỹ đất để phát triển nhà ở</p> <p>1. Khi lập, phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, quy hoạch khu công nghiệp, quy hoạch xây dựng các cơ sở giáo dục đại học, cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phải quy hoạch diện tích đất để xây dựng nhà ở.</p> <p>2. Việc bố trí diện tích đất để</p>

<p>tỉnh xây dựng chương trình phát triển nhà ở của địa phương bao gồm cả tại đô thị và nông thôn cho từng giai đoạn 05 năm và 10 năm hoặc dài hơn để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi phê duyệt theo quy định tại Điều 169 của Luật này.</p> <p>2. Trên cơ sở chương trình phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt theo quy định tại khoản 1 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải tổ chức lập, phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở hằng năm và 05 năm trên địa bàn bao gồm kế hoạch phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở của hộ gia đình, cá nhân, trong đó phải xác định rõ kế hoạch phát triển nhà ở xã hội để cho thuê.</p>	<p>phát triển nhà ở phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, nhu cầu diện tích đất để phát triển nhà ở trên địa bàn nêu trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt, tuân thủ quy định của Luật này và pháp luật về đất đai.</p> <p>3. Đối với việc phát triển nhà ở thương mại, nhà ở tái định cư, nhà ở công vụ thì việc dành diện tích đất để xây dựng nhà ở còn phải tuân thủ quy định tại các Mục 2, 3 và Mục 4 của Chương này; đối với phát triển nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân, nhà ở cho lực lượng vũ trang thì còn phải tuân thủ quy định tại Chương VI của Luật này.</p>	<p>phát triển nhà ở phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, nhu cầu diện tích đất để phát triển nhà ở trên địa bàn trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt, tuân thủ quy định của Luật này và pháp luật về đất đai.</p> <p>3. Việc bố trí diện tích đất để phát triển nhà ở thương mại, nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ thì phải tuân thủ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này và quy định tại các Mục 2, 3 và 4 của Chương này;</p> <p>4. Việc bố trí diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thì phải tuân thủ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này và quy định tại Chương VI của Luật này.</p>
<p>Điều 16. Xác định quỹ đất cho phát triển nhà ở</p> <p>1. Khi lập, phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn, quy hoạch khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao (sau đây gọi chung là khu công</p>	<p>Điều 35. Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở</p> <p>1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại khoản 1 Điều 32 của Luật này phải bảo đảm các yêu cầu sau đây:</p> <p>a) Được lập, phê duyệt và triển</p>	<p>Điều 33. Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở</p> <p>1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại khoản 1 Điều 30 của Luật này phải bảo đảm các yêu cầu sau đây:</p> <p>a) Được lập, phê duyệt và triển</p>

nghiệp); quy hoạch xây dựng các cơ sở giáo dục đại học, trường dạy nghề, trường viện nghiên cứu khoa học, trường phổ thông dân tộc nội trú công lập trên địa bàn (sau đây gọi chung là khu nghiên cứu đào tạo), cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phải xác định rõ diện tích đất xây dựng nhà ở trong quy hoạch.

2. Tại các đô thị loại đặc biệt, loại 1, loại 2 và loại 3 thì chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Chính phủ. Đối với các loại đô thị còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương để yêu cầu chủ đầu tư phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

khai thực hiện tại khu vực đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt, phù hợp với Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, tuân thủ nội dung của quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 7 của Luật này.

b) Việc phân chia các dự án thành phần hoặc phân kỳ đầu tư phải được xác định cụ thể trong chủ trương đầu tư đã được phê duyệt và tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng;

c) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở, các khu vực trong dự án phải được đặt tên bằng tiếng Việt; trường hợp chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có nhu cầu đặt tên dự án, tên các khu vực trong dự án bằng tiếng nước ngoài thì phải viết tên đầy đủ bằng tiếng Việt trước, tên tiếng nước ngoài sau. Tên dự án, tên các khu vực trong dự án phải được cơ quan có thẩm quyền quyết định, được sử dụng trong cả quá trình đầu tư xây

khai thực hiện tại khu vực đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt, phù hợp với Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, tuân thủ nội dung của quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 5 của Luật này;

b) Việc phân chia các dự án thành phần (nếu có), phân kỳ đầu tư phải được xác định trong chủ trương đầu tư, Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, quyết định đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng;

c) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở, các khu vực trong dự án phải được đặt tên bằng tiếng Việt; đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư thì chủ đầu tư phải đặt tên bằng tiếng Việt; trường hợp chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có nhu cầu đặt tên dự án, tên các khu vực trong dự án bằng tiếng nước ngoài thì phải viết tên đầy đủ bằng tiếng Việt trước, tên tiếng nước ngoài

	<p>dựng và quản lý, sử dụng sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng;</p> <p>d) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở phải thực hiện đầy đủ các nội dung của dự án đã được phê duyệt; trường hợp điều chỉnh các nội dung của dự án mà phải điều chỉnh chủ trương đầu tư thì chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật trước khi điều chỉnh nội dung dự án;</p> <p>đ) Việc nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng phải được thực hiện theo quy định của Luật này, pháp luật xây dựng và pháp luật có liên quan; bảo đảm chất lượng, an toàn trong xây dựng, vận hành, khai thác, sử dụng công trình, các yêu cầu về phòng chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường. Tại các khu vực chịu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu thì còn phải đáp ứng các yêu cầu về ứng phó với biến đổi khí hậu theo quy định của pháp luật;</p> <p>e) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở có áp dụng công nghệ tiết kiệm năng lượng, tiết kiệm tài nguyên, công trình xanh hoặc đô thị thông minh thì phải</p>	<p>sau. Tên dự án, tên các khu vực trong dự án phải được nêu trong chủ trương đầu tư hoặc dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, được sử dụng trong cả quá trình đầu tư xây dựng và quản lý, sử dụng sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng;</p> <p>d) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở phải thực hiện đầy đủ các nội dung của dự án đã được phê duyệt; trường hợp điều chỉnh các nội dung của dự án mà phải điều chỉnh chủ trương đầu tư thì chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật trước khi điều chỉnh nội dung dự án;</p> <p>đ) Việc nghiệm thu, bàn giao nhà ở, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo dự án đưa vào sử dụng phải được thực hiện theo quy định của Luật này, pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan; bảo đảm chất lượng, an toàn trong xây dựng, vận hành, khai thác, sử dụng công trình, các yêu cầu về phòng chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường. Tại các khu vực chịu ảnh</p>
--	---	--

	<p>đáp ứng các yêu cầu, tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật; đối với nhà chung cư thì còn phải thiết kế lắp đặt hệ thống hạ tầng viễn thông, thông tin theo quy định và phải xác định rõ phần sở hữu chung, sở hữu riêng trong hồ sơ thiết kế xây dựng;</p> <p>g) Danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở đang triển khai thực hiện trên địa bàn phải được công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.</p> <p>2. Dự án xây dựng công trình có mục đích hỗn hợp sử dụng để ở và sử dụng vào mục đích khác quy định tại điểm b khoản 1 Điều 32 của Luật này phải đáp ứng yêu cầu sau đây:</p> <p>a) Tuân thủ các yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều này;</p> <p>b) Phải xác định rõ mục đích để ở và sử dụng vào mục đích văn phòng hoặc thương mại, dịch vụ, mục đích khác trong chủ trương đầu tư dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;</p> <p>c) Trong nội dung dự án phải</p>	<p>hưởng của biến đổi khí hậu thì còn phải đáp ứng các yêu cầu về ứng phó với biến đổi khí hậu theo quy định của pháp luật;</p> <p>e) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở có áp dụng công nghệ tiết kiệm năng lượng, tiết kiệm tài nguyên, công trình xanh hoặc đô thị thông minh thì phải đáp ứng các yêu cầu, tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật; đối với nhà chung cư thì còn phải thiết kế lắp đặt hệ thống hạ tầng viễn thông, thông tin theo quy định của pháp luật;</p> <p>g) Danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở đang triển khai thực hiện trên địa bàn phải được công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.</p> <p>2. Đối với dự án xây dựng công trình có mục đích sử dụng hỗn hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều 30 của Luật này, ngoài việc tuân thủ các yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều này còn phải đáp ứng yêu cầu sau đây:</p> <p>a) Phải xác định rõ mục đích để</p>
--	--	---

	<p>xác định rõ việc phân chia hoặc không phân chia riêng biệt được các khu chức năng khác nhau; trường hợp phân chia riêng biệt được các khu chức năng thì phải thiết kế, xây dựng tách biệt hệ thống trang thiết bị sử dụng chung cho từng khu chức năng và hệ thống trang thiết bị sử dụng chung cho cả công trình nhà ở hỗn hợp để bảo đảm yêu cầu trong quản lý vận hành sau khi đưa vào sử dụng;</p> <p>d) Phải bảo đảm đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án.</p> <p>3. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại điểm c, d, đ và điểm e khoản 1 Điều 32 của Luật này phải đáp ứng các yêu cầu sau:</p> <p>a) Đáp ứng yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều này;</p> <p>b) Phải có đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hệ thống hạ tầng xã hội đáp ứng chỉ tiêu quy hoạch theo quy định của pháp luật quy hoạch và phải bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực;</p> <p>c) Phải xác định rõ trong chủ</p>	<p>ở và sử dụng vào mục đích văn phòng hoặc thương mại, dịch vụ, mục đích khác trong chủ trương đầu tư dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;</p> <p>b) Trong nội dung dự án phải xác định rõ việc phân chia hoặc không phân chia riêng biệt được các khu chức năng khác nhau; trường hợp phân chia riêng biệt được các khu chức năng thì phải thiết kế, xây dựng tách biệt hệ thống trang thiết bị sử dụng chung cho từng khu chức năng và hệ thống trang thiết bị sử dụng chung cho cả công trình nhà ở hỗn hợp để bảo đảm yêu cầu trong quản lý vận hành sau khi đưa vào sử dụng;</p> <p>c) Phải bảo đảm đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án.</p> <p>3. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại điểm c, d, đ và điểm e khoản 1 Điều 30 của Luật này, ngoài việc tuân thủ các yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều này còn phải đáp ứng các yêu cầu sau đây:</p> <p>a) Phải có đầy đủ hệ thống hạ</p>
--	---	---

	<p>trương đầu tư dự án trách nhiệm đầu tư, xây dựng và quản lý, sử dụng sau đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của dự án;</p> <p>d) Trường hợp dự án thuộc khu vực được kinh doanh quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này, pháp luật đất đai và pháp luật kinh doanh bất động sản thì phải xác định rõ từng khu vực, vị trí trong dự án phải đầu tư xây dựng nhà ở và khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất.</p> <p>4. Ngoài các yêu cầu quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này, đối với từng dự án đầu tư xây dựng nhà ở cụ thể còn phải đáp ứng các yêu cầu khác theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan.</p>	<p>tầng kỹ thuật, hệ thống hạ tầng xã hội đáp ứng chỉ tiêu quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch và phải bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực;</p> <p>b) Phải xác định rõ trong chủ trương đầu tư dự án trách nhiệm đầu tư, xây dựng và quản lý, sử dụng sau đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của dự án;</p> <p>c) Trường hợp thuộc diện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này, pháp luật về đất đai, kinh doanh bất động sản thì trong nội dung dự án được phê duyệt phải xác định rõ khu vực, vị trí phải đầu tư xây dựng nhà ở và khu vực, vị trí được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở hoặc toàn bộ dự án thuộc diện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở.</p> <p>4. Ngoài các yêu cầu quy định</p>
--	--	--

		<p>tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này, dự án đầu tư xây dựng nhà ở còn phải đáp ứng các yêu cầu khác tương ứng với từng loại dự án đầu xây dựng nhà ở quy định tại các điều 49, 53, 60, 79, 93 và 103 của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.</p>
<p>Điều 17. Hình thức phát triển nhà ở và dự án đầu tư xây dựng nhà ở</p> <p>1. Hình thức phát triển nhà ở bao gồm:</p> <p>a) Phát triển nhà ở theo dự án;</p> <p>b) Phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân.</p> <p>2. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này bao gồm:</p> <p>a) Dự án đầu tư xây dựng mới hoặc cải tạo một công trình nhà ở độc lập hoặc một cụm công trình nhà ở;</p> <p>b) Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ tại khu vực nông thôn;</p> <p>c) Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hoặc dự án sử dụng đất hỗn hợp mà</p>	<p>Điều 36. Các giai đoạn đầu tư xây dựng dự án nhà ở</p> <p>1. Giai đoạn chuẩn bị đầu tư dự án, bao gồm:</p> <p>a) Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng theo quy định của pháp luật quy hoạch;</p> <p>b) Chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư theo pháp luật đầu tư, pháp luật đầu tư công. Việc thẩm định nội dung về nhà ở trong đề nghị chấp thuận hoặc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thực hiện theo quy định của Chính phủ.</p> <p>c) Lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này;</p> <p>d) Lập, thẩm định, phê duyệt dự án theo quy định của pháp luật về xây</p>	<p>Điều 34. Các giai đoạn của dự án đầu tư xây dựng dự án nhà ở</p> <p>1. Các giai đoạn của dự án đầu tư xây dựng nhà ở bao gồm giai đoạn chuẩn bị đầu tư dự án, giai đoạn thực hiện dự án, giai đoạn kết thúc xây dựng dự án theo quy định của pháp luật về nhà ở, đầu tư, đầu tư công, xây dựng và các quy định khác của pháp luật có liên quan.</p> <p>2. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>

<p>có dành diện tích đất trong dự án để xây dựng nhà ở;</p> <p>d) Dự án đầu tư xây dựng công trình có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh.</p>	<p>dựng;</p> <p>đ) Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có) để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai;</p> <p>e) Cấp giấy phép xây dựng (đối với công trình theo quy định phải có giấy phép xây dựng);</p> <p>2. Giai đoạn thực hiện dự án, bao gồm:</p> <p>a) Khảo sát xây dựng;</p> <p>b) Lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế, dự toán xây dựng;</p> <p>c) Xây dựng, nghiệm thu, bàn giao nhà ở và công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.</p> <p>d) Các công việc khác.</p> <p>3. Giai đoạn kết thúc xây dựng dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật xây dựng.</p> <p>4. Trình tự các bước thực hiện dự án quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này phải tuân thủ theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây</p>	
--	---	--

	<p>dựng và pháp luật có liên quan.</p> <p>5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>	
<p>Điều 18. Các trường hợp phát triển nhà ở và trường hợp xây dựng nhà ở theo dự án</p> <p>1. Các trường hợp phát triển nhà ở bao gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Phát triển nhà ở thương mại; b) Phát triển nhà ở xã hội; c) Phát triển nhà ở công vụ; d) Phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư; đ) Phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân. <p>2. Các trường hợp phát triển nhà ở theo dự án bao gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Phát triển nhà ở để cho thuê, cho 	<p>Điều 37. Chủ đầu tư và điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở</p> <p>1. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở bao gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Nhà đầu tư là doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, bao gồm cả tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam và có chức năng kinh doanh bất động sản (sau đây gọi chung là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản); b) Cơ quan, tổ chức đầu tư xây dựng nhà ở bằng nguồn vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư 	<p>Điều 35. Chủ đầu tư và điều kiện làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở</p> <p>1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở bao gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Nhà đầu tư là doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, bao gồm cả tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam và có chức năng kinh doanh bất động sản (sau đây gọi chung là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản); b) Tổ chức đầu tư xây dựng nhà ở bằng nguồn vốn quy định tại khoản

<p>thuê mua, để bán của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản;</p> <p>b) Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu nhà ở cũ;</p> <p>c) Phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư;</p> <p>d) Phát triển nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.</p>	<p>công.</p> <p>2. Đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều này thì chủ đầu tư dự án phải đáp ứng các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Có vốn chủ sở hữu theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản để thực hiện đối với từng dự án;</p> <p>b) Có quyền sử dụng đất để thực hiện đối với từng loại dự án xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này;</p> <p>c) Có năng lực, kinh nghiệm để thực hiện đối với từng loại dự án theo quy định của Luật này.</p> <p>3. Đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều này thì chủ đầu tư là cơ quan, tổ chức được người quyết định đầu tư giao quản lý, sử dụng vốn để đầu tư xây dựng dự án nhà ở.</p> <p>4. Trường hợp có nhiều nhà đầu tư tham gia thực hiện một dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật thì các nhà đầu tư này phải thỏa thuận ủy quyền cho một nhà đầu</p>	<p>1 Điều 111 của Luật này.</p> <p>2. Đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều này thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải đáp ứng các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Có vốn chủ sở hữu theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản để thực hiện đối với từng dự án;</p> <p>b) Có quyền sử dụng đất để thực hiện đối với từng loại dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này hoặc được giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai;</p> <p>c) Có năng lực, kinh nghiệm để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p> <p>3. Đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều này thì chủ đầu tư là cơ quan, tổ chức được người quyết định đầu tư giao quản lý, sử dụng vốn để đầu tư xây dựng dự án nhà ở.</p> <p>4. Tùy từng loại hình dự án đầu</p>
--	---	---

	<p>tư có đủ điều kiện quy định tại khoản 2 Điều này để được công nhận làm chủ đầu tư dự án theo quy định sau đây:</p> <p>a) Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở ở trung ương công nhận chủ đầu tư đối với dự án do Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư, dự án có xây dựng công trình nhà ở cấp đặc biệt, cấp I theo quy định của pháp luật về xây dựng;</p> <p>b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công nhận chủ đầu tư đối với các dự án còn lại không thuộc các dự án quy định tại điểm a khoản này;</p> <p>c) Chính phủ quy định chi tiết hồ sơ, trình tự, thủ tục công nhận chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại khoản này.</p> <p>5. Tùy từng loại hình dự án đầu tư xây dựng nhà ở, việc lựa chọn chủ đầu tư còn phải tuân thủ các quy định có liên quan của Luật này.</p>	<p>tư xây dựng nhà ở, việc lựa chọn chủ đầu tư còn phải tuân thủ các quy định có liên quan của Luật này.</p>
--	--	--

Điều 19. Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở

1. Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật này phải được thực hiện theo quy định của Luật này.

2. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở chỉ được lập, phê duyệt và triển khai thực hiện tại khu vực đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt, tuân thủ các nội dung quyết định chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 14 của Luật này.

3. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở, các khu vực trong dự án phải được đặt tên bằng tiếng Việt; trường hợp chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có nhu cầu đặt tên dự án bằng tiếng nước ngoài thì phải viết tên đầy đủ bằng tiếng Việt trước, viết tiếng nước ngoài sau. Tên dự án, tên các khu vực trong dự án phải được cơ quan có

thẩm quyền quyết định, được sử dụng trong cả quá trình đầu tư xây dựng và quản lý, sử dụng sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng.

4. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở phải thực hiện đầy đủ các nội dung của dự án đã được phê duyệt; trường hợp chủ đầu tư có đề nghị điều chỉnh các nội dung bao gồm tên dự án, tiến độ thực hiện, loại nhà ở phải xây dựng, tổng diện tích sàn xây dựng, tổng số lượng nhà ở, tỷ lệ các loại nhà ở, tổng mức đầu tư nếu là dự án được đầu tư bằng vốn nhà nước thì phải được cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại Điều 170 của Luật này quyết định trước khi triển khai thực hiện xây dựng.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xác định cụ thể danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn bao gồm dự án xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở để phục vụ tái định cư và công khai trên Cổng thông tin điện tử

<p>của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định sau đây:</p> <p>a) Số lượng dự án; tổng số lượng nhà ở và tổng diện tích sàn nhà ở đầu tư xây dựng hàng năm trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn;</p> <p>b) Các nội dung cơ bản của từng dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn bao gồm tên dự án, địa điểm đầu tư xây dựng, quy mô dự án, quy hoạch chi tiết của dự án, tiến độ thực hiện dự án, mục tiêu đầu tư, số lượng nhà ở, tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở, hình thức kinh doanh nhà ở và các nội dung khác có liên quan theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;</p> <p>c) Việc công khai các thông tin về dự án quy định tại điểm a và điểm b khoản này phải được thực hiện trong suốt quá trình thực hiện dự án.</p>		
<p>Điều 20. Nguyên tắc kiến trúc nhà ở</p> <p>1. Kiến trúc nhà ở phải phù hợp với điều kiện tự nhiên, phòng chống</p>		

<p>thiên tai, trình độ khoa học, kỹ thuật, truyền thống lịch sử, văn hóa và phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.</p> <p>2. Tại khu vực đô thị, kiến trúc nhà ở phải kết hợp hài hoà giữa cải tạo với xây dựng mới, phải gắn công trình nhà ở riêng lẻ với tổng thể kiến trúc của đô thị, phải tuân thủ thiết kế đô thị và quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị.</p> <p>3. Tại khu vực nông thôn, kiến trúc nhà ở phải hài hoà với cảnh quan thiên nhiên, phù hợp với phong tục, tập quán, điều kiện sản xuất kinh doanh của hộ gia đình, cá nhân và của các dân tộc tại từng vùng, miền.</p>		
<p>Mục 2. PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI THEO DỰ ÁN</p>	<p>Mục 2 PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI THEO DỰ ÁN</p>	<p>Mục 2 PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI THEO DỰ ÁN</p>

<p style="text-align: center;">Điều 21: Điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại</p> <p>1. Doanh nghiệp, hợp tác xã được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam.</p> <p>2. Có vốn pháp định theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản và có vốn ký quỹ để thực hiện đối với từng dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư.</p> <p>3. Có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật..</p>	<p>Điều 38. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại</p> <p>1. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có đủ điều kiện quy định tại điểm a khoản 2 Điều 37 của Luật này và thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 2, khoản 3 hoặc khoản 4 Điều này.</p> <p>2. Trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.</p> <p>3. Trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu.</p> <p>4. Được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại khi nhà đầu tư có quyền sử dụng đất hợp pháp thuộc một trong các trường hợp sau đây:</p> <p>a) Có quyền sử dụng đất ở;</p> <p>b) Có quyền sử dụng đất ở và đất khác;</p>	<p>Điều 36. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại</p> <p>1. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đáp ứng điều kiện quy định tại điểm a và điểm c khoản 2 Điều 35 của Luật này và thuộc một trong các trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4 hoặc khoản 5 Điều này.</p> <p>2. Trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.</p> <p>3. Trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu.</p> <p>4. Được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại khi nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án nhà ở thương mại hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án nhà ở thương mại theo quy định của</p>
--	---	---

	<p>c) Có quyền sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở đã nộp tiền sử dụng đất hoặc nộp tiền thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.</p> <p>d) Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng các loại đất quy định tại các điểm a, b hoặc điểm c khoản này theo quy định của pháp luật đất đai.</p> <p>5. Các quyền sử dụng đất không phải là đất ở quy định tại điểm b, điểm c khoản 4 Điều này phải đáp ứng điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt, không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng và các trường hợp thu hồi khác theo quy định của pháp luật.</p> <p>6. Trường hợp thu hồi khác theo quy định của pháp luật tại điểm b, điểm c</p>	<p>Luật Đất đai.</p> <p>5. Trường hợp tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất mà chỉ có một người đăng ký tham gia hoặc đấu giá không thành theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc trường hợp tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư mà chỉ có một nhà đầu tư đăng ký theo quy định của pháp luật về đấu thầu, cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư khi nhà đầu tư đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở</p>
--	---	---

	<p>khoảng không phải là đất ở quy định tại điểm b, điểm c khoản 4 Điều này được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai. Sau khi đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư là chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất đối với dự án có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất.</p>	
<p>Điều 22. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại và lựa chọn chủ đầu tư dự án</p> <p>1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải được lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.</p> <p>2. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại được thực hiện thông qua các hình thức sau đây:</p> <p>a) Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;</p> <p>b) Đấu thầu dự án có sử dụng đất;</p>	<p>Điều 39. Thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại</p> <p>1. Việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải tuân thủ các quy định của Luật này, pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.</p> <p>2. Căn cứ vào từng loại dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại khoản 1 Điều 32 của Luật này, chủ đầu tư dự án phải xây dựng nhà ở và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch, nội dung và tiến độ dự án đã được phê duyệt; trường hợp dự án có phân kỳ đầu tư thì phải</p>	<p>Điều 37. Thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại</p> <p>1. Việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải tuân thủ các quy định của Luật này, pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan.</p> <p>2. Chủ đầu tư dự án phải xây dựng nhà ở và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch, nội dung và tiến độ dự án đã được phê duyệt; trường hợp dự án có phân kỳ đầu tư thì phải thực hiện xây dựng</p>

<p>c) Chỉ định chủ đầu tư trong trường hợp nhà đầu tư có đủ điều kiện quy định tại Điều 21 của Luật này, có quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 23 của Luật này.</p> <p>3. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại do cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định; trường hợp dự án có quy mô lớn hoặc có liên quan đến nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương theo quy định của Chính phủ thì phải báo cáo cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 170 của Luật này quyết định trước khi thực hiện lựa chọn chủ đầu tư.</p>	<p>thực hiện xây dựng theo đúng phân kỳ đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.</p> <p>3. Đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thuộc diện phải bàn giao cho chính quyền địa phương hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành quản lý theo nội dung chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư thì phải thực hiện bàn giao sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng; cơ quan, tổ chức nhận bàn giao có trách nhiệm tiếp nhận để quản lý, bảo trì, vận hành, khai thác sử dụng theo đúng mục đích và công năng đã được phê duyệt.</p> <p>4. Việc bàn giao nhà ở cho người mua, thuê mua chỉ được thực hiện sau khi đã hoàn thành việc nghiệm thu toàn bộ công trình nhà ở, các công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực có nhà ở để bàn giao tương ứng với tiến độ của dự án. Trường hợp bàn giao nhà chung cư thì tùy vào cấp công trình nhà chung cư, chủ đầu tư phải có thông báo đủ hồ sơ bàn giao nhà ở của cơ quan quản lý nhà ở</p>	<p>theo đúng phân kỳ đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.</p> <p>3. Đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thuộc diện phải bàn giao cho chính quyền địa phương hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành quản lý theo nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư thì phải thực hiện bàn giao sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng; cơ quan, tổ chức nhận bàn giao có trách nhiệm tiếp nhận để quản lý, bảo trì, vận hành, khai thác sử dụng theo đúng mục đích và công năng đã được phê duyệt. Đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng thì phải thực hiện theo nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt.</p> <p>4. Việc bàn giao nhà ở cho người mua, thuê mua chỉ được thực hiện sau khi đã hoàn thành việc nghiệm thu công trình nhà ở theo thiết kế đã được phê duyệt và nghiệm thu các công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực có nhà ở được đầu tư xây dựng theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt. Trường hợp chủ đầu tư</p>
---	--	--

	<p>ở trung ương hoặc cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh theo quy định của Chính phủ.</p> <p>Trường hợp chủ đầu tư phải xây dựng các công trình hạ tầng xã hội để phục vụ nhu cầu ở theo chủ trương đầu tư dự án thì phải hoàn thành xây dựng và nghiệm thu các công trình này trước khi bàn giao nhà ở.</p> <p>5. Việc nghiệm thu công trình nhà ở và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở trong dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p> <p>6. Thực hiện các công việc khác theo quy định của pháp luật.</p>	<p>phải xây dựng các công trình hạ tầng xã hội để phục vụ nhu cầu ở theo chủ trương đầu tư dự án thì phải hoàn thành xây dựng và nghiệm thu các công trình này trước khi bàn giao nhà ở. Trường hợp bàn giao nhà chung cư thì tùy vào cấp công trình nhà chung cư, chủ đầu tư phải có thông báo đủ hồ sơ bàn giao nhà ở của cơ quan quản lý nhà ở ở trung ương hoặc cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh theo quy định của Chính phủ.</p> <p>5. Việc nghiệm thu công trình nhà ở và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở trong dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp bàn giao nhà ở xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà ở đó.</p>
<p>Điều 23. Hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại</p> <p>1. Sử dụng diện tích đất ở thuộc quyền sử dụng hợp pháp để xây dựng nhà ở thương mại.</p>	<p>Điều 40. Quyền của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại</p> <p>1. Yêu cầu cơ quan, tổ chức có liên quan thực hiện các thủ tục theo đúng quy định của pháp luật trong quá</p>	<p>Điều 38. Quyền của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại</p> <p>1. Yêu cầu cơ quan, tổ chức có liên quan thực hiện các thủ tục theo đúng quy định của pháp luật trong quá</p>

<p>2. Được Nhà nước giao đất để xây dựng nhà ở cho thuê, cho thuê mua, để bán.</p> <p>3. Được Nhà nước cho thuê đất để xây dựng nhà ở cho thuê.</p> <p>4. Nhận chuyển quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại.</p>	<p>trình chấp thuận chủ trương đầu tư; lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án.</p> <p>2. Cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở; thực hiện huy động vốn, thu tiền cho thuê, cho thuê mua, tiền bán nhà ở theo quy định của Luật này, pháp luật về kinh doanh bất động sản và theo nội dung hợp đồng đã ký kết.</p> <p>3. Thực hiện các quyền của người sử dụng đất và kinh doanh sản phẩm trong dự án theo nội dung dự án được phê duyệt và theo quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.</p> <p>4. Được chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về đất đai.</p> <p>5. Được thực hiện quản lý, khai thác hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án theo quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.</p> <p>6. Yêu cầu cơ quan nhà nước</p>	<p>trình chấp thuận chủ trương đầu tư; lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án.</p> <p>2. Cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở; thực hiện huy động vốn, thu tiền cho thuê, cho thuê mua, tiền bán nhà ở theo quy định của Luật này, pháp luật về kinh doanh bất động sản và theo nội dung hợp đồng đã ký kết.</p> <p>3. Thực hiện các quyền của người sử dụng đất và kinh doanh sản phẩm trong dự án theo nội dung dự án được phê duyệt theo chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.</p> <p>4. Được chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, về đất đai, đầu tư.</p> <p>5. Được thực hiện quản lý, khai thác hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án không phải bàn giao cho Nhà nước theo chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.</p> <p>6. Yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối</p>
--	--	---

	<p>có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở được xây dựng trong dự án theo quy định tại Điều 11 của Luật này và pháp luật về đất đai.</p> <p>7. Được hưởng các chính sách ưu đãi của Nhà nước trong quá trình thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.</p> <p>8. Thực hiện các quyền khác theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan.</p>	<p>với nhà ở được xây dựng trong dự án theo quy định tại Điều 9 của Luật này và pháp luật về đất đai.</p> <p>7. Được hưởng các chính sách ưu đãi của Nhà nước trong quá trình thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.</p> <p>8. Thực hiện quyền khác theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.</p>
<p>Điều 24. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở thương mại</p> <p>1. Loại nhà ở, tiêu chuẩn diện tích của từng loại nhà ở thương mại do chủ đầu tư dự án quyết định lựa chọn nhưng phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, kiến trúc nhà ở và nội dung quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.</p> <p>2. Đối với căn hộ chung cư thì phải thiết kế, xây dựng theo kiểu căn hộ khép kín, có diện tích sàn căn hộ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng.</p> <p>3. Đối với nhà ở riêng lẻ thì phải</p>	<p>Điều 41. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại</p> <p>1. Lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo đúng nội dung chủ trương đầu tư, nội dung dự án được phê duyệt, quy định của Luật này, pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.</p> <p>2. Ký quỹ hoặc phải có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư; đóng tiền bảo lãnh giao dịch nhà ở theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; bảo đảm năng lực tài chính để</p>	<p>Điều 39. Nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại</p> <p>1. Lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo đúng nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, nội dung dự án được phê duyệt, quy định của Luật này, pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.</p> <p>2. Ký quỹ hoặc phải có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư; đóng tiền bảo lãnh giao dịch nhà ở theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; bảo đảm năng lực tài chính để thực hiện</p>

<p>xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng, thiết kế được phê duyệt theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng.</p>	<p>thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.</p> <p>3. Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án được giao xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết, nội dung quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tuân thủ thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở và các nội dung của dự án đã được phê duyệt.</p> <p>Trường hợp thuộc diện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này thì chủ đầu tư chỉ được chuyển nhượng sau khi đã hoàn thành và nghiệm thu đưa vào sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng khu vực được chuyển nhượng.</p> <p>4. Báo cáo tình hình triển khai, kết quả thực hiện dự án theo định kỳ và khi kết thúc dự án theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản.</p> <p>5. Ký kết các hợp đồng, văn bản liên quan đến việc huy động vốn</p>	<p>dự án theo quy định của pháp luật.</p> <p>3. Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án được giao xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết, nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tuân thủ thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở và các nội dung của dự án đã được phê duyệt.</p> <p>Trường hợp thuộc diện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này thì chủ đầu tư chỉ được chuyển nhượng sau khi đã hoàn thành và nghiệm thu đưa vào sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với khu vực được chuyển nhượng.</p> <p>4. Báo cáo tình hình triển khai, kết quả thực hiện dự án theo định kỳ và khi kết thúc dự án theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản.</p> <p>5. Ký kết các hợp đồng, văn bản liên quan đến việc huy động vốn để</p>
---	---	--

	<p>để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo đúng quy định của Luật này, pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan.</p> <p>6. Thực hiện đầy đủ các cam kết trong hợp đồng kinh doanh sản phẩm của dự án; bảo đảm chất lượng công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng; bàn giao nhà ở kèm theo các giấy tờ liên quan đến nhà ở giao dịch cho khách hàng và thực hiện giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, kinh doanh quyền sử dụng đất theo đúng quy định của Luật này, pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan.</p> <p>7. Trong thời hạn tối đa 3 tháng, kể từ ngày bàn giao nhà ở cho người mua hoặc kể từ thời điểm bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận thì phải nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người mua, người thuê mua nhà ở, trừ trường hợp người mua, thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.</p> <p>8. Bảo hành nhà ở theo quy</p>	<p>thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo đúng quy định của Luật này, pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan.</p> <p>6. Thực hiện đầy đủ các cam kết trong hợp đồng kinh doanh sản phẩm của dự án; bảo đảm chất lượng công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng; bàn giao nhà ở kèm theo các giấy tờ liên quan đến nhà ở giao dịch cho khách hàng và thực hiện giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, kinh doanh quyền sử dụng đất theo đúng quy định của Luật này, pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan.</p> <p>7. Trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày bàn giao nhà ở cho người mua hoặc kể từ thời điểm bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận thì phải nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người mua, người thuê mua nhà ở, trừ trường hợp người mua, thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.</p> <p>8. Bảo hành nhà ở theo quy định</p>
--	---	---

	<p>định của Luật này và pháp luật về xây dựng; thực hiện các nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.</p> <p>9. Chấp hành các quyết định đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền về xử lý hành vi vi phạm pháp luật khi có sai phạm trong việc phát triển nhà ở, huy động vốn, ứng tiền trước của khách hàng, thực hiện các giao dịch về nhà ở và các hoạt động khác quy định tại Luật này.</p> <p>10. Bồi thường trong trường hợp gây thiệt hại cho khách hàng hoặc cho tổ chức, cá nhân, hộ gia đình tham gia đầu tư xây dựng nhà ở.</p> <p>11. Thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan.</p>	<p>của Luật này và pháp luật về xây dựng; thực hiện các nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.</p> <p>9. Chấp hành các quyết định đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền về xử lý hành vi vi phạm pháp luật trong việc phát triển nhà ở, huy động vốn, ứng tiền trước của khách hàng, thực hiện các giao dịch về nhà ở và các hoạt động khác quy định tại Luật này.</p> <p>10. Bồi thường thiệt hại trong trường hợp gây thiệt hại cho khách hàng hoặc cho tổ chức, cá nhân, hộ gia đình tham gia đầu tư xây dựng nhà ở.</p> <p>11. Thực hiện nghĩa vụ khác theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.</p>
<p>Điều 25. Quyền của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại</p> <p>1. Yêu cầu cơ quan, tổ chức có liên quan thực hiện các thủ tục theo đúng quy định của pháp luật trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án.</p>		

2. Cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở; thực hiện huy động vốn, thu tiền cho thuê, cho thuê mua, tiền bán nhà ở theo quy định của Luật này, pháp luật về kinh doanh bất động sản và theo nội dung hợp đồng đã ký kết.

3. Thực hiện các quyền của người sử dụng đất và kinh doanh sản phẩm trong dự án theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về kinh doanh bất động sản.

4. Được chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

5. Được thực hiện quản lý, khai thác hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án theo quyết định chủ trương đầu tư dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

6. Yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở được xây dựng trong dự án theo quy định tại Điều 9 của Luật này và pháp luật về đất đai.

7. Được hưởng các chính sách ưu đãi của Nhà nước trong quá trình thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

<p>8. Thực hiện các quyền khác theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan.</p>		
<p>Điều 26. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại</p> <p>1. Lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.</p> <p>2. Ký quỹ để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư; đóng tiền bảo lãnh giao dịch nhà ở theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; bảo đảm năng lực tài chính để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.</p> <p>3. Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án theo đúng quy hoạch chi tiết, nội dung quyết định chủ trương đầu tư dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tuân thủ thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở và tiến độ của dự án đã được phê duyệt.</p> <p>4. Dành diện tích đất ở đã đầu tư</p>		

xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.

5. Công khai trên trang thông tin điện tử và tại trụ sở Ban quản lý dự án của mình các thông tin quy định tại điểm b khoản 5 Điều 19 của Luật này; báo cáo tình hình triển khai, kết quả thực hiện dự án theo định kỳ và khi kết thúc dự án theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản.

6. Thực hiện đầy đủ các cam kết trong hợp đồng kinh doanh sản phẩm của dự án, bàn giao nhà ở và các giấy tờ liên quan đến nhà ở giao dịch cho khách hàng; thực hiện giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở và kinh doanh quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

7. Trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao nhà ở cho người mua hoặc kể từ thời điểm bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận thì phải làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng

<p>nhận cho người mua, người thuê mua nhà ở, trừ trường hợp người mua, thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận. Trường hợp xây dựng nhà ở để cho thuê thì có trách nhiệm lập và lưu trữ hồ sơ nhà ở theo quy định tại Điều 76 và Điều 77 của Luật này.</p> <p>8. Bảo hành nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng; thực hiện các nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.</p> <p>9. Chấp hành các quyết định đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền về xử lý hành vi vi phạm pháp luật khi có sai phạm trong việc phát triển nhà ở, huy động vốn, ứng tiền trước của khách hàng, thực hiện các giao dịch về nhà ở và các hoạt động khác quy định tại Điều này.</p> <p>10. Bồi thường trong trường hợp gây thiệt hại cho khách hàng hoặc cho tổ chức, cá nhân, hộ gia đình tham gia đầu tư xây dựng nhà ở.</p>		
<p>Mục 3. PHÁT TRIỂN NHÀ Ở</p>	<p>Mục 3</p>	<p>Mục 3</p>

CÔNG VỤ	PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CÔNG VỤ	PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CÔNG VỤ
<p>Điều 27. Nhà ở công vụ và kế hoạch phát triển nhà ở công vụ</p> <p>1. Nhà nước đầu tư vốn từ ngân sách, bao gồm ngân sách trung ương và ngân sách địa phương để xây dựng nhà ở công vụ hoặc để mua, thuê nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ. Nhà ở công vụ bao gồm nhà ở công vụ của trung ương và nhà ở công vụ của địa phương.</p> <p>2. Việc đầu tư xây dựng nhà ở công vụ hoặc mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ phải căn cứ vào kế hoạch phát triển nhà ở công vụ quy định tại khoản 3 Điều này, bảo đảm các điều kiện an toàn trong công tác và thuận tiện trong sinh hoạt, đi lại của người sử dụng nhà ở công vụ.</p> <p>3. Kế hoạch phát triển nhà ở công vụ được lập và chấp thuận như sau:</p> <p>a) Cơ quan trung ương có trách nhiệm xác định nhu cầu về nhà ở công vụ của cơ quan mình gửi Bộ Xây dựng để thẩm định và xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở công vụ của các cơ</p>	<p>Điều 42. Đất để xây dựng nhà ở công vụ</p> <p>1. Diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ được xác định cụ thể trong quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Luật này.</p> <p>2. Đối với nhà ở công vụ của cơ quan trung ương thì Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ trên địa bàn, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ theo yêu cầu của Bộ Xây dựng.</p> <p>3. Đối với nhà ở công vụ cho các đối tượng thuộc lực lượng vũ trang theo quy định của Luật này thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhu cầu xây dựng nhà ở công vụ xác định diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ cho</p>	<p>Điều 40. Đất để xây dựng nhà ở công vụ</p> <p>1. Diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ được xác định cụ thể trong quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.</p> <p>2. Đối với nhà ở công vụ của cơ quan trung ương thì Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ trên địa bàn, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ theo yêu cầu của Bộ Xây dựng.</p> <p>3. Đối với nhà ở công vụ cho các đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân theo quy định của Luật này thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhu cầu xây dựng nhà ở công vụ xác định diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ cho lực lượng vũ trang.</p>

quan trung ương trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này;

b) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm xác định nhu cầu và xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở công vụ của các đối tượng quy định tại điểm d khoản 1 Điều 32 của Luật này và trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng;

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập và phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở công vụ trong kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương theo quy định tại Điều 15 của Luật này;

d) Cơ quan lập kế hoạch quy định tại các điểm a, b và c khoản này phải xác định rõ nhu cầu về nhà ở công vụ bao gồm loại nhà ở, số lượng, diện tích sàn nhà ở; địa điểm xây dựng và diện tích đất để xây dựng nhà ở hoặc diện tích nhà ở thương mại cần mua, thuê để làm nhà ở công vụ; nguồn vốn và phân kỳ đầu tư hàng năm và 05 năm; xác định trách nhiệm của các cơ quan liên quan.

lực lượng vũ trang.

4. Đối với nhà ở công vụ của địa phương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ khi lập, phê duyệt quy hoạch theo quy định của Luật này.

5. Nhà nước không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất được sử dụng để xây dựng nhà ở công vụ theo quy định tại Điều này.

4. Đối với nhà ở công vụ của địa phương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ khi lập, phê duyệt quy hoạch theo quy định của pháp luật.

5. Nhà nước không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất được sử dụng để xây dựng nhà ở công vụ theo quy định tại Điều này.

<p>4. Chính phủ quy định chi tiết việc đầu tư xây dựng, mua hoặc thuê nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ, về đối tượng, điều kiện thuê nhà ở công vụ và việc quản lý, sử dụng nhà ở công vụ.</p>		
<p>Điều 28. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ và lựa chọn chủ đầu tư dự án</p> <p>1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ bao gồm đầu tư xây dựng mới và mua nhà ở thương mại được lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.</p> <p>2. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ có các loại sau đây:</p> <p>a) Dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư theo đề nghị của Bộ Xây dựng để cho các đối tượng của các cơ quan trung ương thuê, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này;</p> <p>b) Dự án do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quyết định đầu tư sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng và được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận để cho đối tượng thuộc diện quy định tại điểm d khoản 1 Điều 32 của Luật</p>	<p>Điều 43. Hình thức và kế hoạch phát triển nhà ở công vụ</p> <p>1. Nhà nước đầu tư vốn từ ngân sách, bao gồm ngân sách trung ương và ngân sách địa phương để đầu tư xây dựng nhà ở công vụ và mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ.</p> <p>2. Cơ quan trung ương có trách nhiệm xác định nhu cầu về nhà ở công vụ của cơ quan mình hoặc của ngành mình nếu thuộc diện quản lý theo ngành dọc gửi Bộ Xây dựng để thẩm định và xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở công vụ của các cơ quan trung ương trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều này.</p> <p>3. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở công vụ giai đoạn 05 năm cho các đối</p>	<p>Điều 41. Hình thức và kế hoạch phát triển nhà ở công vụ</p> <p>1. Nhà nước đầu tư vốn từ ngân sách, bao gồm ngân sách trung ương và ngân sách địa phương để đầu tư xây dựng nhà ở công vụ và mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ.</p> <p>2. Cơ quan trung ương có trách nhiệm xác định nhu cầu về nhà ở công vụ của cơ quan mình hoặc của ngành mình nếu thuộc diện quản lý theo hệ thống ngành dọc gửi Bộ Xây dựng để thẩm định và xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở công vụ giai đoạn 05 năm của các cơ quan trung ương trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.</p> <p>3. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở</p>

<p>này thuê;</p> <p>c) Dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đầu tư theo đề nghị của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh để cho các đối tượng được điều động, luân chuyển đến làm việc tại địa phương.</p> <p>Đối với các đối tượng được điều động, luân chuyển đến làm việc ở quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh và tương đương (sau đây gọi chung là cấp huyện), đối tượng quy định tại các điểm c, đ, e và g khoản 1 Điều 32 của Luật này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đầu tư dự án hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định đầu tư dự án.</p> <p>3. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở công vụ được quy định như sau:</p> <p>a) Thủ tướng Chính phủ quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án quy định tại điểm a khoản 2 Điều này theo đề nghị của Bộ Xây dựng;</p> <p>b) Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án quy định tại điểm b khoản 2 Điều này;</p>	<p>tượng lực lượng vũ trang theo quy định của Luật này để trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận.</p> <p>4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập và phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở công vụ phục vụ cho các đối tượng thuộc diện ở nhà ở công vụ của địa phương trong kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh theo quy định của Luật này.</p> <p>5. Nội dung kế hoạch phát triển nhà ở công vụ quy định tại Điều này bao gồm:</p> <p>a) Xác định số lượng, vị trí việc làm của cán bộ thuộc diện được bố trí nhà ở công vụ theo quy định của Luật này;</p> <p>b) Xác định nhu cầu về diện tích đất để xây dựng nhà ở;</p> <p>c) Xác định loại nhà ở, số lượng từng loại nhà ở, tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở cần đầu tư xây dựng hoặc cần mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ trong kỳ kế hoạch;</p> <p>d) Dự kiến nguồn vốn để đầu tư xây dựng hoặc mua, thuê nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ trong</p>	<p>công vụ giai đoạn 05 năm cho các đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân theo quy định của Luật này để trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.</p> <p>4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập và phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở công vụ phục vụ cho các đối tượng thuộc diện ở nhà ở công vụ của địa phương trong kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh theo quy định của Luật này.</p> <p>5. Nội dung chủ yếu của kế hoạch phát triển nhà ở công vụ quy định tại Điều này bao gồm:</p> <p>a) Xác định số lượng, vị trí việc làm của đối tượng thuộc diện được bố trí nhà ở công vụ theo quy định của Luật này;</p> <p>b) Xác định nhu cầu về diện tích đất để xây dựng nhà ở;</p> <p>c) Xác định loại nhà ở, số lượng từng loại nhà ở, tổng diện tích sàn nhà ở cần đầu tư xây dựng hoặc cần mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ trong kỳ kế hoạch;</p> <p>d) Dự kiến nguồn vốn để đầu tư xây dựng hoặc mua, thuê nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ trong</p>
---	---	---

<p>c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án quy định tại điểm c khoản 2 Điều này theo đề nghị của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.</p>	<p>05 năm;</p> <p>đ) Trách nhiệm của cơ quan chủ trì triển khai thực hiện và các Bộ, ngành, địa phương có liên quan;</p> <p>e) Các nội dung khác có liên quan.</p> <p>6. Kế hoạch phát triển nhà ở công vụ quy định tại khoản 5 Điều này là cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ hoặc mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ.</p>	<p>05 năm;</p> <p>đ) Trách nhiệm của cơ quan chủ trì triển khai thực hiện và các Bộ, ngành, địa phương có liên quan.</p> <p>6. Kế hoạch phát triển nhà ở công vụ quy định tại khoản 5 Điều này là cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ hoặc mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ.</p>
<p>Điều 29. Đất để xây dựng nhà ở công vụ</p> <p>1. Diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ được xác định cụ thể trong quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy định tại khoản 1 Điều 16 của Luật này.</p> <p>2. Đối với nhà ở công vụ của cơ quan trung ương thì Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ trên địa bàn, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí diện tích đất để xây dựng nhà ở</p>		

<p>công vụ theo yêu cầu của Bộ Xây dựng.</p> <p>3. Đối với nhà ở công vụ cho các đối tượng quy định tại điểm d khoản 1 Điều 32 của Luật này thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ.</p> <p>4. Đối với nhà ở công vụ của địa phương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ khi lập, phê duyệt quy hoạch quy định tại khoản 1 Điều 16 của Luật này.</p> <p>5. Nhà nước không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất được sử dụng để xây dựng nhà ở công vụ theo quy định tại Điều này.</p>		
<p>Điều 30. Mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ</p> <p>1. Đối với địa phương có nhà ở thương mại được xây dựng theo dự án, phù hợp với loại nhà và tiêu chuẩn diện tích quy định tại Điều 31 của Luật này thì cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 28 của Luật này có thể</p>	<p>Điều 44. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ và lựa chọn chủ đầu tư dự án</p> <p>1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ có các loại sau đây:</p> <p>a) Dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư theo đề nghị của Bộ Xây dựng để cho các đối tượng của các cơ quan trung ương</p>	<p>Điều 42. Quyết định chủ trương đầu tư và chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ</p> <p>1. Việc quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ được thực hiện như sau:</p> <p>a) Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư theo đề nghị</p>

<p>quyết định mua hoặc thuê nhà ở này để làm nhà ở công vụ.</p> <p>2. Việc mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ phải được lập thành dự án và được cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 28 của Luật này phê duyệt.</p> <p>3. Giá mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ do người quyết định đầu tư quyết định trên cơ sở tham khảo giá mua bán nhà ở trên thị trường và kết quả thẩm định giá của đơn vị có chức năng thẩm định giá tại thời điểm mua nhà ở.</p> <p>4. Trường hợp chưa có đủ nhà ở công vụ để cho thuê thì cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 28 của Luật này quyết định việc thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ.</p> <p>5. Ngân sách trung ương cấp vốn để mua hoặc thuê nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ cho các đối tượng của cơ quan trung ương, bao gồm cả nhà ở của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an. Ngân sách địa phương cấp vốn để mua hoặc thuê nhà ở thương mại làm</p>	<p>thuê, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này;</p> <p>b) Dự án do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quyết định đầu tư sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng để cho đối tượng thuộc lực lượng vũ trang thuê;</p> <p>c) Dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đầu tư theo đề nghị của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng về tiêu chuẩn diện tích và định mức trang bị nội thất để cho các đối tượng được điều động, luân chuyển đến làm việc tại địa phương.</p> <p>Đối với các đối tượng được điều động, luân chuyển đến làm việc ở quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh và tương đương (sau đây gọi chung là cấp huyện) thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đầu tư dự án hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định đầu tư dự án.</p> <p>2. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở công vụ được thực hiện như sau:</p> <p>a) Thủ tướng Chính phủ quyết</p>	<p>của Bộ Xây dựng để cho các đối tượng của các cơ quan trung ương thuê, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này;</p> <p>b) Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quyết định chủ trương đầu tư sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng để cho đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân thuê;</p> <p>c) Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương đầu tư hoặc giao Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư công trên cơ sở đề nghị của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng về tiêu chuẩn diện tích và định mức trang thiết bị nội thất để cho các đối tượng được điều động, luân chuyển, biệt phái đến làm việc tại địa phương thuê.</p> <p>2. Người có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều này thì có thẩm quyền quyết định chủ đầu tư.</p> <p>3. Chính phủ quy định chi tiết</p>
--	---	--

<p>nhà ở công vụ cho các đối tượng của cơ quan địa phương.</p>	<p>định lựa chọn chủ đầu tư dự án quy định tại điểm a khoản 1 Điều này theo đề nghị của Bộ Xây dựng;</p> <p>b) Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án quy định tại điểm b khoản 1 Điều này;</p> <p>c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án quy định tại điểm c khoản 1 Điều này theo đề nghị của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.</p>	<p>Điều này.</p>
<p>Điều 31. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở công vụ</p> <p>1. Nhà ở công vụ bao gồm nhà ở riêng lẻ và căn hộ chung cư có các tiêu chuẩn diện tích khác nhau phù hợp với từng loại đối tượng được thuê nhà ở công vụ.</p> <p>2. Tiêu chuẩn diện tích nhà ở công vụ do Thủ tướng Chính phủ quy định và được điều chỉnh cho phù hợp với từng thời kỳ theo đề nghị của Bộ Xây dựng.</p>	<p>Điều 45. Mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ</p> <p>1. Trường hợp trên địa bàn chưa có đủ quỹ nhà ở công vụ để bố trí cho các đối tượng có đủ điều kiện được thuê mà có nhà ở thương mại được xây dựng theo dự án, bảo đảm chất lượng theo quy định của pháp luật về xây dựng, phù hợp với loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở công vụ thì cơ quan có thẩm quyền quy định tại Điều 16 của Luật này có thể mua, thuê nhà ở này để làm nhà ở công vụ.</p> <p>2. Trước khi lập dự án mua nhà</p>	<p>Điều 43. Mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ</p> <p>1. Trường hợp trên địa bàn chưa có đủ quỹ nhà ở công vụ để bố trí cho các đối tượng có đủ điều kiện được thuê mà có nhà ở thương mại được xây dựng theo dự án, bảo đảm chất lượng theo quy định của pháp luật về xây dựng, phù hợp với loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở công vụ thì cơ quan có thẩm quyền quy định tại Điều 14 của Luật này có thể mua, thuê nhà ở này để làm nhà ở công vụ.</p>

	<p>ở thương mại để làm nhà ở công vụ, cơ quan có thẩm quyền theo quy định dưới đây phải làm thủ tục báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công:</p> <p>a) Bộ Xây dựng trình Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư dự án mua nhà ở thương mại để bố trí cho các đối tượng quy định tại điểm a, b và điểm e khoản 1 Điều 47 của Luật này thuê;</p> <p>b) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trình Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư dự án mua nhà ở thương mại để bố trí cho các đối tượng quy định tại điểm d khoản 1 Điều 47 của Luật này thuê;</p> <p>c) Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương đầu tư dự án mua nhà ở thương mại để bố trí cho các đối tượng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 47 của Luật này thuê.</p> <p>3. Việc mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ phải được lập thành dự án theo quy định sau đây:</p>	<p>2. Trước khi lập dự án mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ, cơ quan có thẩm quyền phải trình Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư theo quy định sau đây:</p> <p>a) Bộ Xây dựng trình Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư dự án mua nhà ở thương mại để bố trí cho các đối tượng quy định tại điểm a, b và điểm e khoản 1 Điều 45 của Luật này thuê;</p> <p>b) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trình Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư dự án mua nhà ở thương mại để bố trí cho các đối tượng quy định tại điểm d khoản 1 Điều 45 của Luật này thuê;</p> <p>c) Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương đầu tư hoặc giao Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư công đối với dự án mua nhà ở thương mại để bố trí cho các đối tượng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 45 của Luật này thuê.</p> <p>3. Sau khi được cơ quan có</p>
--	--	---

	<p>a) Trường hợp sử dụng nhà ở cho đối tượng của các cơ quan trung ương thuê, trừ đối tượng thuộc lực lượng vũ trang thì Bộ Xây dựng báo cáo Thủ tướng Chính phủ phê duyệt hoặc thực hiện phê duyệt nếu được Thủ tướng Chính phủ ủy quyền;</p> <p>b) Trường hợp sử dụng nhà ở cho đối tượng thuộc lực lượng vũ trang thuê thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an phê duyệt dự án sau khi thống nhất với Bộ Xây dựng;</p> <p>c) Trường hợp sử dụng nhà ở cho đối tượng của địa phương thuê thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;</p> <p>d) Nội dung dự án mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ quy định tại khoản này bao gồm vị trí, địa điểm, loại nhà, số lượng nhà ở, diện tích sử dụng của mỗi loại nhà ở, giá mua bán nhà ở, các chi phí có liên quan, nguồn vốn mua nhà ở, phương thức thanh toán tiền mua nhà ở, cơ quan ký hợp đồng mua bán nhà ở, tiến độ thực hiện dự án, cơ quan có trách</p>	<p>thầm quyền phê duyệt quyết định chủ trương đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều này thì dự án mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ được thực hiện như sau:</p> <p>a) Đối với dự án mua nhà ở thương mại để cho đối tượng của các cơ quan trung ương thuê, trừ đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân thì Bộ Xây dựng báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư hoặc Bộ trưởng Bộ Xây dựng quyết định đầu tư nếu được Thủ tướng Chính phủ ủy quyền;</p> <p>b) Đối với dự án mua nhà ở thương mại để cho đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân thuê thì Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quyết định đầu tư sau khi thống nhất với Bộ Xây dựng;</p> <p>c) Đối với dự án mua nhà ở thương mại để cho đối tượng của địa phương thuê thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đầu tư;</p> <p>d) Nội dung dự án mua nhà ở</p>
--	---	--

	<p>nhiệm quản lý nhà ở sau khi mua, trách nhiệm của các cơ quan có liên quan trong việc thực hiện dự án;</p> <p>đ) Giá mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ do người quyết định đầu tư quyết định trên cơ sở tham khảo giá mua bán nhà ở trên thị trường và kết quả thẩm định giá của đơn vị có chức năng thẩm định giá tại thời điểm mua nhà ở.</p> <p>4. Việc thuê nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ được quy định như sau:</p> <p>a) Trường hợp thuê nhà ở để cho đối tượng của các cơ quan trung ương thuê thì Bộ Xây dựng báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định; Bộ Xây dựng trực tiếp ký hợp đồng thuê với chủ sở hữu nhà ở để bố trí cho đối tượng được thuê nhà ở công vụ;</p> <p>b) Trường hợp sử dụng nhà ở để cho các đối tượng thuộc lực lượng vũ trang thuê thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an báo cáo Thủ tướng Chính phủ chấp thuận trước khi quyết định thuê nhà ở; Bộ Quốc phòng, Bộ Công</p>	<p>thương mại để làm nhà ở công vụ quy định tại khoản này bao gồm vị trí, địa điểm, loại nhà, số lượng nhà ở, diện tích sử dụng của mỗi loại nhà ở, giá mua bán nhà ở, các chi phí có liên quan, nguồn vốn mua nhà ở, phương thức thanh toán tiền mua nhà ở, cơ quan ký hợp đồng mua bán nhà ở, tiến độ thực hiện dự án, cơ quan có trách nhiệm quản lý nhà ở sau khi mua, trách nhiệm của các cơ quan có liên quan trong việc thực hiện dự án;</p> <p>đ) Giá mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ do người quyết định đầu tư quyết định trên cơ sở tham khảo giá mua bán nhà ở trên thị trường và kết quả thẩm định giá của đơn vị có chức năng thẩm định giá tại thời điểm mua nhà ở.</p> <p>4. Việc thuê nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ được quy định như sau:</p> <p>a) Trường hợp thuê nhà ở để cho đối tượng của các cơ quan trung ương thuê thì Bộ Xây dựng báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định;</p>
--	--	---

	<p>an trực tiếp ký hợp đồng thuê với chủ sở hữu nhà ở để bố trí cho đối tượng được thuê nhà ở công vụ;</p> <p>c) Trường hợp sử dụng nhà ở cho các đối tượng của địa phương thuê thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thuê nhà ở; cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh trực tiếp ký hợp đồng thuê với chủ sở hữu nhà ở để bố trí cho đối tượng được thuê nhà ở công vụ;</p> <p>d) Nội dung đề xuất thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ quy định tại khoản này bao gồm vị trí, địa điểm, loại nhà, số lượng nhà ở, diện tích sử dụng của mỗi loại nhà ở, giá thuê nhà ở, thời hạn thuê, các chi phí liên quan, nguồn vốn bố trí để thuê nhà ở, cơ quan có trách nhiệm thanh toán tiền thuê, cơ quan ký hợp đồng thuê và thực hiện quản lý nhà ở sau khi thuê.</p>	<p>Bộ Xây dựng trực tiếp ký hợp đồng thuê với chủ sở hữu nhà ở để bố trí cho đối tượng được thuê nhà ở công vụ;</p> <p>b) Trường hợp sử dụng nhà ở để cho các đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân thuê thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an báo cáo Thủ tướng Chính phủ chấp thuận trước khi quyết định thuê nhà ở; Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trực tiếp ký hợp đồng thuê với chủ sở hữu nhà ở để bố trí cho đối tượng được thuê nhà ở công vụ;</p> <p>c) Trường hợp sử dụng nhà ở cho các đối tượng của địa phương thuê thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thuê nhà ở; cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh trực tiếp ký hợp đồng thuê với chủ sở hữu nhà ở để bố trí cho đối tượng được thuê nhà ở công vụ;</p> <p>d) Nội dung đề xuất thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ quy</p>
--	--	---

		<p>định tại khoản này bao gồm vị trí, địa điểm, loại nhà, số lượng nhà ở, diện tích sử dụng của mỗi loại nhà ở, giá thuê nhà ở, thời hạn thuê, các chi phí liên quan, nguồn vốn bố trí để thuê nhà ở, cơ quan có trách nhiệm thanh toán tiền thuê, cơ quan ký hợp đồng thuê và thực hiện quản lý nhà ở sau khi thuê.</p> <p>5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>
<p>Điều 32. Đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở công vụ</p> <p>1. Đối tượng được thuê nhà ở công vụ bao gồm:</p> <p>a) Cán bộ lãnh đạo của Đảng, Nhà nước thuộc diện ở nhà công vụ trong thời gian đảm nhận chức vụ;</p> <p>b) Cán bộ, công chức thuộc các cơ quan của Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội không thuộc diện quy định tại điểm a khoản này được điều động, luân chuyển đến công tác tại cơ quan trung ương giữ chức vụ từ cấp Thứ trưởng và tương đương trở lên; được điều động, luân chuyển đến công</p>	<p>Điều 46. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở công vụ</p> <p>1. Nhà ở công vụ bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và căn hộ chung cư có các tiêu chuẩn diện tích khác nhau phù hợp với từng loại đối tượng được thuê nhà ở công vụ theo quy định của Luật này.</p> <p>2. Tiêu chuẩn diện tích và định mức trang thiết bị nội thất nhà ở công vụ do Thủ tướng Chính phủ quy định và được điều chỉnh cho phù hợp với từng thời kỳ theo đề nghị của Bộ Xây dựng.</p>	<p>Điều 44. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở công vụ</p> <p>1. Nhà ở công vụ bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và căn hộ chung cư có các tiêu chuẩn diện tích khác nhau phù hợp với từng loại đối tượng được thuê nhà ở công vụ theo quy định của Luật này.</p> <p>2. Tiêu chuẩn diện tích và định mức trang thiết bị nội thất nhà ở công vụ do Thủ tướng Chính phủ quy định và được điều chỉnh cho phù hợp với từng thời kỳ theo đề nghị của Bộ Xây dựng.</p>

tác tại địa phương giữ chức vụ từ Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, Giám đốc Sở và tương đương trở lên;

c) Cán bộ, công chức thuộc các cơ quan của Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội không thuộc diện quy định tại điểm b khoản này được điều động, luân chuyển đến công tác tại xã vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo;

d) Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân được điều động, luân chuyển theo yêu cầu quốc phòng, an ninh, trừ đối tượng mà pháp luật quy định phải ở trong doanh trại của lực lượng vũ trang;

đ) Giáo viên đến công tác tại khu vực nông thôn, xã vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo;

e) Bác sĩ, nhân viên y tế đến công tác tại khu vực nông thôn, xã vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên

<p>giới, hải đảo;</p> <p>g) Nhà khoa học được giao chủ trì nhiệm vụ khoa học và công nghệ cấp quốc gia đặc biệt quan trọng theo quy định của Luật khoa học và công nghệ.</p> <p>2. Điều kiện được thuê nhà ở công vụ được quy định như sau:</p> <p>a) Đối với đối tượng quy định tại điểm a khoản 1 Điều này thì được bố trí nhà ở công vụ theo yêu cầu an ninh;</p> <p>b) Đối với đối tượng quy định tại các điểm b, c, d, đ, e và g khoản 1 Điều này thì phải thuộc diện chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình và chưa được mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội tại địa phương nơi đến công tác hoặc đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình tại nơi đến công tác nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người trong hộ gia đình thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu do Chính phủ quy định theo từng thời kỳ và từng khu vực khác nhau.</p>		
<p>Điều 33. Nguyên tắc xác định giá thuê nhà ở công vụ</p> <p>1. Tính đúng, tính đủ các chi phí cần thiết để thực hiện quản lý vận hành, bảo trì và quản lý cho thuê trong</p>	<p>Điều 47. Đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở công vụ</p> <p>1. Đối tượng được thuê nhà ở công vụ bao gồm:</p>	<p>Điều 45. Đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở công vụ</p> <p>1. Đối tượng được thuê nhà ở công vụ bao gồm:</p>

<p>quá trình sử dụng nhà ở công vụ.</p> <p>2. Không tính tiền sử dụng đất xây dựng nhà ở công vụ và không tính chi phí khấu hao vốn đầu tư xây dựng nhà ở công vụ hoặc chi phí mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ.</p> <p>3. Giá thuê nhà ở công vụ do cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 81 của Luật này quyết định và được xem xét, điều chỉnh cho phù hợp với từng thời kỳ.</p> <p>4. Trường hợp thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ thì người thuê nhà ở công vụ trả tiền thuê nhà ở thấp hơn giá thuê nhà ở thương mại theo quy định của Chính phủ.</p>	<p>a) Cán bộ lãnh đạo của Đảng, Nhà nước thuộc diện ở nhà công vụ trong thời gian đảm nhận chức vụ;</p> <p>b) Cán bộ, công chức thuộc các cơ quan của Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội không thuộc diện quy định tại điểm a khoản này được điều động, luân chuyển đến công tác từ địa phương về các cơ quan trung ương giữ chức vụ từ cấp Phó Thủ trưởng cơ quan trực thuộc Chính phủ và tương đương trở lên; được điều động, luân chuyển từ cơ quan trung ương về địa phương công tác hoặc từ địa phương này đến địa phương khác để giữ chức vụ từ Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, Phó Giám đốc Sở và tương đương trở lên;</p> <p>c) Cán bộ, công chức, viên chức thuộc các cơ quan của Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội không thuộc diện quy định tại điểm a và điểm b khoản này được điều động, luân chuyển đến công tác tại xã vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo;</p>	<p>a) Cán bộ lãnh đạo của Đảng, Nhà nước thuộc diện ở nhà công vụ trong thời gian đảm nhận chức vụ;</p> <p>b) Cán bộ, công chức thuộc các cơ quan của Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội không thuộc diện quy định tại điểm a khoản này được điều động, luân chuyển, biệt phái từ địa phương về cơ quan trung ương công tác giữ chức vụ từ cấp Phó Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ và tương đương trở lên; được điều động, luân chuyển, biệt phái từ cơ quan trung ương về địa phương công tác hoặc từ địa phương này đến địa phương khác để giữ chức vụ từ Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, Phó Giám đốc Sở và tương đương trở lên;</p> <p>c) Cán bộ, công chức, viên chức thuộc các cơ quan của Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội không thuộc diện quy định tại điểm a và điểm b khoản này được điều động, luân chuyển, biệt phái đến công tác tại xã vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó</p>
--	---	---

	<p>d) Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan thuộc lực lượng vũ trang nhân dân được điều động, luân chuyển theo yêu cầu quốc phòng, an ninh, trừ đối tượng mà pháp luật quy định phải ở trong doanh trại của lực lượng vũ trang;</p> <p>đ) Giáo viên, bác sĩ, nhân viên y tế đến công tác tại khu vực nông thôn, xã vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo;</p> <p>e) Nhà khoa học được giao chủ trì nhiệm vụ khoa học và công nghệ cấp quốc gia đặc biệt quan trọng theo quy định của Luật Khoa học và Công nghệ; nhân tài có đóng góp quan trọng cho quốc gia được cấp có thẩm quyền công nhận theo quy định của pháp luật;</p> <p>g) Các trường hợp khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định theo đề nghị của cơ quan quản lý nhà ở ở Trung ương.</p> <p>2. Điều kiện thuê nhà ở công vụ được quy định như sau:</p> <p>a) Đối với đối tượng quy định</p>	<p>khăn, khu vực biên giới, hải đảo;</p> <p>d) Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan thuộc lực lượng vũ trang nhân dân được điều động, luân chuyển, biệt phái theo yêu cầu quốc phòng, an ninh, trừ đối tượng mà pháp luật quy định phải ở trong doanh trại của lực lượng vũ trang nhân dân;</p> <p>đ) Giáo viên, bác sĩ, nhân viên y tế đến công tác tại khu vực nông thôn, xã vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo;</p> <p>e) Nhà khoa học được giao chủ trì nhiệm vụ khoa học và công nghệ cấp quốc gia đặc biệt quan trọng theo quy định của Luật Khoa học và Công nghệ; nhân tài có đóng góp quan trọng cho quốc gia được cấp có thẩm quyền công nhận theo quy định của pháp luật;</p> <p>g) Trường hợp khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định theo đề nghị của cơ quan quản lý nhà ở ở Trung ương.</p> <p>2. Điều kiện thuê nhà ở công vụ</p>
--	--	---

	<p>tại điểm a khoản 1 Điều này thì được bố trí nhà ở công vụ theo yêu cầu an ninh;</p> <p>b) Đối với đối tượng quy định tại các điểm b, c, d, đ và e khoản 1 Điều này thì phải thuộc diện chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình và chưa được mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội tại địa phương nơi đến công tác hoặc đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình tại nơi đến công tác nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người trong hộ gia đình thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu do Chính phủ quy định theo từng thời kỳ và từng khu vực khác nhau.</p>	<p>được quy định như sau:</p> <p>a) Đối tượng quy định tại điểm a khoản 1 Điều này thì được bố trí nhà ở công vụ theo yêu cầu an ninh;</p> <p>b) Đối tượng quy định tại điểm a khoản 1 Điều này thì được bố trí nhà ở công vụ theo yêu cầu an ninh; o quy định của Luật Khoa học và Công nghệ; nhân tài có đóng góp quan trọng cho quốc gia nơi đến công tác hoặc đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình tại nơi đến công tác nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người trong hộ gia đình thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu do Chính phủ quy định theo từng thời kỳ và từng khu vực khác nhau.</p>
<p>Điều 34. Quyền và nghĩa vụ của người thuê nhà công vụ</p> <p>1. Người thuê nhà ở công vụ có các quyền sau đây:</p> <p>a) Nhận bàn giao nhà ở và các trang thiết bị kèm theo nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà;</p> <p>b) Được sử dụng nhà ở cho bản</p>	<p>Điều 48. Nguyên tắc xác định giá thuê nhà ở công vụ</p> <p>1. Tính đúng, tính đủ các chi phí cần thiết để thực hiện quản lý vận hành, bảo trì, quản lý cho thuê trong quá trình sử dụng nhà ở công vụ.</p> <p>2. Không tính tiền sử dụng đất xây dựng nhà ở công vụ và không tính chi phí khấu hao vốn đầu tư xây dựng</p>	<p>Điều 46. Nguyên tắc xác định giá thuê nhà ở công vụ</p> <p>1. Tính đúng, tính đủ các chi phí cần thiết để thực hiện quản lý vận hành, bảo trì, quản lý cho thuê trong quá trình sử dụng nhà ở công vụ.</p> <p>2. Không tính tiền sử dụng đất xây dựng nhà ở công vụ và không tính chi phí khấu hao vốn đầu tư xây dựng</p>

<p>thân và các thành viên trong gia đình trong thời gian đảm nhận chức vụ, công tác;</p> <p>c) Đề nghị đơn vị quản lý vận hành nhà ở sửa chữa kịp thời những hư hỏng nếu không phải do lỗi của mình gây ra;</p> <p>d) Được tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà ở công vụ nếu hết thời hạn thuê nhà ở mà vẫn thuộc đối tượng và có đủ điều kiện được thuê nhà ở công vụ theo quy định của Luật này;</p> <p>đ) Thực hiện các quyền khác về nhà ở theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà ở công vụ.</p> <p>2. Người thuê nhà ở công vụ có các nghĩa vụ sau đây:</p> <p>a) Sử dụng nhà vào mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt cho bản thân và các thành viên trong gia đình trong thời gian thuê nhà ở;</p> <p>b) Có trách nhiệm giữ gìn nhà ở và các tài sản kèm theo; không được tự ý cải tạo, sửa chữa, phá dỡ nhà ở công</p>	<p>nhà ở công vụ hoặc chi phí mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ.</p> <p>3. Giá thuê nhà ở công vụ do cơ quan có thẩm quyền quyết định theo quy định tại Điều 16 của Luật này và được xem xét, điều chỉnh cho phù hợp với từng thời kỳ.</p> <p>4. Trường hợp thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ thì người thuê nhà ở công vụ trả tiền thuê nhà ở thấp hơn giá thuê nhà ở thương mại.</p> <p>5. Chính phủ quy định cụ thể giá thuê nhà ở công vụ và trình tự, thủ tục thuê nhà ở công vụ.</p>	<p>nhà ở công vụ hoặc chi phí mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ.</p> <p>3. Giá thuê nhà ở công vụ do cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại Điều 14 của Luật này quyết định và được xem xét, điều chỉnh cho phù hợp với từng thời kỳ.</p> <p>4. Trường hợp thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ thì người thuê nhà ở công vụ trả tiền thuê nhà ở thấp hơn giá thuê nhà ở thương mại.</p> <p>5. Chính phủ quy định giá thuê nhà ở công vụ và trình tự, thủ tục thuê nhà ở công vụ.</p>
--	--	---

vụ; trường hợp sử dụng căn hộ chung cư thì còn phải tuân thủ các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;

c) Không được cho thuê lại, cho mượn, ủy quyền quản lý nhà ở công vụ;

d) Trả tiền thuê nhà ở theo hợp đồng thuê nhà ở ký với bên cho thuê và thanh toán các khoản chi phí phục vụ sinh hoạt khác theo quy định của bên cung cấp dịch vụ;

đ) Trả lại nhà ở công vụ cho Nhà nước khi không còn thuộc đối tượng được thuê nhà ở hoặc khi không còn nhu cầu thuê nhà ở công vụ hoặc khi có hành vi vi phạm thuộc diện bị thu hồi nhà ở theo quy định của Luật này trong thời hạn không quá 90 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của cơ quan quản lý nhà ở công vụ;

e) Chấp hành quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở của cơ quan có thẩm quyền trong trường hợp bị cưỡng chế thu hồi nhà ở;

g) Các nghĩa vụ khác về nhà ở theo

<p>quy định của luật và theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà ở công vụ.</p>		
	<p style="text-align: center;">Điều 49. Quyền và nghĩa vụ của người thuê nhà ở công vụ</p> <p>1. Người thuê nhà ở công vụ có các quyền sau đây:</p> <p>a) Nhận bàn giao nhà ở và các trang thiết bị kèm theo nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà;</p> <p>b) Được sử dụng nhà ở cho bản thân và các thành viên trong gia đình trong thời gian đảm nhận chức vụ, công tác;</p> <p>c) Đề nghị đơn vị quản lý vận hành nhà ở sửa chữa kịp thời những hư hỏng nếu không phải do lỗi của mình gây ra;</p> <p>d) Được tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà ở công vụ nếu hết thời hạn thuê nhà ở mà vẫn thuộc đối tượng và có đủ điều kiện được thuê nhà ở công vụ theo quy định của Luật này;</p>	<p style="text-align: center;">Điều 47. Quyền và nghĩa vụ của người thuê nhà ở công vụ</p> <p>1. Người thuê nhà ở công vụ có các quyền sau đây:</p> <p>a) Nhận bàn giao nhà ở và các trang thiết bị kèm theo nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà;</p> <p>b) Được sử dụng nhà ở cho bản thân và các thành viên trong gia đình trong thời gian đảm nhận chức vụ, công tác;</p> <p>c) Đề nghị đơn vị quản lý vận hành nhà ở sửa chữa kịp thời những hư hỏng nếu không phải do lỗi của mình gây ra;</p> <p>d) Được tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà ở công vụ nếu hết thời hạn thuê nhà ở mà vẫn thuộc đối tượng và có đủ điều kiện được thuê nhà ở công vụ theo quy định tại Điều 45 của Luật</p>

	<p>đ) Thực hiện các quyền khác về nhà ở theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà ở công vụ.</p> <p>2. Người thuê nhà ở công vụ có các nghĩa vụ sau đây:</p> <p>a) Sử dụng nhà vào mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt cho bản thân và các thành viên trong gia đình trong thời gian thuê nhà ở;</p> <p>b) Có trách nhiệm giữ gìn nhà ở và các tài sản kèm theo; không được tự ý cải tạo, sửa chữa, phá dỡ nhà ở công vụ; trường hợp sử dụng căn hộ chung cư thì còn phải tuân thủ các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;</p> <p>c) Trả tiền thuê nhà ở theo hợp đồng thuê nhà ở ký với bên cho thuê và thanh toán các khoản chi phí phục vụ sinh hoạt khác theo quy định của bên cung cấp dịch vụ;</p> <p>d) Trả lại nhà ở cho cơ quan, tổ chức được giao quản lý nhà ở công vụ trong thời hạn không quá 90 ngày, kể</p>	<p>này;</p> <p>đ) Thực hiện các quyền khác về nhà ở theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà ở công vụ.</p> <p>2. Người thuê nhà ở công vụ có các nghĩa vụ sau đây:</p> <p>a) Sử dụng nhà vào mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt cho bản thân và các thành viên trong gia đình trong thời gian thuê nhà ở;</p> <p>b) Có trách nhiệm giữ gìn nhà ở và các tài sản kèm theo; không được tự ý cải tạo, sửa chữa, phá dỡ nhà ở công vụ; trường hợp sử dụng căn hộ chung cư thì còn phải tuân thủ các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;</p> <p>c) Không được cho thuê lại, cho mượn, ủy quyền quản lý nhà ở công vụ;</p> <p>d) Trả tiền thuê nhà ở theo hợp đồng thuê nhà ở ký với bên cho thuê và thanh toán các khoản chi phí phục</p>
--	---	--

	<p>từ ngày có quyết định nghỉ hưu theo chế độ hoặc quyết định chuyển công tác đến địa phương khác hoặc không còn đủ điều kiện được thuê nhà ở công vụ theo quy định. Quá thời hạn quy định tại điểm này mà người thuê không trả lại nhà ở thì cơ quan có thẩm quyền cho thuê nhà ở công vụ quyết định thu hồi và cưỡng chế bàn giao nhà ở công vụ.</p> <p>Việc thu hồi, cưỡng chế bàn giao nhà ở công vụ được thông báo công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng;</p> <p>đ) Khi trả lại nhà ở công vụ, người thuê phải bàn giao nhà ở và các trang thiết bị kèm theo nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà;</p> <p>e) Các nghĩa vụ khác về nhà ở theo quy định của luật và theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà ở công vụ.</p>	<p>vụ sinh hoạt khác theo quy định của bên cung cấp dịch vụ;</p> <p>đ) Trả lại nhà ở cho cơ quan, tổ chức được giao quản lý nhà ở công vụ trong thời hạn 90 ngày, kể từ ngày có quyết định nghỉ hưu theo chế độ hoặc quyết định chuyển công tác đến địa phương khác hoặc không còn thuộc đối tượng hoặc không còn đủ điều kiện được thuê nhà ở công vụ theo quy định tại Điều 45 của Luật này. Quá thời hạn quy định tại điểm này mà người thuê không trả lại nhà ở thì cơ quan có thẩm quyền cho thuê nhà ở công vụ quyết định thu hồi và cưỡng chế bàn giao nhà ở công vụ.</p> <p>Việc thu hồi, cưỡng chế bàn giao nhà ở công vụ được thông báo công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng;</p> <p>e) Khi trả lại nhà ở công vụ, người thuê phải bàn giao nhà ở và các trang thiết bị kèm theo nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà;</p> <p>g) Các nghĩa vụ khác về nhà ở</p>
--	---	--

		theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà ở công vụ.
Mục 4. PHÁT TRIỂN NHÀ Ở ĐỂ PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ	Mục 4 PHÁT TRIỂN NHÀ Ở ĐỂ PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ	Mục 4 PHÁT TRIỂN NHÀ Ở ĐỂ PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 35. Nguyên tắc phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư

1. Trường hợp thu hồi đất và giải tỏa nhà ở để xây dựng công trình khác tại khu vực nội đô thuộc đô thị loại đặc biệt, tại đô thị loại 1 và loại 2 thì Nhà nước chuẩn bị quỹ nhà ở thông qua việc sử dụng nhà ở thương mại hoặc nhà ở xã hội được xây dựng theo dự án để bố trí tái định cư trước khi thu hồi đất và giải tỏa nhà ở, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 36 của Luật này.

2. Trường hợp thu hồi đất và giải tỏa nhà ở để xây dựng công trình khác tại khu vực không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này mà có nhà ở thương mại hoặc nhà ở xã hội được xây dựng theo dự án thì Nhà nước sử dụng nhà ở này để bố trí tái định cư; nếu không có nhà ở thương mại, nhà ở xã hội thì Nhà nước thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư trước khi thu hồi đất và giải tỏa nhà ở, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 36 của Luật này.

3. Trường hợp thu hồi đất và giải tỏa nhà ở để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà người có nhà

Điều 50. Hình thức bố trí nhà ở phục vụ tái định cư

1. Xây dựng nhà ở theo dự án để cho thuê hoặc để bán, cho thuê mua hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với nhà ở đó cho người được tái định cư.

2. Đặt hàng hoặc mua nhà ở thương mại được xây dựng theo dự án để bán, cho thuê, cho thuê mua cho người được tái định cư.

3. Bố trí cho người được tái định cư được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được xây dựng theo dự án.

4. Bố trí tái định cư theo quy định của pháp luật đất đai.

5. Tự mua, thuê, thuê mua nhà ở.

Điều 48. Bố trí nhà ở để phục vụ tái định cư

1. Các hình thức bố trí nhà ở để phục vụ tái định cư bao gồm:

a) Xây dựng nhà ở theo dự án để cho thuê hoặc để bán, cho thuê mua cho người được tái định cư;

b) Đặt hàng hoặc mua nhà ở thương mại được xây dựng theo dự án để bán, cho thuê, cho thuê mua cho người được tái định cư;

c) Bố trí cho người được tái định cư được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được xây dựng theo dự án;

d) Người được tái định cư được thanh toán tiền để tự mua, thuê, thuê mua nhà ở;

đ) Bố trí cho người tái định cư đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại Chương V của Luật này;

e) Bố trí tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Chính phủ quy định đối

ở bị giải tỏa có nhu cầu tái định cư tại chỗ thì chủ đầu tư dự án phải ưu tiên bố trí nhà ở thương mại ngay trong dự án đó để phục vụ tái định cư.

4. Trường hợp thu hồi đất và giải tỏa nhà ở để thực hiện dự án hạ tầng khu công nghiệp mà người có nhà ở bị giải tỏa có nhu cầu tái định cư thì chủ đầu tư dự án phải xây dựng nhà ở để bố trí tái định cư trong cùng khu vực được quy hoạch xây dựng nhà ở cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp hoặc bố trí nhà ở tại nơi khác cho người được tái định cư.

5. Trường hợp phải đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư thì phải thực hiện theo dự án; đối với khu vực nông thôn thì dự án đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư phải bao gồm cả việc bố trí quỹ đất để phục vụ sản xuất cho người thuộc diện được tái định cư.

6. Nhà ở để phục vụ tái định cư phải có đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng, hồ sơ thiết kế được phê duyệt và tuân thủ quy định tại Điều 14 của

trạng, điều kiện được bố trí nhà ở để phục vụ tái định cư, trình tự, thủ tục thuê, thuê mua, mua nhà ở để phục vụ tái định cư.

Luật này.		
-----------	--	--

Điều 36. Các hình thức bố trí nhà ở để phục vụ tái định cư

1. Mua nhà ở thương mại được xây dựng theo dự án để cho thuê, cho thuê mua, bán cho người được tái định cư.

2. Sử dụng nhà ở xã hội được xây dựng theo dự án để cho thuê, cho thuê mua, bán cho người được tái định cư.

3. Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở bằng vốn ngân sách nhà nước, công trái quốc gia, trái phiếu, vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước hoặc đầu tư xây dựng theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao trên diện tích đất được xác định để xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo quy hoạch được phê duyệt để cho thuê, cho thuê mua, bán cho người được tái định cư.

4. Hộ gia đình, cá nhân được thanh toán tiền để tự lựa chọn việc mua, thuê, thuê mua nhà ở thương mại trên địa bàn làm nhà ở tái định cư hoặc được Nhà nước giao đất ở để tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch được phê duyệt.

Điều 51. Nguyên tắc phát triển nhà ở phục vụ tái định cư

1. Việc bố trí nhà ở tái định cư đối với trường hợp di dời đến nơi ở mới phải được thực hiện trước khi thu hồi và giải tỏa nhà ở, bảo đảm công khai, minh bạch, hài hòa lợi ích của Nhà nước, người có nhà ở, đất ở bị thu hồi và nhà đầu tư theo quy định của pháp luật; nhà ở được tái định cư phải bảo đảm có điều kiện bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ.

2. Trường hợp giải tỏa nhà ở để xây dựng công trình khác theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt tại khu vực nội thị thuộc đô thị loại đặc biệt, tại đô thị loại 1 thì thực hiện bố trí nhà ở tái định cư cho người có nhà ở bị giải tỏa theo một trong các hình thức quy định tại khoản 2 hoặc khoản 3 Điều 50 của Luật này.

3. Trường hợp giải tỏa nhà ở để xây dựng công trình khác theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt tại khu vực không thuộc quy định tại khoản 2 Điều này thì căn

Điều 49. Nguyên tắc phát triển nhà ở phục vụ tái định cư

1. Việc bố trí nhà ở để phục vụ ở tái định cư đối với trường hợp di dời đến nơi ở mới phải được thực hiện trước khi thu hồi và giải tỏa nhà ở, bảo đảm công khai, minh bạch, hài hòa lợi ích của Nhà nước, người có nhà ở, đất ở bị thu hồi và nhà đầu tư theo quy định của pháp luật; nhà ở được tái định cư phải bảo đảm có điều kiện bằng hoặc tốt hơn nơi ở trước khi bố trí tái định cư.

2. Trường hợp giải tỏa nhà ở để xây dựng công trình khác theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt tại đô thị loại I, phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt thì thực hiện bố trí nhà ở để phục vụ tái định cư cho người có nhà ở bị giải tỏa theo một trong các hình thức quy định tại khoản 2 hoặc khoản 3 Điều 48 của Luật này.

Trường hợp tái định cư theo hình thức mua, thuê mua nhà ở xã hội thì người được tái định cư được ưu tiên bố trí nhà ở xã hội.

	<p>cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương và nhu cầu của người được tái định cư, việc bố trí tái định cư được thực hiện theo một trong các hình thức quy định tại Điều 50 của Luật này.</p> <p>4. Trường hợp giải tỏa nhà ở để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại hoặc nhà ở xã hội mà người có nhà ở bị giải tỏa có nhu cầu tái định cư tại chỗ thì chủ đầu tư dự án phải ưu tiên bố trí nhà ở thương mại hoặc nhà ở xã hội ngay trong dự án đó để phục vụ tái định cư.</p> <p>5. Trường hợp phá dỡ nhà chung cư để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại Chương V của Luật này.</p> <p>6. Trường hợp giải tỏa nhà ở để thực hiện dự án hạ tầng khu công nghiệp, khu chức năng trong khu kinh tế mà người có nhà ở bị giải tỏa có nhu cầu tái định cư thì chủ đầu tư dự án phải xây dựng nhà ở để bố trí tái định cư tại địa điểm khác hoặc trong</p>	<p>3. Trường hợp giải tỏa nhà ở để xây dựng công trình khác theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt tại khu vực không thuộc quy định tại khoản 2 Điều này thì căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương và nhu cầu của người được tái định cư, việc bố trí tái định cư được thực hiện theo một trong các hình thức quy định tại Điều 48 của Luật này.</p> <p>4. Trường hợp giải tỏa nhà ở để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại hoặc nhà ở xã hội mà người có nhà ở bị giải tỏa có nhu cầu tái định cư tại chỗ thì chủ đầu tư dự án phải bố trí nhà ở thương mại hoặc nhà ở xã hội ngay trong dự án đó để phục vụ tái định cư.</p> <p>5. Trường hợp phá dỡ nhà chung cư để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư (sau đây gọi chung là dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư) thì thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại Chương V của Luật</p>
--	---	--

	<p>khu nhà ở xã hội theo quy định của Luật này hoặc được bố trí tái định cư theo một trong các hình thức quy định tại Điều 50 của Luật này.</p> <p>7. Trường hợp xây dựng nhà ở tái định cư theo dự án thì phải lập và phê duyệt thành dự án riêng, không thực hiện dự án hỗn hợp với các loại hình nhà ở thương mại, nhà ở công vụ, nhà ở xã hội; đối với khu vực nông thôn thì dự án đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư phải bao gồm cả việc bố trí quỹ đất để phục vụ sản xuất cho người thuộc diện được tái định cư.</p> <p>8. Trường hợp thuộc diện được bồi thường bằng quyền sử dụng đất cho người tái định cư thì thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai.</p>	<p>này.</p> <p>6. Trường hợp giải tỏa nhà ở để thực hiện dự án hạ tầng khu công nghiệp, khu chức năng trong khu kinh tế mà người có nhà ở bị giải tỏa có nhu cầu tái định cư thì chủ đầu tư dự án phải xây dựng nhà ở để bố trí tái định cư tại địa điểm khác hoặc trong khu nhà ở xã hội theo quy định của Luật này hoặc được bố trí tái định cư theo một trong các hình thức quy định tại Điều 48 của Luật này.</p> <p>7. Trường hợp xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư theo dự án thì phải lập và phê duyệt thành dự án riêng, không thực hiện dự án hỗn hợp với các loại hình nhà ở thương mại, nhà ở công vụ, nhà ở xã hội; đối với khu vực nông thôn thì dự án đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư phải bao gồm cả việc bố trí quỹ đất để phục vụ sản xuất cho người thuộc diện được tái định cư.</p> <p>8. Trường hợp thuộc diện được bồi thường bằng quyền sử dụng đất cho người tái định cư thì thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai.</p>
--	--	---

<p>Điều 37. Đất xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư</p> <p>1. Việc bố trí diện tích đất xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư phải tuân thủ các nguyên tắc quy định tại Điều 35 của Luật này và quy định của pháp luật về đất đai.</p> <p>2. Diện tích đất xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư được xác định cụ thể trong quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy định tại khoản 1 Điều 16 của Luật này.</p>	<p>Điều 52. Quỹ đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư</p> <p>1. Việc bố trí diện tích đất để xây dựng dự án nhà ở phục vụ tái định cư phải tuân thủ các yêu cầu quy định tại Điều 35 của Luật này và quy định của pháp luật về đất đai.</p> <p>2. Khi phê duyệt quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phải xác định rõ quỹ đất để lập dự án xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo nguyên tắc quy định Điều 51 của Luật này.</p> <p>3. Việc xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai để thực hiện dự án nhà ở tái định cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.</p>	<p>Điều 50. Quỹ đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư</p> <p>1. Việc bố trí diện tích đất để xây dựng dự án nhà ở phục vụ tái định cư phải tuân thủ các yêu cầu quy định tại Điều 32 của Luật này và quy định của pháp luật về đất đai.</p> <p>2. Khi phê duyệt quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phải xác định rõ quỹ đất để lập dự án xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo nguyên tắc quy định Điều 49 của Luật này.</p> <p>3. Việc xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai để thực hiện dự án nhà ở để phục vụ tái định cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.</p>
--	--	--

--	--	--

Điều 38. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư và việc lựa chọn chủ đầu tư dự án

1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư được lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.

2. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư bao gồm Ban quản lý dự án chuyên ngành thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Tổ chức phát triển quỹ đất cấp tỉnh và doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; việc lựa chọn chủ đầu tư dự án được thực hiện theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều này.

3. Đối với dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư có sử dụng nguồn vốn hoặc thực hiện theo hình thức quy định tại khoản 3 Điều 36 của Luật này thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo người quyết định đầu tư quyết định lựa chọn chủ đầu tư.

4. Đối với dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư không thuộc diện quy định tại khoản 3 Điều 36 của Luật

Điều 53. Lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư

1. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư bao gồm Ban quản lý dự án chuyên ngành thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Tổ chức phát triển quỹ đất cấp tỉnh, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; việc lựa chọn chủ đầu tư dự án được thực hiện theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

2. Đối với dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư có sử dụng nguồn vốn đầu tư công thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh đề xuất một trong các đơn vị quy định tại khoản 1 Điều này làm chủ đầu tư, trừ doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

3. Trường hợp xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư cho các dự án quan trọng quốc gia thì Thủ tướng Chính phủ quyết định lựa chọn hoặc

Điều 51. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư

1. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư bao gồm Ban quản lý dự án chuyên ngành thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Tổ chức phát triển quỹ đất cấp tỉnh, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản; việc quyết định chủ đầu tư dự án được thực hiện theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

2. Đối với dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư có sử dụng vốn quy định tại điểm a khoản 1 Điều 111 của Luật này thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh đề xuất một trong các đơn vị quy định tại khoản 1 Điều này làm chủ đầu tư, trừ doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ đầu tư.

3. Đối với dự án xây dựng nhà ở

này thì thẩm quyền lựa chọn chủ đầu tư được quy định như sau:

a) Trường hợp xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư cho các dự án quan trọng quốc gia thì Thủ tướng Chính phủ quyết định lựa chọn hoặc ủy quyền cho Bộ trưởng Bộ Xây dựng quyết định lựa chọn chủ đầu tư;

b) Trường hợp xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư cho các dự án không thuộc diện quy định tại điểm a khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định lựa chọn chủ đầu tư.

ủy quyền cho Bộ trưởng Bộ Xây dựng quyết định lựa chọn chủ đầu tư.

4. Đối với trường hợp giải tỏa nhà ở, thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chức năng trong khu kinh tế mà phải xây dựng nhà ở theo dự án để bố trí tái định cư thì chủ đầu tư dự án này trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư.

5. Đối với trường hợp giải tỏa, phá dỡ nhà chung cư để xây dựng lại nhà chung cư mới thì việc lựa chọn chủ đầu tư được thực hiện theo quy định tại Điều 65 của Luật này.

để phục vụ tái định cư không thuộc nguồn vốn quy định tại khoản 2 Điều này thì thẩm quyền quyết định chủ đầu tư được quy định như sau:

a) Trường hợp xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư cho các dự án quan trọng quốc gia thì Thủ tướng Chính phủ quyết định hoặc ủy quyền cho Bộ trưởng Bộ Xây dựng quyết định chủ đầu tư;

b) Trường hợp xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư cho các dự án không thuộc diện quy định tại điểm a khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ đầu tư;

c) Trường hợp pháp luật quy định phải đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư thì thực hiện theo quy định của pháp luật đó.

4. Đối với trường hợp giải tỏa nhà ở, thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chức năng trong khu kinh tế mà phải xây dựng nhà ở theo dự án để bố trí tái định cư thì chủ đầu tư dự án này trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở để

		<p>phục vụ tái định cư.</p> <p>5. Đối với trường hợp giải tỏa, phá dỡ nhà chung cư để xây dựng lại nhà chung cư mới thì việc lựa chọn chủ đầu tư được thực hiện theo quy định tại Điều 63 của Luật này.</p>
<p>Điều 39. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở để phục vụ tái định cư</p> <p>1. Đối với khu vực đô thị thì nhà ở để phục vụ tái định cư phải đáp ứng các tiêu chuẩn sau đây:</p> <p>a) Là căn hộ chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ được xây dựng phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng và chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt;</p> <p>b) Trường hợp là căn hộ chung cư thì phải thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng. Khi thiết kế nhà ở để phục vụ tái định cư, chủ đầu tư có thể bố trí một phần diện tích để tổ chức kinh doanh phù hợp với điều kiện thực tế của từng dự án;</p> <p>c) Trường hợp là nhà ở riêng lẻ thì phải được xây dựng theo quy hoạch chi</p>	<p>Điều 54. Đặt hàng hoặc mua nhà ở thương mại hoặc sử dụng nhà ở xã hội để bố trí tái định cư</p> <p>1. Đối với việc đặt hàng hoặc mua nhà ở thương mại để phục vụ tái định cư thì đơn vị được giao bố trí tái định cư ký hợp đồng mua bán nhà ở hoặc ký hợp đồng đặt hàng với chủ đầu tư dự án để bố trí cho người được tái định cư theo quy định sau đây:</p> <p>a) Trường hợp ký hợp đồng mua bán nhà ở với chủ đầu tư thì người được bố trí tái định cư trực tiếp ký hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở với đơn vị này;</p> <p>b) Trường hợp ký hợp đồng đặt hàng mua nhà ở 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. Ủy ban</p>	<p>Điều 52. Đặt hàng hoặc mua nhà ở thương mại hoặc sử dụng nhà ở xã hội để bố trí tái định cư</p> <p>1. Đối với việc đặt hàng hoặc mua nhà ở thương mại để phục vụ tái định cư thì đơn vị được giao bố trí tái định cư ký hợp đồng mua bán nhà ở hoặc ký hợp đồng đặt hàng với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở để bố trí cho người được tái định cư theo quy định sau đây:</p> <p>a) Trường hợp ký hợp đồng mua bán nhà ở với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thì người được bố trí tái định cư trực tiếp ký hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở với đơn vị được giao bố trí tái định cư;</p> <p>b) Trường hợp ký hợp đồng đặt hàng mua nhà ở thì người được bố trí tái định cư trực tiếp ký hợp đồng mua bán nhà ở với chủ đầu tư trên cơ sở</p>

tiết xây dựng, thiết kế được phê duyệt; tuân thủ nguyên tắc kiến trúc nhà ở quy định tại Điều 20 của Luật này và bảo đảm hạn mức diện tích đất ở tối thiểu theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Đối với khu vực nông thôn thì nhà ở để phục vụ tái định cư được thiết kế, xây dựng phải bao gồm diện tích ở và các công trình phụ trợ, phục vụ sinh hoạt, sản xuất gắn với nhà ở, tuân thủ nguyên tắc kiến trúc nhà ở quy định tại Điều 20 của Luật này và bảo đảm hạn mức diện tích đất ở tối thiểu theo quy định của pháp luật về đất đai.

nhân dân cấp tỉnh phải xác định số lượng nhà ở đặt hàng bảo đảm phù hợp với nhu cầu cần bố trí tái định cư trên địa bàn, thanh toán tiền mua nhà ở và có trách nhiệm tiếp nhận nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt hàng;

c) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người mua, thuê mua nhà ở quy định tại điểm a và điểm b khoản này, trừ trường hợp người mua, thuê mua nhà ở tự nguyện làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận.

2. Đối với việc sử dụng nhà ở xã hội để bố trí tái định cư thì đơn vị được giao bố trí tái định cư giới thiệu quỹ nhà ở xã hội trên địa bàn để người được bố trí tái định cư ký hợp đồng thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội theo quy định tại Luật này.

3. Chính phủ quy định chi tiết việc đầu tư xây dựng, việc mua nhà ở thương mại hoặc sử dụng nhà ở xã hội để làm nhà ở phục vụ tái định cư,

các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt hàng mua nhà ở. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải xác định số lượng nhà ở đặt hàng bảo đảm phù hợp với nhu cầu cần bố trí tái định cư trên địa bàn, thanh toán tiền mua nhà ở và có trách nhiệm tiếp nhận nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt hàng;

c) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở quy định tại điểm a và điểm b khoản này, trừ trường hợp người mua nhà ở tự nguyện làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận.

2. Đối với việc sử dụng nhà ở xã hội để bố trí tái định cư thì đơn vị được giao bố trí tái định cư giới thiệu quỹ nhà ở xã hội trên địa bàn để người được bố trí tái định cư ký hợp đồng thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật này.

3. Chính phủ quy định chi tiết việc đặt hàng hoặc mua nhà ở thương mại hoặc sử dụng nhà ở xã hội để làm

	trình tự, thủ tục bàn giao nhà ở và việc quản lý, sử dụng nhà ở để phục vụ tái định cư.	nhà ở để phục vụ tái định cư, trình tự, thủ tục bàn giao nhà ở và việc quản lý, sử dụng nhà ở để phục vụ tái định cư.
<p>Điều 40. Quản lý chất lượng nhà ở để phục vụ tái định cư</p> <p>1. Nhà ở và công trình xây dựng trong dự án chỉ được nghiệm thu nếu đáp ứng yêu cầu về thiết kế, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng. Chủ đầu tư dự án không được thay đổi thiết kế diện tích nhà ở và công trình phụ trợ (nếu có) để phục vụ tái định cư sau khi cơ quan có thẩm quyền đã phê duyệt phương án bố trí tái định cư.</p> <p>2. Việc bố trí nhà ở cho người được tái định cư chỉ được thực hiện sau khi nhà ở đã được nghiệm thu theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p> <p>3. Các tổ chức, cá nhân sau đây chịu trách nhiệm về chất lượng của nhà ở để phục vụ tái định cư:</p> <p>a) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư;</p> <p>b) Cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký kết hợp đồng xây dựng - chuyển giao để xây dựng nhà ở phục</p>	<p>Điều 55. Yêu cầu đối với nhà ở phục vụ tái định cư</p> <p>1. Nhà ở để phục vụ tái định cư phải bảo đảm yêu cầu về thiết kế, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p> <p>2. Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án để bố trí tái định cư thì phải bảo đảm các yêu cầu của dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại Điều 37 của Luật này. Chủ đầu tư dự án không được thay đổi thiết kế diện tích nhà ở và công trình phụ trợ (nếu có) để phục vụ tái định cư sau khi cơ quan có thẩm quyền đã phê duyệt phương án bố trí tái định cư.</p> <p>3. Việc bàn giao nhà ở cho người được tái định cư chỉ được thực hiện sau khi nhà ở, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở (nếu có) đã được nghiệm thu theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.</p>	<p>Điều 53. Yêu cầu đối với nhà ở để phục vụ tái định cư</p> <p>1. Nhà ở để phục vụ tái định cư phải bảo đảm yêu cầu về thiết kế, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p> <p>2. Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án để bố trí tái định cư thì phải bảo đảm các yêu cầu của dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại Điều 35 của Luật này. Chủ đầu tư dự án không được thay đổi thiết kế diện tích nhà ở và công trình phụ trợ (nếu có) để phục vụ tái định cư sau khi cơ quan có thẩm quyền đã phê duyệt phương án bố trí tái định cư.</p> <p>3. Việc bàn giao nhà ở cho người được tái định cư được thực hiện theo quy định tại Điều 37 của Luật này.</p> <p>4. Các tổ chức, cá nhân sau đây chịu trách nhiệm về chất lượng của nhà ở để phục vụ tái định cư:</p>

<p>vụ tái định cư;</p> <p>c) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội được dùng để bố trí tái định cư.</p> <p>4. Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm hướng dẫn và kiểm tra công tác quản lý chất lượng nhà ở để phục vụ tái định cư trên địa bàn.</p>	<p>4. Các tổ chức, cá nhân sau đây chịu trách nhiệm về chất lượng của nhà ở để phục vụ tái định cư:</p> <p>a) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư;</p> <p>b) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội được dùng để bố trí tái định cư;</p> <p>c) Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo quy định của pháp luật.</p> <p>5. Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm hướng dẫn và kiểm tra công tác quản lý chất lượng nhà ở để phục vụ tái định cư trên địa bàn.</p> <p>4. Các tổ chức, cá nhân sau đây chịu trách nhiệm về chất lượng của nhà ở để phục vụ tái định cư:</p> <p>a) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư;</p> <p>b) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội được dùng để bố trí tái định cư.</p> <p>5. Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có</p>	<p>a) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư;</p> <p>b) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội được dùng để bố trí tái định cư;</p> <p>c) Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư theo quy định của pháp luật.</p> <p>5. Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm hướng dẫn và kiểm tra công tác quản lý chất lượng nhà ở để phục vụ tái định cư trên địa bàn.</p>
---	---	--

	trách nhiệm hướng dẫn và kiểm tra công tác quản lý chất lượng nhà ở để phục vụ tái định cư trên địa bàn.	
<p>Điều 41. Mua nhà ở thương mại và sử dụng nhà ở xã hội để phục vụ tái định cư</p> <p>1. Đối với việc mua nhà ở thương mại để phục vụ tái định cư thì đơn vị được giao bố trí tái định cư ký hợp đồng mua bán hoặc ký hợp đồng đặt hàng mua nhà ở thương mại với chủ đầu tư dự án để bố trí cho người được tái định cư theo quy định sau đây:</p> <p>a) 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;</p> <p>b) 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;</p> <p>c) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có trách nhiệm làm thủ</p>		

<p>tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người mua, thuê mua nhà ở quy định tại điểm a và điểm b khoản này, trừ trường hợp người mua, thuê mua nhà ở tự nguyện làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận.</p> <p>2. Đối với việc sử dụng nhà ở xã hội để bố trí tái định cư thì người thuộc diện được tái định cư thực hiện việc thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội theo quy định tại Luật này.</p> <p>3. Chính phủ quy định chi tiết việc đầu tư xây dựng, việc mua nhà ở thương mại hoặc sử dụng nhà ở xã hội để làm nhà ở phục vụ tái định cư, về loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở, về đối tượng, điều kiện được bố trí nhà ở, trình tự, thủ tục bàn giao nhà ở và việc quản lý, sử dụng nhà ở để phục vụ tái định cư.</p>		
<p>Mục 5. PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN</p>	<p>Mục 5 PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CỦA CÁC THÀNH VIÊN HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN</p>	<p>Mục 5 PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN</p>
<p>Điều 42. Yêu cầu đối với phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tại khu vực nông thôn</p>	<p>Điều 56. Yêu cầu về phát triển nhà ở của các thành viên hộ gia đình, cá nhân</p>	<p>Điều 54. Yêu cầu về phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân</p> <p>1. Phải phù hợp quy hoạch xây</p>

1. Phải phù hợp quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực nhà ở và bảo đảm yêu cầu vệ sinh, môi trường.

2. Việc xây dựng hoặc cải tạo nhà ở hiện có phải kết hợp với việc giữ gìn, bảo tồn kiến trúc nhà ở truyền thống và phù hợp với phong tục, tập quán, điều kiện sản xuất của từng khu vực, từng vùng, miền.

3. Hộ gia đình, cá nhân chỉ được xây dựng nhà ở trên diện tích đất ở hợp pháp của mình.

4. Trường hợp xây dựng nhà ở trong dự án thì phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng của dự án đã được phê duyệt. Đối với khu vực yêu cầu phải có Giấy phép xây dựng, hồ sơ thiết kế thì phải tuân thủ đúng nội dung của Giấy phép xây dựng, hồ sơ thiết kế được phê duyệt.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ kinh phí từ ngân sách để các hộ gia đình, cá nhân bảo tồn, bảo trì, cải tạo nhà ở trong khu vực cần bảo tồn giá trị nghệ

1. Phải phù hợp quy hoạch xây dựng và tuân thủ quy định pháp luật về xây dựng.

2. Việc xây dựng nhà ở phải bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, yêu cầu vệ sinh, môi trường, kiến trúc nhà ở và không làm ảnh hưởng đến công trình liền kề. Việc xây dựng hoặc cải tạo nhà ở hiện có tại khu vực nông thôn phải kết hợp với việc giữ gìn, bảo tồn kiến trúc nhà ở truyền thống, phù hợp với phong tục, tập quán, điều kiện sản xuất của từng khu vực, từng vùng, miền, giữ gìn cảnh quan thiên nhiên, di tích lịch sử văn hóa.

3. Các thành viên hộ gia đình, cá nhân chỉ được xây dựng nhà ở trên diện tích đất ở thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình, đất ở do được Nhà nước giao hoặc bồi thường để xây dựng nhà ở hoặc do thuê, mượn của tổ chức, cá nhân khác để xây dựng nhà ở.

4. Trường hợp xây dựng nhà ở trong dự án thì phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng của dự án đã

dựng và tuân thủ quy định pháp luật về xây dựng.

2. Việc xây dựng nhà ở phải bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, yêu cầu vệ sinh, môi trường, kiến trúc, cảnh quan và không xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu, người có quyền khác đối với công trình liền kề. Việc xây dựng hoặc cải tạo nhà ở phải kết hợp với việc giữ gìn, bảo tồn kiến trúc nhà ở truyền thống, phù hợp với phong tục, tập quán, điều kiện sản xuất của từng khu vực, từng vùng, miền, giữ gìn cảnh quan thiên nhiên, di tích lịch sử văn hóa.

3. Các hộ gia đình, cá nhân chỉ được xây dựng nhà ở trên diện tích đất ở thuộc quyền sử dụng của mình, đất ở do được Nhà nước giao hoặc bồi thường để xây dựng nhà ở hoặc do thuê, mượn của tổ chức, cá nhân khác để xây dựng nhà ở.

4. Trường hợp xây dựng nhà ở trong dự án thì phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng của dự án đã được phê duyệt. Đối với khu vực yêu

<p>thuật, văn hóa, lịch sử.</p>	<p>được phê duyệt. Đối với khu vực yêu cầu phải có Giấy phép xây dựng, hồ sơ thiết kế thì phải tuân thủ đúng nội dung của Giấy phép xây dựng, hồ sơ thiết kế được phê duyệt.</p> <p>5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ kinh phí từ ngân sách để các hộ gia đình, cá nhân bảo tồn, bảo trì, cải tạo nhà ở trong khu vực cần bảo tồn giá trị nghệ thuật, văn hóa, lịch sử.</p>	<p>cầu phải có Giấy phép xây dựng, hồ sơ thiết kế thì phải tuân thủ đúng nội dung của Giấy phép xây dựng, hồ sơ thiết kế được phê duyệt.</p> <p>5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ kinh phí từ ngân sách để các hộ gia đình, cá nhân bảo tồn, bảo trì, cải tạo nhà ở trong khu vực cần bảo tồn giá trị nghệ thuật, văn hóa, lịch sử.</p>
<p>Điều 43. Yêu cầu đối với phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tại khu vực đô thị</p> <p>1. Phải có quyền sử dụng đất ở hợp pháp, có nhà ở và được cải tạo, xây dựng lại theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p> <p>2. Việc xây dựng hoặc cải tạo nhà ở hiện có phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng, thiết kế đô thị. Đối với nhà ở yêu cầu phải có Giấy phép xây dựng thì phải xây dựng theo Giấy phép xây dựng.</p> <p>3. Việc xây dựng nhà ở phải bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ</p>	<p>Điều 57. Phương thức phát triển nhà ở của các thành viên hộ gia đình, cá nhân</p> <p>1. Các thành viên hộ gia đình, cá nhân tại khu vực nông thôn thực hiện xây dựng nhà ở theo các phương thức sau đây:</p> <p>a) Tự tổ chức xây dựng hoặc thuê tổ chức, cá nhân khác xây dựng hoặc được tổ chức, cá nhân khác hỗ trợ xây dựng nhà ở;</p> <p>b) Hợp tác giúp nhau xây dựng nhà ở.</p> <p>2. Các thành viên hộ gia đình,</p>	<p>Điều 55. Phương thức phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân</p> <p>1. Hộ gia đình, cá nhân tại khu vực nông thôn thực hiện xây dựng nhà ở theo các phương thức sau đây:</p> <p>a) Tự tổ chức xây dựng hoặc thuê tổ chức, cá nhân khác xây dựng hoặc được tổ chức, cá nhân khác hỗ trợ xây dựng nhà ở;</p> <p>b) Hợp tác giúp nhau xây dựng nhà ở.</p> <p>2. Hộ gia đình, cá nhân tại khu vực đô thị thực hiện xây dựng nhà ở theo các phương thức sau đây:</p>

<p>thuật chung của khu vực, yêu cầu vệ sinh, môi trường, kiến trúc nhà ở và không làm ảnh hưởng đến công trình liền kề.</p>	<p> cá nhân tại khu vực đô thị thực hiện xây dựng nhà ở theo các phương thức sau đây:</p> <p>a) Tự tổ chức xây dựng hoặc thuê tổ chức, cá nhân khác xây dựng hoặc được tổ chức, cá nhân khác hỗ trợ xây dựng nhà ở;</p> <p>b) Thuê đơn vị, cá nhân có năng lực về hoạt động xây dựng để xây dựng nhà ở đối với trường hợp pháp luật về xây dựng yêu cầu phải có đơn vị, cá nhân có năng lực thực hiện xây dựng;</p> <p>c) Hợp tác để cải tạo, chỉnh trang đô thị trong đó có nhà ở hoặc để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Luật này;</p> <p>d) Hợp tác giúp nhau xây dựng nhà ở bằng việc góp quyền sử dụng đất, khả năng tài chính, nhân công, vật liệu và công sức của các thành viên trong nhóm hợp tác.</p> <p>Các thành viên trong nhóm hợp tác phải thỏa thuận về cách thức góp vốn, nhân công, vật liệu, thời gian thực hiện, quyền và nghĩa vụ của các</p>	<p>a) Tự tổ chức xây dựng hoặc thuê tổ chức, cá nhân khác xây dựng hoặc được tổ chức, cá nhân khác hỗ trợ xây dựng nhà ở;</p> <p>b) Thuê đơn vị, cá nhân có năng lực về hoạt động xây dựng để xây dựng nhà ở đối với trường hợp pháp luật về xây dựng yêu cầu phải có đơn vị, cá nhân có năng lực thực hiện xây dựng;</p> <p>c) Hợp tác để cải tạo, chỉnh trang đô thị trong đó có nhà ở hoặc để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Luật này;</p> <p>d) Hợp tác giúp nhau xây dựng nhà ở bằng việc góp quyền sử dụng đất, khả năng tài chính, nhân công, vật liệu và công sức của các thành viên trong nhóm hợp tác.</p> <p>Các thành viên trong nhóm hợp tác phải thỏa thuận về cách thức góp vốn, nhân công, vật liệu, thời gian thực hiện, quyền và nghĩa vụ của các thành viên và cam kết thực hiện thỏa thuận của nhóm hợp tác.</p>
---	---	--

	<p>thành viên và cam kết thực hiện thỏa thuận của nhóm hợp tác.</p>	
<p>Điều 44. Đất để phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân</p> <p>1. Đất ở hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân hoặc do thuê, mượn của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác để xây dựng nhà ở.</p> <p>2. Đất ở được Nhà nước giao để xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật đất đai.</p> <p>3. Đất ở được Nhà nước bồi thường khi bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai.</p>	<p>Điều 58. Trách nhiệm của các thành viên hộ gia đình, cá nhân trong phát triển nhà ở</p> <p>1. Phải tuân thủ đúng trình tự, thủ tục về cải tạo, xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p> <p>2. Phải thực hiện các quy định về giữ vệ sinh, môi trường trong quá trình cải tạo, xây dựng nhà ở.</p> <p>3. Phải bảo đảm an toàn cho người và tài sản của các hộ liền kề trong quá trình xây dựng, cải tạo nhà ở; trường hợp gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.</p> <p>4. Các thành viên hộ gia đình, cá nhân nếu đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê, cho thuê mua, để bán thì còn phải thực hiện các quy định tại Điều 59 của Luật này.</p> <p>5. Thực hiện các trách nhiệm khác khi cải tạo, xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật.</p>	<p>Điều 56. Trách nhiệm của hộ gia đình, cá nhân trong phát triển nhà ở</p> <p>1. Phải tuân thủ đúng trình tự, thủ tục về cải tạo, xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p> <p>2. Phải thực hiện các quy định về giữ vệ sinh, môi trường trong quá trình cải tạo, xây dựng nhà ở.</p> <p>3. Phải bảo đảm an toàn cho người và tài sản của các hộ gia đình liền kề trong quá trình xây dựng, cải tạo nhà ở; trường hợp gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.</p> <p>4. Hộ gia đình, cá nhân nếu đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê, cho thuê mua, để bán thì còn phải thực hiện các quy định tại Điều 57 của Luật này.</p> <p>5. Thực hiện các trách nhiệm</p>

		khác khi cải tạo, xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật.
<p>Điều 45. Phương thức phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân</p> <p>1. Hộ gia đình, cá nhân tại khu vực nông thôn thực hiện xây dựng nhà ở theo các phương thức sau đây:</p> <p>a) Tự tổ chức xây dựng hoặc thuê tổ chức, cá nhân khác xây dựng hoặc được tổ chức, cá nhân khác hỗ trợ xây dựng nhà ở;</p> <p>b) Hợp tác giúp nhau xây dựng nhà ở.</p> <p>2. Hộ gia đình, cá nhân tại khu vực đô thị thực hiện xây dựng nhà ở theo các phương thức sau đây:</p> <p>a) Tự tổ chức xây dựng hoặc thuê tổ chức, cá nhân khác xây dựng hoặc được tổ chức, cá nhân khác hỗ trợ xây dựng nhà ở;</p> <p>b) Thuê đơn vị, cá nhân có năng lực về hoạt động xây dựng để xây dựng nhà ở đối với trường hợp pháp luật về xây dựng yêu cầu phải có đơn vị, cá</p>	<p>Điều 59. Phát triển nhà ở nhiều tầng nhiều hộ ở của các thành viên hộ gia đình, cá nhân</p> <p>1. Các thành viên hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất ở theo quy định tại khoản 3 Điều 56 của Luật này nếu có nhu cầu xây dựng nhà ở có từ hai tầng trở lên mà tại mỗi tầng được thiết kế, xây dựng từ hai căn hộ trở lên thì phải đáp ứng các yêu cầu sau đây:</p> <p>a) Nhà ở phải có phần diện tích thuộc sở hữu riêng, phần diện tích thuộc sở chung và có các trang thiết bị phục vụ sử dụng chung;</p> <p>b) Các căn hộ trong nhà ở phải được thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín, có tiêu chuẩn diện tích sàn xây dựng mỗi căn hộ không thấp hơn diện tích theo quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nhà chung cư;</p> <p>c) Nhà ở phải có Giấy phép xây</p>	<p>Điều 57. Phát triển nhà ở nhiều tầng nhiều hộ ở của hộ gia đình, cá nhân</p> <p>1. Trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất ở theo quy định tại khoản 3 Điều 54 của Luật này xây dựng nhà ở có từ 02 tầng trở lên mà tại mỗi tầng được thiết kế, xây dựng từ 02 căn hộ trở lên để cho thuê thì phải đáp ứng các yêu cầu quy định tại các khoản 1, 2 và 4 Điều 54 của Luật này và các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Nhà ở phải có phần diện tích sử dụng riêng của căn hộ, phần diện tích sử dụng chung của nhà ở và có các trang thiết bị phục vụ sử dụng chung;</p> <p>b) Các căn hộ trong nhà ở phải được thiết kế, xây dựng khép kín, có tiêu chuẩn diện tích sàn sử dụng mỗi căn hộ không thấp hơn diện tích theo</p>

<p>nhân có năng lực thực hiện xây dựng;</p> <p>c) Hợp tác cải tạo, chỉnh trang đô thị trong đó có nhà ở.</p>	<p>dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;</p> <p>d) Đáp ứng yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy.</p> <p>2. Trường hợp xây dựng nhà ở có quy mô từ 20 căn hộ trở lên thì phải có đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định tại Điều 37 của Luật này và phải lập dự án để thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định.</p> <p>3. Các thành viên hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở nếu đáp ứng các yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều này thì được lựa chọn hình thức cấp Giấy chứng nhận chung cho cả nhà ở hoặc cấp Giấy chứng nhận riêng đối với từng căn hộ của nhà ở này; trong Giấy chứng nhận cấp cho từng căn hộ phải xác định rõ quyền sử dụng đất là thuộc quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.</p> <p>4. Việc quản lý, vận hành nhà ở quy định tại Điều này được thực hiện theo Quy chế quản lý sử dụng nhà</p>	<p>quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nhà chung cư;</p> <p>c) Nhà ở phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;</p> <p>d) Phải đáp ứng yêu cầu về thiết kế và thẩm định phòng cháy, chữa cháy theo quy định đối với nhà chung cư.</p> <p>2. Nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này không được bán, cho thuê mua căn hộ.</p> <p>3. Trường hợp xây dựng nhà ở có quy mô từ 20 căn hộ trở lên thì phải có đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định tại Điều 35 của Luật này và phải lập dự án để thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định pháp luật.</p> <p>4. Việc quản lý, vận hành nhà ở quy định tại Điều này được thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành.</p> <p>5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể điều kiện về đường giao thông cho xe chữa cháy tại nơi</p>
--	--	---

	<p>chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.</p> <p>5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể điều kiện về hạ tầng giao thông tại nơi có nhà ở để làm cơ sở cấp Giấy phép xây dựng nhà ở quy định tại Điều này.</p>	<p>có nhà ở để làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng nhà ở quy định tại Điều này.</p> <p>Ủy ban nhân dân các cấp trong phạm vi, nhiệm vụ quyền hạn có trách nhiệm kiểm tra, thanh tra việc đáp ứng các yêu cầu, điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này khi hộ gia đình, cá nhân cho thuê căn hộ trong nhà ở nhiều tầng, nhiều hộ.</p>
<p>Điều 46. Tiêu chuẩn và chất lượng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân</p> <p>1. Nhà ở phải được xây dựng trên thửa đất ở có đủ điều kiện về diện tích để xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về đất đai.</p> <p>2. Hộ gia đình, cá nhân tại khu vực đô thị phải thực hiện xây dựng, cải tạo nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng và tự chịu trách nhiệm về chất lượng nhà ở.</p> <p>Trường hợp được phép xây dựng nhà ở có từ hai tầng trở lên mà tại mỗi tầng được thiết kế, xây dựng từ hai căn</p>		

hộ trở lên theo kiểu khép kín, có đủ tiêu chuẩn diện tích sàn xây dựng tối thiểu mỗi căn hộ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và có phần diện tích thuộc sở hữu riêng, phần diện tích thuộc sở chung của nhà chung cư theo quy định của Luật này thì được Nhà nước công nhận quyền sở hữu đối với từng căn hộ trong nhà ở đó.

3. Nhà ở riêng lẻ có thời hạn sử dụng được xác định căn cứ vào cấp công trình xây dựng và hiện trạng thực tế của nhà ở.

Khi nhà ở bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ, không bảo đảm an toàn cho người sử dụng thì thực hiện phá dỡ theo quy định tại Mục 4 Chương VI của Luật này.

<p>Điều 47. Trách nhiệm của hộ gia đình, cá nhân trong việc phát triển nhà ở</p> <p>1. Phải tuân thủ đúng trình tự, thủ tục về cải tạo, xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p> <p>2. Phải thực hiện các quy định về giữ vệ sinh, môi trường trong quá trình cải tạo, xây dựng nhà ở.</p> <p>3. Phải bảo đảm an toàn cho người và tài sản của các hộ liền kề trong quá trình xây dựng, cải tạo nhà ở; trường hợp gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.</p> <p>4. Hộ gia đình, cá nhân nếu đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê, cho thuê mua, để bán thì còn phải thực hiện các quy định tại Chương VIII của Luật này.</p> <p>5. Thực hiện các trách nhiệm khác khi cải tạo, xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật.</p>		
Điều 48. Hộ gia đình, cá nhân		

<p>hợp tác giúp nhau xây dựng nhà ở, cải tạo chỉnh trang đô thị</p> <p>1. Hộ gia đình, cá nhân hợp tác giúp nhau xây dựng nhà ở hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị trong đó có nhà ở bằng khả năng tài chính, nhân công, vật liệu và công sức đóng góp của các thành viên trong nhóm hợp tác.</p> <p>2. Các thành viên trong nhóm hợp tác phải thoả thuận về cách thức góp vốn, nhân công, vật liệu, thời gian thực hiện, quyền và nghĩa vụ của các thành viên và cam kết thực hiện thoả thuận của nhóm hợp tác.</p>		
	<p>CHƯƠNG V CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ</p>	<p>Chương V CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ</p>
	<p>Mục 1. QUY ĐỊNH CHUNG</p>	<p>Mục 1 QUY ĐỊNH CHUNG</p>
	<p>Điều 60. Thời hạn sử dụng nhà chung cư</p> <p>1. Thời hạn sử dụng nhà chung cư được xác định theo hồ sơ thiết kế và thời gian sử dụng thực tế nhà chung cư theo kết luận kiểm định của cơ quan có thẩm quyền (gọi chung là</p>	<p>Điều 58. Thời hạn sử dụng nhà chung cư</p> <p>1. Thời hạn sử dụng nhà chung cư được xác định theo hồ sơ thiết kế và thời gian sử dụng thực tế nhà chung cư theo kết luận kiểm định của cơ quan có thẩm quyền. Thời hạn sử</p>

	<p>tuổi thọ công trình). Thời hạn sử dụng nhà chung cư theo hồ sơ thiết kế phải được ghi rõ trong văn bản thẩm định thiết kế của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p> <p>2. Thời hạn sử dụng nhà chung cư được tính từ khi nghiệm thu nhà chung cư đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p> <p>3. Khi nhà chung cư hết thời hạn sử dụng theo hồ sơ thiết kế quy định tại khoản 1 Điều này hoặc chưa hết thời hạn sử dụng nhưng bị hư hỏng có nguy cơ sập đổ, không bảo đảm an toàn cho người sử dụng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải chỉ đạo thực hiện việc kiểm định, đánh giá chất lượng công trình nhà chung cư theo quy định tại Điều 63 của Luật này.</p> <p>4. Việc công bố nhà chung cư hết thời hạn sử dụng theo thiết kế được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p>	<p>dụng nhà chung cư theo hồ sơ thiết kế phải được ghi rõ trong văn bản thẩm định thiết kế của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p> <p>2. Thời hạn sử dụng nhà chung cư được tính từ khi nghiệm thu nhà chung cư đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p> <p>3. Khi nhà chung cư hết thời hạn sử dụng theo hồ sơ thiết kế quy định tại khoản 1 Điều này hoặc chưa hết thời hạn sử dụng nhưng bị hư hỏng có nguy cơ sập đổ, không bảo đảm an toàn cho người sử dụng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải chỉ đạo thực hiện việc kiểm định, đánh giá chất lượng công trình nhà chung cư theo quy định tại Điều 61 của Luật này.</p> <p>4. Việc công bố nhà chung cư hết thời hạn sử dụng theo thiết kế được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p>
	<p>Điều 61. Các trường hợp phá dỡ nhà chung cư</p>	<p>Điều 59. Các trường hợp nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ</p>

	<p>1. Nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ theo quy định tại khoản 2 Điều này bao gồm:</p> <p>a) Nhà chung cư đã hết thời hạn sử dụng theo quy định tại Điều 60 của Luật này và thuộc trường hợp phải phá dỡ;</p> <p>b) Nhà chung cư chưa hết thời hạn sử dụng theo quy định tại Điều 60 của Luật này nhưng thuộc trường hợp phải phá dỡ.</p> <p>2. Các trường hợp phá dỡ nhà chung cư:</p> <p>a) Nhà chung cư bị hư hỏng do cháy nổ không còn đủ điều kiện bảo đảm an toàn để tiếp tục sử dụng;</p> <p>b) Nhà chung cư bị hư hỏng do thiên tai, địch họa không còn đủ điều kiện bảo đảm an toàn để tiếp tục sử dụng;</p> <p>c) Nhà chung cư có các kết cấu chịu lực chính của công trình xuất hiện tình trạng nguy hiểm tổng thể, có nguy cơ sập đổ, không đáp ứng điều kiện tiếp tục sử dụng, cần phải di dời khẩn cấp các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư;</p>	<p>1. Nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ theo quy định tại khoản 2 Điều này bao gồm:</p> <p>a) Nhà chung cư đã hết thời hạn sử dụng theo quy định tại Điều 58 của Luật này và thuộc trường hợp phải phá dỡ;</p> <p>b) Nhà chung cư chưa hết thời hạn sử dụng theo quy định tại Điều 58 của Luật này nhưng thuộc trường hợp phải phá dỡ.</p> <p>2. Các trường hợp phá dỡ nhà chung cư bao gồm:</p> <p>a) Nhà chung cư bị hư hỏng do cháy nổ không còn đủ điều kiện bảo đảm an toàn để tiếp tục sử dụng;</p> <p>b) Nhà chung cư bị hư hỏng do thiên tai, địch họa không còn đủ điều kiện bảo đảm an toàn để tiếp tục sử dụng;</p> <p>c) Nhà chung cư có các kết cấu chịu lực chính của công trình xuất hiện tình trạng nguy hiểm tổng thể, có nguy cơ sập đổ, không đáp ứng điều kiện tiếp tục sử dụng, cần phải di dời khẩn cấp các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư;</p>
--	---	---

	<p>d) Nhà chung cư bị hư hỏng nặng, xuất hiện tình trạng nguy hiểm cục bộ kết cấu chịu lực chính của công trình và có một trong các yếu tố hệ thống hạ tầng kỹ thuật phòng cháy chữa cháy; cấp, thoát nước, xử lý nước thải; cấp điện, giao thông nội bộ không đáp ứng các yêu cầu của quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành hoặc có nguy cơ mất an toàn trong vận hành, khai thác sử dụng cần phải phá dỡ để bảo đảm an toàn cho người sử dụng và yêu cầu về cải tạo, chỉnh trang đô thị.</p> <p>đ) Nhà chung cư bị hư hỏng một trong các kết cấu chính của công trình gồm: móng, cột, tường, dầm, xà không đáp ứng yêu cầu sử dụng bình thường mà chưa thuộc diện phải phá dỡ theo quy định tại điểm c, điểm d khoản này nhưng nằm trong khu vực có nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ theo quy định tại khoản này.</p> <p>3. Các nhà chung cư thuộc trường hợp phải phá dỡ theo quy định tại khoản 2 Điều này phải được đưa vào kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà</p>	<p>d) Nhà chung cư bị hư hỏng nặng, xuất hiện tình trạng nguy hiểm cục bộ kết cấu chịu lực chính của công trình và có một trong các yếu tố sau đây: hệ thống hạ tầng kỹ thuật; phòng cháy, chữa cháy; cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải; cấp điện, giao thông nội bộ không đáp ứng các yêu cầu của quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành hoặc có nguy cơ mất an toàn trong vận hành, khai thác sử dụng cần phải phá dỡ để bảo đảm an toàn cho người sử dụng và yêu cầu về cải tạo, chỉnh trang đô thị;</p> <p>đ) Nhà chung cư bị hư hỏng một trong các kết cấu chính của công trình sau đây: móng, cột, tường, dầm, xà không đáp ứng yêu cầu sử dụng bình thường mà chưa thuộc diện phải phá dỡ theo quy định tại điểm c, điểm d khoản này nhưng nằm trong khu vực phải thực hiện cải tạo, xây dựng đồng bộ với nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ quy định tại khoản này theo quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt.</p>
--	---	--

	<p>chung cư theo quy định tại Điều 67 của Luật này.</p> <p>4. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư có trách nhiệm chấp hành việc di dời để phá dỡ nhà chung cư theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 134 của Luật này. Trường hợp không chấp hành di dời thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư thực hiện cưỡng chế di dời theo quy định của Luật này.</p>	
	<p>Điều 62. Nguyên tắc thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư</p> <p>1. Nhà chung cư thuộc trường hợp phải phá dỡ theo quy định tại khoản 2 Điều 61 của Luật này mà xây dựng lại theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì phải tuân thủ các nguyên tắc quy định tại Điều này.</p> <p>2. Việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải được thực hiện theo dự án, gắn với việc cải tạo, chỉnh trang đô thị, bảo đảm kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy</p>	<p>Điều 60. Nguyên tắc thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư</p> <p>1. Nhà chung cư thuộc trường hợp phải phá dỡ theo quy định tại khoản 2 Điều 59 của Luật này mà xây dựng lại theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì phải tuân thủ các nguyên tắc quy định tại Điều này.</p> <p>2. Việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải được thực hiện theo dự án, gắn với việc cải tạo, chỉnh trang đô thị, bảo đảm kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch,</p>

	<p>hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chương trình phát triển nhà ở và kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.</p> <p>Trường hợp nhà chung cư phải phá dỡ theo quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều 61 của Luật này mà chưa có trong kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được phê duyệt thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải bố trí chỗ ở tạm thời, thực hiện di dời chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và thực hiện phá dỡ nhà chung cư theo quy định của Luật này.</p> <p>3. Việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải tuân thủ quy định của Luật này, pháp luật xây dựng, pháp luật đầu tư và pháp luật có liên quan.</p> <p>4. Trường hợp theo quy hoạch được duyệt mà tiếp tục xây dựng lại nhà chung cư thì các chủ sở hữu được tái định cư tại chỗ, trừ trường hợp không có nhu cầu. Trường hợp theo quy hoạch được duyệt không tiếp tục xây dựng lại nhà chung cư thì thực</p>	<p>kế hoạch sử dụng đất, chương trình phát triển nhà ở và kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.</p> <p>Trường hợp nhà chung cư phải phá dỡ theo quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều 59 của Luật này mà chưa có trong kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được phê duyệt thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải bố trí chỗ ở tạm thời, thực hiện di dời chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và thực hiện phá dỡ nhà chung cư theo quy định của Luật này. Sau khi thực hiện phá dỡ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải bổ sung vào kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư của địa phương.</p> <p>3. Việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải tuân thủ quy định của Luật này, pháp luật về xây dựng, pháp luật về đầu tư và quy định khác của pháp luật có liên quan.</p> <p>4. Trường hợp theo quy hoạch được phê duyệt mà tiếp tục xây dựng lại nhà chung cư thì các chủ sở hữu được tái định cư tại chỗ, trừ trường</p>
--	---	--

	<p>hiện bố trí tái định cư cho các chủ sở hữu tại địa điểm khác trên cùng địa bàn cấp xã, nếu trên địa bàn cấp xã không có nhà ở tái định cư thì được bố trí trên cùng địa bàn cấp huyện, trường hợp trên địa bàn cấp huyện không có nhà ở tái định cư thì bố trí trên địa bàn lân cận, trừ trường hợp chủ sở hữu có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội.</p> <p>5. Trường hợp thực hiện cải tạo, xây dựng lại khu chung cư hiện hữu thuộc diện quy định tại khoản 2 Điều 61 của Luật này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thực hiện một hoặc nhiều dự án nhưng phải bảo đảm kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và tuân thủ quy hoạch chi tiết của toàn khu chung cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.</p> <p>6. Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được phân kỳ đầu tư khi thực hiện dự án nhưng phải phá dỡ để xây dựng lại các nhà chung cư quy định tại các điểm a, b và điểm c khoản 2 Điều 61 của Luật này trước, các nhà chung cư còn lại được thực</p>	<p>hợp không có nhu cầu. Trường hợp theo quy hoạch được phê duyệt không tiếp tục xây dựng lại nhà chung cư thì chủ sở hữu được bồi thường bằng tiền hoặc được bố trí tái định cư tại địa điểm khác trên cùng địa bàn cấp xã, nếu trên địa bàn cấp xã không có nhà ở để phục vụ tái định cư thì được bố trí trên cùng địa bàn cấp huyện, trường hợp trên địa bàn cấp huyện không có nhà ở để phục vụ tái định cư thì bố trí trên địa bàn lân cận, trừ trường hợp chủ sở hữu có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội.</p> <p>Đối với nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước mà người đang thuê không có nhu cầu tiếp tục thuê sau khi xây dựng lại nhà chung cư thì đại diện chủ sở hữu nhà nước có quyền lựa chọn hình thức bồi thường theo quy định tại khoản 7 Điều 68 của Luật này.</p> <p>5. Trường hợp thực hiện cải tạo, xây dựng lại khu chung cư thuộc quy định tại khoản 2 Điều 59 của Luật này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thực hiện một hoặc nhiều dự án</p>
--	---	--

	<p>hiện phá dỡ để xây dựng lại sau. Việc phân kỳ đầu tư dự án phải được xác định trong nội dung chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.</p> <p>7. Việc chấp thuận hoặc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án cải tạo xây dựng nhà chung cư do Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công. Việc chấp thuận hoặc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án cải tạo xây dựng nhà chung cư do các doanh nghiệp đầu tư xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về đầu tư.</p> <p>8. Các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng góp kinh phí để thực hiện kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư, trừ trường hợp chủ sở hữu chung cư cũ theo quy định của Luật này.</p> <p>9. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí kinh phí từ ngân sách địa phương để thực hiện các công việc sau đây:</p>	<p>nhưng phải bảo đảm kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và tuân thủ quy hoạch chi tiết xây dựng của toàn khu chung cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.</p> <p>6. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư chỉ được thực hiện sau khi có kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được phê duyệt theo quy định tại Điều 65 của Luật này.</p> <p>7. Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được phân kỳ đầu tư khi thực hiện dự án nhưng phải phá dỡ để xây dựng lại các nhà chung cư quy định tại các điểm a, b và c khoản 2 Điều 59 của Luật này trước, các nhà chung cư còn lại được thực hiện phá dỡ để xây dựng lại sau. Việc phân kỳ đầu tư dự án phải được xác định trong nội dung chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.</p> <p>8. Việc quyết định hoặc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án cải tạo xây dựng nhà chung cư do Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng bằng vốn</p>
--	---	--

	<p>a) Kiểm định, đánh giá chất lượng các nhà chung cư cũ;</p> <p>b) Tổ chức lập, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;</p> <p>c) Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu vực có nhà chung cư thuộc diện phải cải tạo, xây dựng lại;</p> <p>d) Thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư sử dụng nguồn vốn ngân sách của địa phương trên địa bàn.</p> <p>10. Chủ đầu tư thực hiện dự án có trách nhiệm bố trí chỗ ở tạm thời bảo đảm điều kiện về hạ tầng phục vụ cho sinh hoạt của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thuộc diện di dời, phá dỡ.</p>	<p>quy định tại điểm a khoản 1 Điều 111 của Luật này được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công. Việc chấp thuận hoặc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án cải tạo xây dựng nhà chung cư do các doanh nghiệp đầu tư xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về đầu tư.</p> <p>9. Việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có) để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, trừ trường hợp các chủ sở hữu thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư theo quy định tại khoản 10 Điều này.</p> <p>10. Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện khi đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Dự án không thuộc trường hợp quy định tại điểm b, điểm c</p>
--	--	---

		<p>khoản 1 Điều 63 của Luật này;</p> <p>b) Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phục vụ tái định cư tại chỗ theo phương án bồi thường, tái định cư đã được các chủ sở hữu nhà chung cư thống nhất với chủ đầu tư.</p> <p>Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại điểm này được miễn các nghĩa vụ về thuế;</p> <p>c) Dự án chỉ có diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư;</p> <p>d) Chủ đầu tư dự án được toàn bộ chủ sở hữu nhà chung cư chuyển nhượng quyền sử dụng đất.</p> <p>11. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí kinh phí từ ngân sách địa phương để thực hiện các công việc sau đây:</p> <p>a) Kiểm định, đánh giá chất lượng các nhà chung cư;</p> <p>b) Tổ chức lập, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung</p>
--	--	--

		<p>cur;</p> <p>c) Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu vực có nhà chung cư thuộc diện phải cải tạo, xây dựng lại;</p> <p>d) Thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư sử dụng vốn ngân sách của địa phương trên địa bàn.</p> <p>12. Chủ đầu tư thực hiện dự án có trách nhiệm bố trí chỗ ở tạm thời bảo đảm điều kiện về hạ tầng phục vụ cho sinh hoạt của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thuộc diện di dời, phá dỡ.</p> <p>13. Chính phủ quy định chi tiết khoản 10 Điều này.</p>
	<p>Điều 63. Kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư</p> <p>1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo 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 các nhà chung cư được xây dựng trên địa bàn. Đối với khu chung</p>	<p>Điều 61. Kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư</p> <p>1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo 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 các nhà chung cư được xây dựng trên địa bàn. Đối với khu chung</p>

	<p>cur thì thực hiện kiểm định, đánh giá toàn khu trước khi đưa vào kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.</p> <p>Các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm phối hợp với cơ quan chức năng quy định tại khoản này và đơn vị tham gia kiểm định trong việc thực hiện kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.</p> <p>2. Đơn vị, tổ chức được giao thực hiện kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư phải xác định rõ chất lượng nhà chung cư thuộc trường hợp phải phá dỡ theo quy định tại khoản 2 Điều 61 của Luật này hoặc chưa phải phá dỡ trong báo cáo kết quả kiểm định gửi cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh. Việc kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và quy định của Luật này.</p> <p>3. Sau khi nhận được báo cáo kết quả kiểm định quy định tại khoản 2 Điều này, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải xem xét, ban hành kết luận</p>	<p>cur thì thực hiện kiểm định, đánh giá toàn khu trước khi đưa vào kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.</p> <p>Các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm phối hợp với cơ quan chức năng quy định tại khoản này và đơn vị tham gia kiểm định trong việc thực hiện kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.</p> <p>2. Đơn vị, tổ chức được giao thực hiện kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư phải xác định rõ chất lượng nhà chung cư thuộc trường hợp phải phá dỡ theo quy định tại khoản 2 Điều 59 của Luật này hoặc chưa phải phá dỡ trong báo cáo kết quả kiểm định gửi cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh. Việc kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và quy định của Luật này.</p> <p>3. Sau khi nhận được báo cáo kết quả kiểm định quy định tại khoản 2 Điều này, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải xem xét, ban hành kết luận</p>
--	--	--

	<p>kiểm định chất lượng nhà chung cư. Kết luận kiểm định phải nêu rõ các nội dung kiểm định theo quy định của pháp luật về xây dựng và phải xác định nhà chung cư kiểm định chưa thuộc trường hợp phải phá dỡ hoặc thuộc trường hợp phải phá dỡ theo quy định tại Điều 61 của Luật này; kết luận kiểm định này phải được đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.</p> <p>4. Trường hợp nhà chung cư chưa thuộc trường hợp phải phá dỡ thì trong kết luận kiểm định phải nêu rõ thời gian được tiếp tục sử dụng đến khi nhà chung cư thuộc diện phá dỡ theo quy định tại khoản 2 Điều 61 của Luật này.</p>	<p>kiểm định chất lượng nhà chung cư. Kết luận kiểm định phải nêu rõ các nội dung kiểm định theo quy định của pháp luật về xây dựng và phải xác định nhà chung cư kiểm định chưa thuộc trường hợp phải phá dỡ hoặc thuộc trường hợp phải phá dỡ theo quy định tại khoản 2 Điều 59 của Luật này; kết luận kiểm định này phải được đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.</p> <p>4. Trường hợp nhà chung cư chưa thuộc trường hợp phải phá dỡ thì trong kết luận kiểm định phải nêu rõ thời gian được tiếp tục sử dụng đến khi nhà chung cư thuộc diện phá dỡ theo quy định tại khoản 2 Điều 59 của Luật này.</p>
	<p>Điều 64. Các hình thức cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư</p> <p>1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư vốn hoặc góp vốn cùng các chủ sở hữu có nhà chung cư thuộc diện quy định tại khoản 1 Điều 61 của Luật này để thực hiện phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư, trừ trường</p>	<p>Điều 62. Các hình thức cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư</p> <p>1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư vốn hoặc góp vốn cùng các chủ sở hữu có nhà chung cư thuộc diện quy định tại khoản 2 Điều 59 của Luật này để thực hiện phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư, trừ trường</p>

	<p>hợp quy định tại khoản 2 Điều này.</p> <p>2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trực tiếp đầu tư vốn từ ngân sách địa phương theo quy định của pháp luật đầu tư công để thực hiện dự án phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn trong các trường hợp sau đây:</p> <p>a) Toàn bộ nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước;</p> <p>b) Nhà chung cư thuộc diện phá dỡ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 61 của Luật này.</p>	<p>hợp quy định tại khoản 2 Điều này.</p> <p>2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trực tiếp đầu tư vốn từ ngân sách địa phương theo quy định của pháp luật đầu tư công để thực hiện dự án phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn trong các trường hợp sau đây:</p> <p>a) Toàn bộ nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước;</p> <p>b) Nhà chung cư thuộc diện phá dỡ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 59 của Luật này, trừ trường hợp nhà chung cư thuộc sở hữu của chủ đầu tư.</p> <p>Người được tái định cư có quyền sở hữu đối với nhà ở trong trường hợp nhận nhà ở sau khi cải tạo, xây dựng lại theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời (sau đây gọi chung là phương án bồi thường, tái định cư) theo quy định tại Điều 69 của Luật này; trường hợp chủ sở hữu một phần nhà ở, diện tích khác trong nhà chung</p>
--	--	---

		<p>cur là chủ đầu tư thì chủ đầu tư này phải nộp chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích đó cho Nhà nước.</p>
	<p>Điều 65. Lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư</p> <p>1. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện thông qua các hình thức sau:</p> <p>a) Trường hợp nhà chung cư thuộc diện quy định tại điểm a, điểm b khoản 2 Điều 61 của Luật này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm di dời và chỉ đạo cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án;</p> <p>b) Trường hợp thuộc diện quy định tại các điểm c, d và điểm đ khoản 1 Điều 61 của Luật này thì các chủ sở hữu có thể hợp tác, lựa chọn các doanh nghiệp có đủ điều kiện quy định tại Điều 37 của Luật này, đáp ứng các tiêu chí làm chủ đầu tư dự án. Sau khi lựa chọn được doanh nghiệp</p>	

	<p>theo quy định tại khoản này thì làm thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo quy định của pháp luật;</p> <p>c) Trường hợp thuộc diện quy định tại điểm b khoản này mà không lựa chọn được chủ đầu tư dự án trong thời hạn theo quy định của Chính phủ thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư.</p> <p>2. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư chỉ được thực hiện sau khi có kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được phê duyệt theo quy định tại Điều 67 của Luật này.</p>	
	<p>Điều 66. Các cơ chế ưu đãi để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư</p> <p>Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại khoản 1 Điều 64 của Luật này được hưởng các cơ chế ưu đãi sau đây:</p> <p>1. Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất thuộc diện phải tính tiền sử dụng đất, tiền</p>	<p>Điều 63. Các cơ chế ưu đãi để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư</p> <p>Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại khoản 1 Điều 62 của Luật này được hưởng các cơ chế ưu đãi sau đây:</p> <p>1. Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất thuộc diện phải tính tiền sử dụng đất, tiền</p>

	<p>thuê đất để nộp cho Nhà nước trong phạm vi dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư bao gồm diện tích đất xây dựng nhà chung cư hiện hữu, nhà ở riêng lẻ hiện hữu, diện tích đất xây dựng các công trình kinh doanh, dịch vụ, thương mại, công trình công cộng, diện tích đất có các công trình hạ tầng kỹ thuật, giao thông, hạ tầng xã hội và các công trình khác, kể cả diện tích đất có tài sản công nằm trong ranh giới dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư được xác định theo quy hoạch chi tiết hoặc trong nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư án do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.</p> <p>2. Được vay vốn từ Quỹ phát triển đất, Quỹ đầu tư phát triển của địa phương, ứng trước kinh phí từ tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thực hiện giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật, huy động vốn từ tiền mua, tiền thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai và diện tích công trình kinh doanh dịch vụ thương mại trong phạm vi dự án.</p>	<p>thuê đất để nộp cho Nhà nước trong phạm vi dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư bao gồm diện tích đất xây dựng nhà chung cư, nhà ở riêng lẻ (nếu có), diện tích đất xây dựng các công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, công trình công cộng, diện tích đất có các công trình hạ tầng kỹ thuật, giao thông, hạ tầng xã hội và các công trình khác, kể cả diện tích đất có tài sản công nằm trong phạm vi dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư.</p> <p>Phạm vi dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại khoản này được xác định theo quy hoạch chi tiết hoặc trong nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư án do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.</p> <p>2. Được kinh doanh đối với các diện tích nhà ở còn lại sau khi đã thực hiện bố trí tái định cư và các diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại trong phạm vi dự án. Chủ đầu tư không phải nộp tiền sử dụng đất khi thực hiện bán căn hộ hoặc phần diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại.</p>
--	--	---

	<p>3. Được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ kinh phí từ ngân sách địa phương để xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội thiết yếu trong phạm vi dự án.</p> <p>4. Được hưởng các ưu đãi về thuế, tín dụng theo quy định của pháp luật thuế, tín dụng.</p>	<p>3. Được vay vốn từ Quỹ phát triển đất, ứng trước kinh phí từ tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thực hiện giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật, huy động vốn từ tiền mua, tiền thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai và diện tích công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại trong phạm vi dự án.</p> <p>4. Được hỗ trợ kinh phí từ ngân sách địa phương theo quyết định của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh để xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội thiết yếu trong phạm vi dự án.</p> <p>5. Được hưởng các ưu đãi về thuế, tín dụng và các ưu đãi khác theo quy định của pháp luật.</p>
	<p>Mục 2 KẾ HOẠCH, QUY HOẠCH CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ</p>	<p>Mục 2 QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ</p>
	<p>Điều 67. Yêu cầu về kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư</p> <p>1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể lập, phê duyệt kế hoạch cải tạo,</p>	

xây dựng lại nhà chung cư chung với kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương quy định tại Mục 2 Chương III của Luật này hoặc lập, phê duyệt riêng để làm cơ sở thực hiện các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

2. Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh trực tiếp lập hoặc thuê đơn vị tư vấn theo quy định của pháp luật về đấu thầu lập kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

3. Việc phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư chỉ được thực hiện sau khi đã có kết luận kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh theo quy định của Luật này.

4. Trường hợp sau khi phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mà có xuất hiện nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ theo quy định hoặc địa phương điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở có nội dung liên quan đến kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã phê duyệt thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

	<p>thực hiện điều chỉnh kế hoạch.</p> <p>5. Sau khi phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (bao gồm cả kế hoạch điều chỉnh), Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải đăng tải công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân các cấp, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, gửi đến nhà chung cư, khu chung cư thuộc diện phải phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại để các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư biết, thực hiện và gửi về Bộ Xây dựng để theo dõi việc thực hiện.</p>	
	<p>Điều 68. Nội dung kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư</p> <p>1. Danh mục, địa điểm nhà chung cư, khu chung cư cần thực hiện cải tạo, xây dựng lại, trong đó phải xác định thời gian phá dỡ đối với từng loại nhà chung cư quy định điểm a, b, d điểm đ khoản 2 Điều 61 của Luật này.</p> <p>Trường hợp cải tạo, xây dựng lại khu chung cư thì phải dự kiến thời gian thực hiện phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư đầu tiên của khu, dự kiến thời gian thực hiện phá dỡ, xây</p>	

	<p>dựng các nhà chung cư còn lại trong khu.</p> <p>2. Dự kiến các nguồn vốn (bao gồm nguồn vốn từ ngân sách nhà nước, các nguồn vốn khác) để thực hiện cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư, khu chung cư trên địa bàn.</p> <p>3. Trách nhiệm của các cơ quan chức năng và Ủy ban nhân dân các cấp trong việc thực hiện kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.</p> <p>4. Các nội dung khác có liên quan.</p>	
	<p>Điều 69. Yêu cầu về quy hoạch dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư</p> <p>1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án cải tạo, xây dựng lại và công bố công khai các thông tin về quy hoạch này theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, pháp luật về xây dựng.</p> <p>2. Trong quy hoạch chi tiết quy định tại khoản 1 Điều này phải có các chỉ tiêu về sử dụng đất quy hoạch xây dựng, quy mô dân số hoặc xác định</p>	<p>Điều 64. Yêu cầu về quy hoạch dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư</p> <p>1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và công bố công khai các thông tin về quy hoạch này theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, pháp luật về xây dựng.</p> <p>2. Trong quy hoạch chi tiết quy định tại khoản 1 Điều này phải có các chỉ tiêu về sử dụng đất quy hoạch xây</p>

	<p>phần diện tích đất có thể chuyển đổi mục đích sử dụng sang xây dựng các công trình dịch vụ, thương mại, văn phòng hoặc công trình hạ tầng xã hội khác để bảo đảm hiệu quả kinh tế - xã hội và môi trường nhằm khuyến khích các nhà đầu tư tham gia thực hiện dự án.</p> <p>3. Căn cứ vào danh mục, địa điểm có nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ để xây dựng lại theo quy định của Luật này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giải pháp quy hoạch xây dựng lại cả khu chung cư hoặc giải pháp quy gom để thực hiện xây dựng lại một số nhà chung cư trên cùng địa bàn cấp xã, cấp huyện hoặc cấp huyện lân cận nhằm đảm bảo hiệu quả kinh tế - xã hội, môi trường, gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị.</p> <p>Trường hợp có nhà chung cư thuộc diện phá dỡ nhưng theo quy hoạch được duyệt không xây dựng lại nhà chung cư và không thực hiện được giải pháp quy gom theo quy định tại khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh bố trí ngân sách địa</p>	<p>dựng, quy mô dân số hoặc xác định phần diện tích đất có thể chuyển đổi mục đích sử dụng sang xây dựng các công trình dịch vụ, thương mại, văn phòng hoặc công trình hạ tầng xã hội khác để bảo đảm hiệu quả kinh tế - xã hội và môi trường nhằm khuyến khích các nhà đầu tư tham gia thực hiện dự án.</p> <p>3. Căn cứ vào danh mục, địa điểm có nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ để xây dựng lại theo quy định của Luật này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giải pháp quy hoạch xây dựng lại cả khu chung cư hoặc giải pháp quy gom để thực hiện xây dựng lại một số nhà chung cư trên cùng địa bàn cấp xã, cấp huyện hoặc cấp huyện lân cận nhằm bảo đảm hiệu quả kinh tế - xã hội, môi trường, gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị.</p> <p>Trường hợp có nhà chung cư thuộc diện phá dỡ nhưng theo quy hoạch được duyệt không xây dựng lại nhà chung cư và không thực hiện được giải pháp quy gom theo quy định tại khoản này thì Ủy ban nhân</p>
--	---	---

	<p>phương để di dời, bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho các chủ sở hữu tại nhà chung cư này và tổ chức đấu giá khu đất có nhà chung cư phải phá dỡ để xây dựng theo quy hoạch được duyệt.</p> <p>4. Việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có thể được thực hiện cùng với việc kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư và việc lập, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Luật này.</p>	<p>dân cấp tỉnh bố trí ngân sách địa phương để di dời, bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho các chủ sở hữu tại nhà chung cư này và tổ chức đấu giá khu đất có nhà chung cư phải phá dỡ để xây dựng theo quy hoạch được duyệt.</p> <p>4. Việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có thể được thực hiện cùng với việc kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư.</p>
		<p>Điều 65. Yêu cầu về kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư</p> <p>1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể lập, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư chung với kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương quy định tại Mục 2 Chương III của Luật này hoặc lập, phê duyệt riêng để làm cơ sở thực hiện các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.</p> <p>2. Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh trực tiếp lập hoặc thuê đơn vị tư vấn theo quy định của pháp luật về đấu thầu lập kế hoạch cải tạo, xây</p>

		<p>dựng lại nhà chung cư và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.</p> <p>3. Việc phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư chỉ được thực hiện sau khi đã có kết luận kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh theo quy định của Luật này.</p> <p>4. Trường hợp sau khi kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được phê duyệt mà xuất hiện nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ hoặc địa phương điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở có nội dung liên quan đến kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã phê duyệt thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện điều chỉnh kế hoạch.</p> <p>5. Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được phê duyệt, bao gồm cả kế hoạch điều chỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải đăng tải công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện nơi có nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại, cơ quan</p>
--	--	--

		<p>quản lý nhà ở cấp tỉnh, gửi đến nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại để các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư biết, thực hiện và gửi về Bộ Xây dựng để theo dõi việc thực hiện.</p>
		<p>Điều 66. Nội dung kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư</p> <p>Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:</p> <p>1. Danh mục, địa điểm nhà chung cư, khu chung cư cần thực hiện cải tạo, xây dựng lại, trong đó phải xác định thời gian phá dỡ đối với từng loại nhà chung cư quy định các điểm a, b, d, đ khoản 2 Điều 59 của Luật này;</p> <p>Trường hợp cải tạo, xây dựng lại khu chung cư thì phải dự kiến thời gian thực hiện di dời, phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư đầu tiên của khu, dự kiến thời gian thực hiện di dời, phá dỡ, xây dựng các nhà chung cư còn lại trong khu;</p> <p>2. Dự kiến các nguồn vốn để thực hiện cải tạo, xây dựng lại các nhà</p>

		<p>chung cư, khu chung cư trên địa bàn;</p> <p>3. Trách nhiệm của các cơ quan chức năng và Ủy ban nhân dân các cấp trong việc thực hiện kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.</p>
		<p style="text-align: center;">Mục 3</p> <p style="text-align: center;">QUYẾT ĐỊNH HOẶC CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ DỰ ÁN; LỰA CHỌN CHỦ ĐẦU TƯ</p>
		<p>Điều 67. Quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư</p> <p>1. Việc quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo quy định sau đây:</p> <p>a) Trường hợp thuộc diện quy định tại các điểm a, c, d và đ khoản 2 Điều 59 của Luật này thì các chủ sở hữu có thể hợp tác, lựa chọn các doanh</p>

		<p>nghiệp kinh doanh bất động sản có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 35 của Luật này làm nhà đầu tư dự án. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được lựa chọn làm nhà đầu tư dự án có trách nhiệm nộp hồ sơ và thực hiện trình tự, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại khoản 2 và khoản 5 Điều này mà không phải thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư, trừ trường hợp thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của Thủ tướng Chính phủ thì thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều này;</p> <p>b) Trường hợp nhà chung cư thuộc diện quy định tại khoản 2 Điều 62 của Luật này thì việc quyết định chủ trương đầu tư, chủ đầu tư dự án thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công;</p> <p>c) Trường hợp thuộc diện quy định tại điểm a khoản này mà không lựa chọn được nhà đầu tư dự án trong thời hạn theo quy định của Chính phủ</p>
--	--	---

		<p>thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh chuẩn bị hồ sơ và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư theo trình tự, thủ tục quy định tại khoản 3 và khoản 6 Điều này, trừ trường hợp dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ thì thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều này.</p> <p>Sau khi có chấp thuận chủ trương đầu tư, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư.</p> <p>2. 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 bao gồm:</p> <p>a) Văn bản đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án;</p> <p>b) Đề xuất dự án đầu tư gồm các nội dung chủ yếu sau đây: nhà đầu tư, mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư, vốn đầu tư và phương án huy động vốn, địa điểm, thời gian, tiến độ thực hiện, đề xuất nhu cầu về sử dụng đất,</p>
--	--	---

	<p>đánh giá sơ bộ tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường (nếu có), thông tin về Giấy chứng nhận của các chủ sở hữu nhà chung cư, đề xuất ưu đãi đầu tư, biên bản lấy ý kiến về việc lựa chọn nhà đầu tư;</p> <p>c) Phương án bồi thường, tái định cư đã được chủ sở hữu nhà chung cư thống nhất với nhà đầu tư;</p> <p>d) Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chủ sở hữu nhà chung cư cho nhà đầu tư;</p> <p>đ) Tài liệu về tư cách pháp lý của nhà đầu tư, tài liệu chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư;</p> <p>e) Tài liệu liên quan khác (nếu có).</p> <p>3. Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư do cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh đề xuất bao gồm:</p> <p>a) Tờ trình đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án;</p> <p>b) Đề xuất dự án đầu tư gồm các nội dung chủ yếu sau đây: mục</p>
--	---

		<p>tiêu đầu tư, quy mô đầu tư, vốn đầu tư, địa điểm, thời gian, tiến độ thực hiện; thông tin về hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án, dự kiến nhu cầu sử dụng đất, đánh giá sơ bộ tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường (nếu có); hình thức lựa chọn chủ đầu tư; cơ chế, chính sách ưu đãi;</p> <p>c) Tài liệu liên quan khác (nếu có).</p> <p>4. Trường hợp dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của Thủ tướng Chính phủ thì hồ sơ thực hiện theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này, trình tự thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư.</p> <p>5. Việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với dự án quy định tại điểm a khoản 1 Điều này thực hiện theo trình tự, thủ tục sau đây:</p>
--	--	--

		<p>a) Nhà đầu tư được các chủ sở hữu nhà chung cư lựa chọn theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều này nộp hồ sơ quy định tại khoản 2 Điều này đến cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh;</p> <p>b) Trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm gửi lấy ý kiến thẩm định của các cơ quan nhà nước liên quan về các nội dung của dự án theo quy định của Chính phủ;</p> <p>c) Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được đề nghị thẩm định, cơ quan được lấy ý kiến thẩm định có ý kiến về nội dung thuộc phạm vi quản lý nhà nước gửi cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh; cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh lập báo cáo thẩm định trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;</p> <p>d) Trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ và báo cáo thẩm định, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, tái định cư và chấp thuận chủ trương đầu tư</p>
--	--	---

		<p>đồng thời chấp thuận nhà đầu tư là chủ đầu tư dự án; trường hợp không chấp thuận thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản thông báo rõ lý do.</p> <p>6. Việc chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với dự án quy định tại điểm c khoản 1 Điều này thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định sau đây:</p> <p>a) Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm lập hồ sơ quy định tại khoản 3 Điều này và gửi lấy ý kiến thẩm định của các cơ quan nhà nước liên quan về các nội dung của dự án theo quy định của Chính phủ;</p> <p>b) Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được đề nghị thẩm định, cơ quan được lấy ý kiến thẩm định có ý kiến về nội dung thuộc phạm vi quản lý nhà nước gửi cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh; cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh lập báo cáo thẩm định trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;</p> <p>c) Trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ và báo cáo thẩm định, Ủy ban nhân dân</p>
--	--	--

		<p>cấp tỉnh xem xét, chấp thuận chủ trương đầu tư; trường hợp không chấp thuận thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản thông báo rõ lý do.</p> <p>Sau khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật.</p> <p>7. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>
	<p>Mục 3 PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ</p>	<p>Mục 4 PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ</p>
	<p>Điều 70. Nguyên tắc lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời</p> <p>1. Việc lập, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời (sau đây gọi chung là phương án bồi thường, tái định cư) để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư chỉ được</p>	<p>Điều 68. Nguyên tắc lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời</p> <p>1. Việc lập, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư chỉ được thực hiện sau khi có quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có</p>

	<p>thực hiện sau khi có quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.</p> <p>2. Trường hợp lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không thuộc diện quy định tại khoản 3 Điều này thì các doanh nghiệp tham gia đăng ký làm chủ đầu tư dự án lập phương án bồi thường, tái định cư để các chủ sở hữu nhà chung cư quyết định lựa chọn.</p> <p>3. Trường hợp Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng lại nhà chung cư hoặc đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư để thực hiện dự án quy định tại điểm a khoản 1 Điều 65 của Luật này thì đơn vị được giao thực hiện dự án có trách nhiệm lập phương án bồi thường, tái định cư để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.</p> <p>4. Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời phải bảo đảm công khai, minh bạch, khách quan và tuân thủ phương án bồi thường, tái định cư đã được phê duyệt. Diện tích căn hộ bố trí tái định cư không được thấp hơn diện tích căn</p>	<p>thẩm quyền phê duyệt.</p> <p>2. Trường hợp lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không thuộc diện quy định tại khoản 3 Điều này thì các doanh nghiệp tham gia đăng ký làm chủ đầu tư dự án lập phương án bồi thường, tái định cư để các chủ sở hữu nhà chung cư quyết định lựa chọn.</p> <p>3. Trường hợp Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng lại nhà chung cư hoặc đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư để thực hiện dự án quy định tại điểm a khoản 1 Điều 67 của Luật này thì đơn vị được giao thực hiện dự án có trách nhiệm lập phương án bồi thường, tái định cư để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.</p> <p>4. Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời phải bảo đảm công khai, minh bạch, khách quan và tuân thủ phương án bồi thường, tái định cư đã được phê duyệt. Diện tích căn hộ bố trí tái định cư không được thấp hơn diện tích căn hộ theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư. Các chi phí tổ chức</p>
--	--	--

	<p>hộ theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư. Các chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được xác định trong tổng mức đầu tư dự án.</p> <p>5. Đối với nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước mà phá dỡ xây dựng lại thì người đang thuê nhà được bố trí thuê sau khi xây dựng lại nhà chung cư, trừ trường hợp không có nhu cầu thuê. Trường hợp nhà chung cư có sở hữu hỗn hợp của Nhà nước và người dân thì đại diện chủ sở hữu nhà nước được thỏa thuận với chủ đầu tư về việc bồi thường bằng tiền hoặc bồi thường bằng nhà ở.</p> <p>6. Việc bố trí nhà ở tái định cư được thực hiện thông qua hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở tái định cư theo quy định của Luật này.</p>	<p>thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời được xác định trong tổng mức đầu tư dự án.</p> <p>5. Đối với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước mà phá dỡ xây dựng lại thì người đang thuê nhà được bố trí thuê sau khi xây dựng lại nhà chung cư, trừ trường hợp không có nhu cầu thuê. Trường hợp nhà chung cư có sở hữu hỗn hợp của Nhà nước và người dân thì đại diện chủ sở hữu nhà nước được thỏa thuận với chủ đầu tư về việc bồi thường bằng tiền hoặc bồi thường bằng nhà ở.</p> <p>6. Việc bố trí nhà ở để phục vụ tái định cư được thực hiện thông qua hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở để phục vụ tái định cư theo quy định của Luật này.</p> <p>7. Hình thức bồi thường cho chủ sở hữu nhà chung cư được ghi rõ trong phương án bồi thường, tái định cư theo quy định sau đây:</p> <p>a) Đối với nhà chung cư quy định tại khoản 10 Điều 2 của Luật này thì chủ sở hữu nhà chung cư được lựa chọn hình thức bồi thường bằng nhà ở</p>
--	--	---

		<p>để phục vụ tái định cư hoặc bồi thường tiền tương đương với giá trị nhà ở để phục vụ tái định cư trong trường hợp không có nhu cầu nhận nhà ở tái định cư và được ghi rõ trong phương án bồi thường, tái định cư;</p> <p>b) Đối với nhà chung cư không thuộc quy định tại khoản 10 Điều 2 của Luật này mà chủ sở hữu nhà chung cư không đóng góp kinh phí để phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư thì được bồi thường giá trị quyền sử dụng đất có nhà chung cư theo tỷ lệ diện tích đất có quyền sử dụng đất chung được xác định theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm lập phương án bồi thường và phải bàn giao lại diện tích đất thuộc quyền sử dụng cho chủ đầu tư dự án; trường hợp nhà chung cư quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 59 của Luật này thì chủ sở hữu nhà chung cư được bồi thường giá trị quyền sử dụng đất và giá trị còn lại của căn hộ theo quy định của Chính phủ.</p> <p>8. Đối với phần diện tích khác không phải nhà chung cư nhưng nằm</p>
--	--	---

		<p>trong khu chung cư thuộc diện phải cải tạo, xây dựng lại thì được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, bố trí chỗ ở tạm thời theo quy định của Chính phủ.</p>
	<p>Điều 71. Nội dung và thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, tái định cư</p> <p>1. Nội dung phương án bồi thường, tái định cư bao gồm:</p> <p>a) Tên và địa chỉ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư;</p> <p>b) Vị trí, diện tích nhà cũ; vị trí, diện tích nhà được bố trí tái định cư;</p> <p>c) Hình thức bố trí nhà tái định cư bao gồm bố trí nhà ở tái định cư tại chỗ, bố trí tại địa điểm khác hoặc mua, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn theo quy định của Luật này;</p> <p>d) Tiền mua căn hộ hoặc tiền đóng góp để xây dựng căn hộ mới hoặc giá bán, giá cho thuê mua nhà ở trong trường hợp tái định cư tại địa điểm khác; giá thuê nhà ở sau khi đầu tư xây dựng lại (nếu có);</p> <p>đ) Hệ số K vị trí căn hộ, giá đất</p>	<p>Điều 69. Nội dung và thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, tái định cư</p> <p>1. Phương án bồi thường, tái định cư có các nội dung chủ yếu sau đây:</p> <p>a) Tên của chủ đầu tư đối với trường hợp đã lựa chọn được chủ đầu tư dự án;</p> <p>b) Tên và địa chỉ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư;</p> <p>c) Vị trí, diện tích nhà cũ; vị trí, diện tích nhà được bố trí tái định cư;</p> <p>d) Hình thức bố trí nhà tái định cư bao gồm bố trí nhà ở để phục vụ tái định cư tại chỗ, bố trí tại địa điểm khác hoặc mua, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn hoặc nhận tiền theo quy định của Luật này;</p> <p>đ) Hệ số K diện tích căn hộ đối với nhà chung cư quy định tại khoản</p>

	<p>để tính bồi thường;</p> <p>e) Khoản tiền chênh lệch giữa giá trị nhà ở cũ và nhà ở tái định cư mà chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu phải thanh toán (nếu có);</p> <p>g) Thời gian thực hiện dự án; thời gian hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời; thời gian bàn giao nhà tái định cư theo hình thức quy định tại điểm c khoản này;</p> <p>h) Các nội dung khác có liên quan.</p> <p>2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt phương án bồi thường, tái định cư theo đề nghị của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.</p>	<p>10 Điều 2 của Luật này, giá đất để tính bồi thường (nếu có); giá thuê nhà ở sau khi đầu tư xây dựng lại (nếu có);</p> <p>e) Giá trị căn hộ được xác định sau khi quy đổi diện tích theo hệ số K quy định tại điểm đ khoản này; tiền đóng góp để xây dựng căn hộ theo tiến độ dự án hoặc nộp một lần sau khi bàn giao căn hộ đối với trường hợp không thuộc diện quy định tại khoản 10 Điều 2 của Luật này; giá trị nhà ở để phục vụ tái định cư trong trường hợp tái định cư tại địa điểm khác;</p> <p>g) Phương án xử lý đối với các căn hộ còn lại sau khi đã bố trí tái định cư cho các chủ sở hữu chung cư;</p> <p>h) Khoản tiền chênh lệch (nếu có) mà chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu phải thanh toán giữa giá trị nhà ở để phục vụ tái định cư và giá trị nhà ở chủ sở hữu sẽ nhận theo phương án bồi thường, tái định cư;</p> <p>i) Thời gian thực hiện dự án; thời gian hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm</p>
--	---	--

		<p>thời; thời gian bàn giao nhà tái định cư theo hình thức quy định tại điểm d khoản này;</p> <p>k) Kinh phí hỗ trợ di dời, thuê nhà ở tạm thời và các kinh phí liên quan khác (nếu có);</p> <p>l) Kinh phí bảo trì nhà chung cư sau khi xây dựng lại thực hiện theo quy định của Luật này.</p> <p>2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt phương án bồi thường, tái định cư theo đề nghị của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được các chủ sở hữu nhà chung cư thống nhất lựa chọn; kiểm tra, đôn đốc chủ đầu tư thực hiện đúng phương án bồi thường, tái định cư đã được phê duyệt.</p>
	<p>Điều 72. Bố trí nhà ở tái định cư và bố trí nhà ở tạm thời</p> <p>1. Đối với trường hợp có quyền sở hữu nhà ở thì việc bố trí nhà ở tái định cư được thực hiện theo quy định sau đây:</p>	<p>Điều 70. Bố trí nhà ở để phục vụ tái định cư và bố trí nhà ở tạm thời</p> <p>1. Đối với trường hợp có quyền sở hữu nhà ở thì việc bố trí nhà ở để phục vụ tái định cư được thực hiện</p>

	<p>a) Trường hợp theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt tiếp tục xây dựng lại nhà chung cư thì các chủ sở hữu được bố trí tái định cư tại chỗ theo phương án bồi thường đã được phê duyệt.</p> <p>Các chủ sở hữu phải đóng góp kinh phí để xây dựng lại nhà chung cư mới. Việc đóng góp kinh phí để xây dựng lại nhà chung cư được xác định theo tỷ lệ diện tích sử dụng căn hộ của chủ sở hữu nhân với suất đầu tư xây dựng mới 1 m² sàn nhà ở tại thời điểm lập phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư.</p> <p>Trường hợp chủ sở hữu không có nhu cầu đóng góp kinh phí để phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư thì được bồi thường giá trị quyền sử dụng đất có nhà chung cư theo tỷ lệ diện tích sử dụng chung được xác định theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm thực hiện bồi thường và phải bàn giao lại diện tích đất thuộc quyền sử dụng cho chủ đầu tư dự án.</p> <p>b) Trường hợp theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê</p>	<p>theo quy định sau đây:</p> <p>a) Trường hợp theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt tiếp tục xây dựng lại nhà chung cư thì các chủ sở hữu được bố trí tái định cư tại chỗ theo phương án bồi thường, tái định cư đã được phê duyệt.</p> <p>Đối với nhà chung cư quy định tại khoản 10 Điều 2 của Luật này thì các chủ sở hữu nhà chung cư được bồi thường theo hệ số K quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 69 của Luật này.</p> <p>Đối với nhà chung cư không thuộc quy định tại khoản 10 Điều 2 của Luật này thì các chủ sở hữu nhà chung cư phải đóng góp kinh phí để xây dựng lại nhà chung cư. Việc đóng góp kinh phí để xây dựng lại nhà chung cư được thỏa thuận nộp theo tiến độ dự án hoặc nộp một lần sau khi bàn giao căn hộ. và được xác định trong phương án bồi thường, tái định cư;</p> <p>b) Trường hợp theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt không tiếp tục xây dựng lại nhà</p>
--	--	--

	<p>duyet không tiếp tục xây dựng lại nhà chung cư thì các chủ sở hữu được bồi thường giá trị quyền sử dụng đất theo tỷ lệ diện tích sử dụng chung được xác định theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm thực hiện bồi thường. Việc bố trí nhà ở tái định cư cho các chủ sở hữu được thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 62 của Luật này.</p> <p>2. Đối với trường hợp thuê nhà ở thì việc bố trí tái định cư được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà; nếu đang thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì được bố trí thuê nhà ở sau khi hoàn thành việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, trừ trường hợp người thuê và chủ sở hữu có thỏa thuận khác.</p> <p>3. Ngoài việc được bố trí tái định cư theo quy định tại khoản 1 hoặc khoản 2 Điều này thì tùy từng dự án cụ thể, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định hỗ trợ thêm kinh phí cho người được bố trí tái định cư.</p> <p>4. Việc bố trí chỗ ở tạm thời cho các chủ sở hữu chỉ áp dụng đối</p>	<p>chung cư thì các chủ sở hữu được bố trí nhà ở để phục vụ tái định cư cho các chủ sở hữu được thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 60 của Luật này.</p> <p>2. Đối với trường hợp thuê nhà ở thì việc bố trí tái định cư được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà; nếu đang thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì được bố trí thuê nhà ở sau khi hoàn thành việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, trừ trường hợp người thuê và đại diện chủ sở hữu có thỏa thuận khác.</p> <p>3. Việc bố trí chỗ ở tạm thời cho các chủ sở hữu chỉ áp dụng đối với trường hợp các chủ sở hữu có nhu cầu tái định cư bằng nhà ở.</p> <p>4. Chỗ ở tạm thời phải bảo đảm yêu cầu về điều kiện về hạ tầng phục vụ sinh hoạt cho các chủ sở hữu. Trường hợp đang thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có trách nhiệm bố trí chỗ ở tạm thời hoặc thanh toán</p>
--	---	---

	<p>với trường hợp các chủ sở hữu có nhu cầu tái định cư bằng nhà ở.</p> <p>5. Chỗ ở tạm thời phải bảo đảm yêu cầu về điều kiện về hạ tầng phục vụ sinh hoạt cho các chủ sở hữu. Trường hợp đang thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có trách nhiệm bố trí chỗ ở tạm thời hoặc thanh toán tiền để người thuê tự lo chỗ ở trong thời gian thực hiện dự án.</p> <p>6. Chính phủ quy định chi tiết việc kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư, việc lựa chọn chủ đầu tư dự án, việc phá dỡ, đầu tư xây dựng lại nhà chung cư và việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư, bố trí chỗ ở tạm thời cho các chủ sở hữu, người sử dụng trong thời gian thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.</p>	<p>tiền để người thuê tự lo chỗ ở trong thời gian thực hiện dự án. Trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 59 của Luật này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí chỗ ở tạm thời trong thời gian thực hiện dự án. Trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 59 của Luật này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí chỗ ở tạm thời cho đến khi lựa chọn được chủ đầu tư dự án. Trường hợp quy định tại các điểm a, c, d và đ khoản 2 Điều 59 của Luật này mà đã lựa chọn được chủ đầu tư, thì chủ đầu tư có trách nhiệm bố trí chỗ ở tạm thời trong thời gian thực hiện dự án.</p> <p>5. Ngoài việc được bố trí tái định cư theo quy định tại khoản 1 hoặc khoản 2 Điều này, căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét hỗ trợ thêm kinh phí cho người được bố trí tái định cư.</p> <p>6. Chính phủ quy định chi tiết</p>
--	--	--

		<p>việc lập, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, việc đầu tư xây dựng dự án; di dời chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; việc bồi thường, tái định cư, bố trí chỗ ở tạm thời, việc đóng góp kinh phí của các chủ sở hữu để đầu tư xây dựng lại nhà chung cư.</p>
		<p style="text-align: center;">Mục 5 DI DỜI, CƯỠNG CHẾ DI DỜI VÀ PHÁ DỠ NHÀ CHUNG CƯ</p>
		<p>Điều 71. Di dời chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư</p> <p>1. Đối với nhà chung cư thuộc diện phá dỡ quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều 59 của Luật này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải ban hành quyết định di dời khẩn cấp và tổ chức di dời chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thuộc diện di dời đến chỗ ở tạm thời.</p> <p>2. Đối với nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ quy định tại các điểm c, d và đ khoản 2 Điều 59 của Luật này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh</p>

		<p>ban hành quyết định di dời theo phương án bồi thường, tái định cư đã được phê duyệt.</p> <p>3. Quyết định di dời quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Thời hạn di dời;b) Địa điểm bố trí chỗ ở tạm thời;c) Phương thức di dời;d) Kinh phí di dời bao gồm di chuyển người, tài sản; kinh phí hỗ trợ thuê nhà ở tạm thời và các chi phí liên quan khác (nếu có);đ) Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc thực hiện quyết định di dời. <p>4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải gửi quyết định di dời đến các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thuộc diện phải di dời và công khai quyết định này trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư, các phương tiện thông tin</p>
--	--	---

	<p>truyền thông của địa phương.</p> <p>5. Các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm thực hiện việc di dời theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.</p> <p>6. Kinh phí thực hiện di dời đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này được thực hiện như sau:</p> <p>a) Đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì do ngân sách địa phương chi trả;</p> <p>b) Đối với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này thì được xác định trong tổng mức đầu tư dự án và do chủ đầu tư chi trả; chủ đầu tư dự án có trách nhiệm hoàn trả kinh phí di dời cho cơ quan nhà nước đã thực hiện di dời người dân ra khỏi nhà chung cư phải phá dỡ trước khi lựa chọn chủ đầu tư.</p> <p>Căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hỗ trợ kinh phí di dời từ</p>
--	---

		nguồn ngân sách của địa phương.
		<p>Điều 72. Cường chế di dời chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư</p> <p>1. Quá thời hạn di dời theo quyết định di dời của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư không thực hiện việc di dời thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định cưỡng chế di dời.</p> <p>2. Quyết định cưỡng chế di dời bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Đối tượng và địa chỉ đối tượng phải cưỡng chế di dời; b) Thời gian thực hiện cưỡng chế; c) Phương thức cưỡng chế; d) Trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức thực hiện cưỡng chế.; <p>2. Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc cưỡng chế di dời theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.</p>

		<p>3. Kinh phí cưỡng chế di dời được thực hiện như sau:</p> <p>a) Đối với trường hợp thuộc diện quy định tại khoản 1 Điều 71 thì do ngân sách địa phương bố trí;</p> <p>b) Đối với trường hợp thuộc diện quy định tại khoản 2 Điều 71 thì được xác định trong tổng mức đầu tư dự án do chủ đầu tư chi trả; chủ đầu tư dự án có trách nhiệm hoàn trả kinh phí cưỡng chế di dời cho cơ quan nhà nước đã thực hiện cưỡng chế di dời người dân ra khỏi nhà chung cư phải phá dỡ trước khi lựa chọn chủ đầu tư.</p> <p>Căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hỗ trợ kinh phí cưỡng chế di dời từ nguồn ngân sách của địa phương.</p>
		<p>Điều 73. Phá dỡ nhà chung cư</p> <p>1. Các nhà chung cư sau khi hoàn thành việc di dời thì chủ đầu tư dự án có trách nhiệm tổ chức phá dỡ theo quy định sau đây:</p> <p>a) Chủ đầu tư dự án tự thực hiện việc phá dỡ nếu có đủ năng lực theo quy định của pháp luật về xây dựng</p>

		<p>hoặc thuê tổ chức có năng lực về xây dựng để thực hiện việc phá dỡ;</p> <p>b) Trước khi thực hiện phá dỡ, chủ đầu tư phải tổ chức lập phương án phá dỡ gửi cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh tổ chức thẩm định và phê duyệt. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được phương án phá dỡ theo đề nghị của chủ đầu tư, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức thẩm định và phê duyệt phương án phá dỡ theo quy định của pháp luật về xây dựng;</p> <p>c) Chủ đầu tư tổ chức thực hiện phá dỡ theo phương án phá dỡ đã được cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phê duyệt.</p> <p>2. Trường hợp phải phá dỡ khẩn cấp để bảo đảm an toàn cho các công trình xung quanh thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm lập phương án phá dỡ và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để tổ chức việc phá dỡ.</p> <p>3. Kinh phí phá dỡ được xác định trong tổng mức đầu tư dự án. Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm hoàn</p>
--	--	--

		<p>trả kinh phí phá dỡ khẩn cấp cho cơ quan nhà nước đã thực hiện phá dỡ khẩn cấp nhà chung cư.</p> <p>4. Trình tí phá dỡ được xác định trong tổng mức đầu tư dự án. thTrình tí phá dỡ được của pháp luật về xây dựng.</p>
Chương IV. CHÍNH SÁCH VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI	CHƯƠNG VI CHÍNH SÁCH VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI	CHƯƠNG VI CHÍNH SÁCH VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI
Mục 1. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG	Mục 1 QUY ĐỊNH CHUNG	Mục 1 QUY ĐỊNH CHUNG
<p>Điều 49. Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội</p> <p>Các đối tượng sau đây nếu đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 51 của Luật này thì được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng; 2. Hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn; 3. Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh 	<p>Điều 73. Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ thuộc diện được hỗ trợ cải thiện nhà ở theo quy định tại Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng. 2. Hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn. 3. Hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi 	<p>Điều 74. Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ thuộc diện được hỗ trợ cải thiện nhà ở theo quy định tại Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng. 2. Hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn. 3. Hộ gia đình nghèo và cận

<p>hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu;</p> <p>4. Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị;</p> <p>5. Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp;</p> <p>6. Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân;</p> <p>7. Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức;</p> <p>8. Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định tại khoản 5 Điều 81 của Luật này;</p> <p>9. Học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú công lập được sử dụng nhà ở trong thời gian học tập;</p> <p>10. Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng</p>	<p>thiên tai, biến đổi khí hậu.</p> <p>4. Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị.</p> <p>5. Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị.</p> <p>6. Công nhân, người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong khu công nghiệp.</p> <p>7. Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan, trừ trường hợp được bố trí thuê nhà ở công vụ theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 47 của Luật này; công chức, công nhân và viên chức quốc phòng, người làm công tác cơ yếu thuộc Quân đội nhân dân và Công an nhân dân hưởng lương từ ngân sách nhà nước, đang phục vụ tại ngũ.</p> <p>8. Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.</p> <p>9. Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định tại khoản 4 Điều 123 của Luật này.</p> <p>10. Hộ gia đình, cá nhân thuộc</p>	<p>nghèo tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu.</p> <p>4. Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị.</p> <p>5. Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị.</p> <p>6. Công nhân, người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp.</p> <p>7. Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan, trừ trường hợp được bố trí thuê nhà ở công vụ theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 45 của Luật này; công chức, công nhân, viên chức quốc phòng, người làm công tác cơ yếu thuộc Quân đội nhân dân, thuộc Công an nhân dân hưởng lương từ ngân sách nhà nước, đang phục vụ tại ngũ.</p> <p>8. Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.</p>
--	--	--

<p>nhà ở, đất ở.</p>	<p>diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở.</p> <p>11. Học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề, trường chuyên biệt theo quy định của pháp luật; học sinh trường dân tộc nội trú công lập.</p> <p>12. Doanh nghiệp, hợp tác xã theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, hợp tác xã thuê nhà lưu trú công nhân để cho người lao động trong đơn vị mình thuê lại theo quy định tại mục 3 của Chương này.</p> <p>13. Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành quy định hướng dẫn về mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng quy định tại Điều này.</p>	<p>9. Đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định tại khoản 4 Điều 123 của Luật này, trừ trường hợp bị thu hồi nhà ở công vụ do vi phạm quy định của Luật này</p> <p>10. Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở.</p> <p>11. Học sinh, sinh viên các đại học, học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề, trường chuyên biệt theo quy định của pháp luật; học sinh trường dân tộc nội trú công lập.</p> <p>12. Doanh nghiệp, hợp tác xã trong khu công nghiệp.</p> <p>13. Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành quy định mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 và 11 Điều này.</p>
----------------------	--	---

Điều 50. Hình thức thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

1. Hỗ trợ giải quyết cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội cho các đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8 và 10 Điều 49 của Luật này; đối với đối tượng quy định tại khoản 9 Điều 49 của Luật này thì chỉ được thuê nhà ở xã hội.

2. Hỗ trợ theo các chương trình mục tiêu về nhà ở để đối tượng quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 49 của Luật này xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở.

3. Hỗ trợ giao đất ở có miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc tặng nhà ở cho đối tượng quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 49 của Luật này.

4. Hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để các đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6 và 7 Điều 49 của Luật này xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở.

Điều 74. Hình thức thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

1. Hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội cho các đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 8, 9 và 10 Điều 73 của Luật này;

2. Hỗ trợ theo các chương trình mục tiêu quốc gia hoặc chương trình đầu tư công về nhà ở để đối tượng quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 73 của Luật này xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở.

3. Hỗ trợ tặng cho nhà ở cho các đối tượng quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều 73 của Luật này; việc hỗ trợ giao đất ở có miễn, giảm tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang cho đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 73 của Luật này.

5. Hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do

Điều 75. Hình thức thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

1. Hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội cho các đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 8, 9 và 10 Điều 74 của Luật này; đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 74 của Luật này chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

2. Hỗ trợ theo các chương trình mục tiêu quốc gia hoặc chương trình đầu tư công về nhà ở để đối tượng quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 74 của Luật này xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở.

3. Hỗ trợ tặng cho nhà ở cho các đối tượng quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều 74 của Luật này; việc miễn, giảm tiền sử dụng đất ở để xây dựng nhà ở quy định tại khoản này thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

	<p>Nhà nước chỉ định để các đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6 và 8 Điều 73 của Luật này mua, thuê mua nhà ở xã hội hoặc xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở; đối với đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 73 của Luật này thì được vay vốn ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang.</p> <p>6. Đối với đối tượng quy định tại khoản 11 Điều 73 của Luật này thì được thuê nhà ở xã hội trong thời gian học tập.</p> <p>7. Đối với đối tượng quy định tại khoản 12 Điều 73 của Luật này thì được thuê nhà lưu trú công nhân để bố trí cho người lao động của doanh nghiệp mình thuê lại.</p>	<p>4. Hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân cho đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 74 của Luật này mà chưa được hưởng chính sách quy định tại khoản 1 Điều này.</p> <p>5. Hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để các đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6 và 8 Điều 74 của Luật này mua, thuê mua nhà ở xã hội hoặc xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở; đối với đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 74 của Luật này thì được vay vốn ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.</p> <p>Chính phủ quy định chi tiết khoản này.</p> <p>6. Đối với đối tượng quy định tại khoản 11 Điều 74 của Luật này thì được thuê nhà ở xã hội trong thời gian</p>
--	---	---

		<p>học tập.</p> <p>7. Đối với đối tượng quy định tại khoản 12 Điều 74 của Luật này thì được thuê nhà lưu trú công nhân để bố trí cho cá nhân là công nhân của doanh nghiệp, hợp tác xã mình trong khu công nghiệp đó thuê lại theo quy định tại Mục 3 của Chương này.</p> <p>8. Công nhân đang làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã trong khu công nghiệp thuê nhà lưu trú công nhân theo quy định tại Mục 3 của Chương này.</p>
--	--	---

Điều 51. Điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

1. Đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật này thì phải đáp ứng các điều kiện về nhà ở, cư trú, thu nhập theo quy định sau đây:

a) Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình, chưa được mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở, đất ở dưới mọi hình thức tại nơi sinh sống, học tập hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người trong hộ gia đình thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu do Chính phủ quy định theo từng thời kỳ và từng khu vực;

b) Phải có đăng ký thường trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà ở xã hội; trường hợp không có đăng ký thường trú thì phải có đăng ký tạm trú từ một năm trở lên tại tỉnh, thành phố này, trừ trường hợp quy định tại khoản 9 Điều 49 của Luật này;

c) Đối với đối tượng quy định tại các khoản 4, 5, 6 và 7 Điều 49 của Luật này thì phải thuộc diện không phải nộp

Điều 75. Điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

1. Trường hợp mua, thuê mua nhà ở xã hội quy định tại khoản 1 Điều 74 của Luật này thì phải đáp ứng đồng thời các điều kiện sau:

a) Điều kiện về nhà ở: Các đối tượng quy định tại khoản 1, 4, 5, 6, 8 và 9 Điều 73 của Luật này để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình, chưa được mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở dưới mọi hình thức tại nơi sinh sống, làm việc hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người trong hộ gia đình thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu do Chính phủ quy định theo từng thời kỳ và từng khu vực;

b) Điều kiện về thu nhập: Các đối tượng quy định tại khoản 5, 6 và 8 Điều 73 của Luật này để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập đối với các khoản thu nhập từ tiền công,

Điều 76. Điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

1. Trường hợp mua, thuê mua nhà ở xã hội quy định tại khoản 1 Điều 75 của Luật này thì phải đáp ứng đồng thời các điều kiện sau đây:

a) Điều kiện về nhà ở: Các đối tượng quy định tại khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9 và 10 Điều 74 của Luật này để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có dự án nhà ở xã hội đó, chưa được mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở dưới mọi hình thức hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người trong hộ gia đình thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu do Chính phủ quy định theo từng thời kỳ và từng khu vực;

b) Điều kiện về thu nhập: Các đối tượng quy định tại khoản 5, 6 và

thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân; trường hợp là hộ nghèo, cận nghèo thì phải thuộc diện nghèo, cận nghèo theo quy định của Thủ tướng Chính phủ. Đối với đối tượng quy định tại các khoản 1, 8, 9 và 10 Điều 49 của Luật này thì không yêu cầu phải đáp ứng điều kiện về thu nhập theo quy định tại điểm này.

2. Đối với trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 50 của Luật này thì phải đáp ứng điều kiện theo quy định tại quyết định phê duyệt chương trình mục tiêu về nhà ở tương ứng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Đối với trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 50 của Luật này thì phải đáp ứng điều kiện về nhà ở, cư trú theo quy định sau đây:

a) Có đất ở nhưng chưa có nhà ở hoặc có nhà ở nhưng nhà ở bị hư hỏng, dột nát;

b) Có đăng ký thường trú tại địa phương nơi có đất ở, nhà ở cần phải xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa.

tiền lương theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân; đối tượng quy định tại khoản 2, 3 và 4 Điều 73 của Luật này thì phải thuộc diện hộ nghèo, cận nghèo theo quy định của Chính phủ; đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 73 của Luật này thì phải thuộc diện được hỗ trợ cải thiện nhà ở theo quy định tại Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng; các đối tượng quy định tại khoản 9 và 10 Điều 73 của Luật này thì không yêu cầu phải đáp ứng điều kiện về thu nhập quy định tại điểm này.

2. Các đối tượng quy định tại khoản 1, 4, 5, 6, 8, 9, 10 và 11 Điều 73 của Luật này nếu thuê nhà ở xã hội thì không bắt buộc phải đáp ứng điều kiện về nhà ở và thu nhập quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Điều kiện để được hỗ trợ vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để mua, thuê mua nhà ở xã hội:

a) Các đối tượng quy định tại khoản 1, 4, 5, 6 và 8 Điều 73 của Luật

8 Điều 74 của Luật này để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân đối với các khoản thu nhập từ tiền công, tiền lương trong thời hạn theo quy định của Chính phủ; đối tượng quy định tại khoản 4 Điều 74 của Luật này thì phải thuộc diện hộ nghèo, cận nghèo theo quy định của Chính phủ.

2. Các đối tượng quy định tại khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 và 11 Điều 74 của Luật này nếu thuê nhà ở xã hội thì không bắt buộc phải đáp ứng điều kiện về nhà ở và thu nhập quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Điều kiện để được hỗ trợ vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định theo quy định sau đây:

a) Các đối tượng quy định tại khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8 và 9 Điều 74 của Luật này để được vay vốn để mua,

	<p>này để được vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải có hợp đồng mua, thuê mua nhà ở xã hội và đáp ứng các điều kiện vay vốn theo quy định của pháp luật về tổ chức tín dụng;</p> <p>b) Các đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 73 của Luật này để được vay vốn để mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang thì phải có hợp đồng mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang và đáp ứng các điều kiện vay vốn theo quy định của pháp luật về tổ chức tín dụng.</p> <p>4. Các đối tượng quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều 73 mà thực hiện hỗ trợ theo hình thức quy định tại khoản 2 Điều 74 của Luật này thì phải đáp ứng điều kiện theo quy định tại quyết định phê duyệt chương trình mục tiêu quốc gia hoặc chương trình đầu tư công về nhà ở tương ứng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.</p> <p>5. Các đối tượng quy định tại khoản 6 Điều 73 của Luật này để được thuê nhà lưu trú công nhân thì phải đáp ứng các điều kiện quy định</p>	<p>thuê mua nhà ở xã hội thì phải có hợp đồng mua, thuê mua nhà ở xã hội và đáp ứng các điều kiện vay vốn theo quy định của pháp luật về tổ chức tín dụng;</p> <p>b) Các đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 74 của Luật này để được vay vốn để mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thì phải có hợp đồng mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân và đáp ứng các điều kiện vay vốn theo quy định của pháp luật về tổ chức tín dụng.</p> <p>4. Các đối tượng quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 74 khi thực hiện hỗ trợ theo hình thức quy định tại khoản 2 Điều 75 của Luật này thì phải đáp ứng điều kiện theo quy định tại quyết định phê duyệt chương trình mục tiêu quốc gia hoặc chương trình đầu tư công về nhà ở tương ứng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.</p> <p>5. Các đối tượng quy định tại</p>
--	---	--

	<p>tại khoản 2 Điều 90 của Luật này.</p> <p>6. Các đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 73 của Luật để được mua, thuê mua, thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang thì phải đáp ứng các điều kiện quy định khoản 2 Điều 98 của Luật này.</p> <p>7. Các đối tượng quy định tại khoản 12 Điều 73 của Luật này để được thuê nhà lưu trú công nhân để cho người lao động trong đơn vị mình thuê lại thì phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 90 của Luật này.</p> <p>8. Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành quy định hướng dẫn về mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.</p>	<p>khoản 6 Điều 74 của Luật này để được thuê nhà lưu trú công nhân thì phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 90 của Luật này.</p> <p>6. Các đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 74 của Luật này để được mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thì phải đáp ứng điều kiện quy định tại điểm a khoản 1 Điều này và điều kiện về thu nhập theo quy định của Chính phủ. Trường hợp thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thì không phải đáp ứng điều kiện về nhà ở và điều kiện về thu nhập.</p> <p>7. Các đối tượng quy định tại khoản 12 Điều 74 của Luật này để được thuê nhà lưu trú công nhân để cho cá nhân là người lao động trong doanh nghiệp, hợp tác xã mình thuê lại thì phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 91 của Luật này.</p> <p>8. Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành quy định hướng dẫn về mẫu giấy tờ</p>
--	---	---

		<p>chứng minh điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.</p>
--	--	--

Điều 52. Nguyên tắc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

1. Việc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

a) Có sự kết hợp giữa Nhà nước, cộng đồng dân cư, dòng họ và đối tượng được hỗ trợ trong việc thực hiện chính sách;

b) Bảo đảm công khai, minh bạch, có sự kiểm tra, giám sát chặt chẽ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và cộng đồng dân cư;

c) Bảo đảm đúng đối tượng, đủ điều kiện theo quy định của Luật này;

d) Trường hợp một đối tượng được hưởng nhiều chính sách hỗ trợ khác nhau thì được hưởng một chính sách hỗ trợ mức cao nhất; trường hợp các đối tượng có cùng tiêu chuẩn và điều kiện thì đối tượng là người khuyết tật, nữ giới được ưu tiên hỗ trợ trước;

đ) Trường hợp hộ gia đình có nhiều đối tượng được hưởng nhiều chính sách hỗ trợ thì chỉ áp dụng một chính sách hỗ trợ cho cả hộ gia đình.

Điều 76. Nguyên tắc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

1. Việc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

a) Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở;

b) Có sự kết hợp giữa Nhà nước, doanh nghiệp, cộng đồng dân cư, dòng họ và đối tượng được hỗ trợ trong việc thực hiện chính sách;

c) Bảo đảm công khai, minh bạch, có sự kiểm tra, giám sát chặt chẽ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và cộng đồng dân cư và Mặt trận Tổ quốc;

d) Bảo đảm đúng đối tượng, đủ điều kiện theo quy định của Luật này;

đ) Trường hợp một đối tượng được hưởng nhiều chính sách hỗ trợ khác nhau thì được hưởng một chính sách hỗ trợ mức cao nhất; trường hợp các đối tượng có cùng tiêu chuẩn và điều kiện thì thực hiện hỗ trợ theo thứ tự ưu tiên trước đối với: Người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ;

Điều 77. Nguyên tắc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

1. Việc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

a) Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở;

b) Có sự kết hợp giữa Nhà nước, doanh nghiệp, cộng đồng dân cư, dòng họ và đối tượng được hỗ trợ trong việc thực hiện chính sách;

c) Bảo đảm công khai, minh bạch, có sự kiểm tra, giám sát chặt chẽ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, cộng đồng dân cư và Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;

d) Bảo đảm đúng đối tượng, đủ điều kiện theo quy định của Luật này;

đ) Trường hợp một đối tượng được hưởng nhiều chính sách hỗ trợ khác nhau thì được hưởng một chính sách hỗ trợ mức cao nhất; trường hợp các đối tượng có cùng tiêu chuẩn và điều kiện thì thực hiện hỗ trợ theo thứ tự ưu tiên trước đối với: người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ,

<p>2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện và kiểm tra, thanh tra việc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội trên địa bàn.</p>	<p>người khuyết tật; nữ giới;</p> <p>e) Trường hợp hộ gia đình có nhiều đối tượng được hưởng nhiều chính sách hỗ trợ thì chỉ áp dụng một chính sách hỗ trợ cho cả hộ gia đình.</p> <p>2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện và kiểm tra, thanh tra việc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội trên địa bàn.</p>	<p>người khuyết tật, người được tái định cư theo hình thức mua, thuê mua nhà ở xã hội, nữ giới;</p> <p>e) Trường hợp hộ gia đình có nhiều đối tượng được hưởng nhiều chính sách hỗ trợ thì chỉ áp dụng một chính sách hỗ trợ cho cả hộ gia đình.</p> <p>2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện và kiểm tra, thanh tra việc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội trên địa bàn.</p> <p>3. Quy định tại Mục 2 của Chương này không áp dụng cho việc phát triển nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, việc phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, việc phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa để ở, trừ trường hợp các mục 3, 4 và 5 của Chương này có quy định dẫn chiếu áp dụng quy định tại Mục 2 của Chương này.</p>
<p>Mục 2. CHÍNH SÁCH PHÁT TRIỂN VÀ QUẢN LÝ NHÀ Ở XÃ HỘI ĐỂ CHO THUÊ, CHO THUÊ MUA, ĐỂ BÁN</p>	<p>Mục 2 PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI ĐỂ BÁN, CHO THUÊ, CHO THUÊ MUA</p>	<p>Mục 2 PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI ĐỂ BÁN, CHO THUÊ, CHO THUÊ MUA</p>

Điều 53. Các hình thức phát triển nhà ở xã hội

1. Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn ngân sách nhà nước, công trái quốc gia, trái phiếu, vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước hoặc đầu tư xây dựng theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao trên diện tích đất được xác định để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định để cho thuê, cho thuê mua.

2. Doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua, để bán hoặc mua, thuê nhà ở để cho người lao động trong đơn vị mình thuê nhưng có sự ưu đãi của Nhà nước theo quy định tại khoản 1 Điều 58 và Điều 59 của Luật này.

3. Hộ gia đình, cá nhân bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên diện tích đất ở hợp pháp của mình để cho thuê, cho thuê mua, bán nhưng có sự ưu đãi của Nhà nước theo quy định tại Điều 58 của Luật này.

Điều 77. Hình thức phát triển nhà ở xã hội

1. Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn ngân sách nhà nước, công trái quốc gia, trái phiếu, vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước trên diện tích đất được xác định để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định để bán, cho thuê, cho thuê mua.

2. Doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua, để bán cho các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 74 Luật này.

3. Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam được tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho đoàn viên công đoàn làm việc tại các khu công nghiệp mua, thuê, thuê mua.

4. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội thông qua hình thức đầu tư vốn hoặc thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở hoặc liên doanh/ hợp tác đầu tư cùng doanh nghiệp, hợp tác xã

Điều 78. Hình thức phát triển nhà ở xã hội

1. Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng toàn bộ hoặc một phần vốn quy định tại điểm a khoản 1 Điều 111 của Luật này để cho thuê, cho thuê mua.

2. Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn quy định tại điểm b khoản 1 Điều 111 của Luật này để bán, cho thuê, cho thuê mua.

3. Doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua, để bán cho các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 75 của Luật này.

Phương án 1: Quy định khoản 4 về Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam và sửa tương ứng tại Điều 14, Điều 35, Điều 82, Điều 86, Điều 88 và Điều 110 của dự thảo Luật

4. Tổng Liên đoàn lao động

	<p>trong nước để cùng thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.</p> <p>5. Quỹ đầu tư phát triển tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua cho các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 74 của Luật này.</p> <p>6. Các thành viên hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở xã hội để cho các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 74 của Luật này thuê.</p>	<p>Việt Nam được tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho đoàn viên công đoàn thuộc đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội làm việc tại các khu công nghiệp thuê.</p> <p>Phương án 2: Bỏ khoản 4</p> <p>5. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội thông qua hình thức đầu tư vốn hoặc thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở hoặc liên doanh, hợp tác đầu tư cùng doanh nghiệp, hợp tác xã trong nước để cùng thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua theo quy định của Luật này, pháp luật về đất đai và pháp luật về kinh doanh bất động sản.</p> <p>6. Hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở xã hội để cho các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 75 của Luật này thuê.</p>
--	---	--

Điều 54. Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

1. Đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 19 của Luật này; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội chưa có trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở được phê duyệt thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải gửi lấy ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp trước khi quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải quy hoạch khu vực riêng để lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê.

3. Đối với dự án xây dựng nhà ở xã hội mà không thuộc khu vực phải lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội riêng để cho thuê quy định tại khoản 2 Điều này thì chủ đầu tư phải dành tối thiểu 20% diện tích nhà ở xã hội trong dự án để cho thuê; chủ đầu tư được hưởng cơ chế ưu đãi xây dựng nhà ở để cho thuê theo quy định tại khoản 1 Điều 58 của Luật này đối với phần diện tích 20% nhà ở xã hội để cho thuê và được bán nhà ở này cho người đang

Điều 78. Loại hình dự án và yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bao gồm các dự án quy định tại các điểm a, b, c, đ và điểm e khoản 1 Điều 32 của Luật này.

2. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều này phải thuộc khu vực được quy hoạch hoặc quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội quy định tại khoản 1 Điều 80 của Luật này và đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 35 của Luật này.

3. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua, không được chuyển nhượng đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để người dân tự xây dựng nhà ở.

Điều 79. Loại hình dự án và yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bao gồm các dự án quy định tại các điểm a, b, c, đ và e khoản 1 Điều 30 của Luật này.

2. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều này phải thuộc khu vực được quy hoạch hoặc quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội quy định tại khoản 1 Điều 81 của Luật này và đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 33 của Luật này.

3. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua, không được chuyển nhượng đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để người dân tự xây dựng nhà ở.

<p>thuê theo quy định về bán nhà ở xã hội sau thời hạn 05 năm cho thuê.</p> <p>4. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý, kiểm soát về chất lượng, tiêu chuẩn diện tích, giá thuê, giá thuê mua, giá bán và việc xét duyệt đối tượng được thuê, thuê mua, mua nhà ở.</p>		
<p>Điều 55. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội</p> <p>1. Là nhà chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.</p> <p>2. Trường hợp là nhà ở riêng lẻ thì phải được thiết kế, xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội.</p> <p>3. Trường hợp là nhà chung cư thì căn hộ phải được thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội.</p>	<p>Điều 79. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội</p> <p>1. Nhà ở xã hội là nhà chung cư, được đầu tư xây dựng theo dự án, phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.</p> <p>2. Nhà chung cư phải được thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng theo quy định của pháp luật và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội.</p> <p>3. Trường hợp các thành viên hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 6 Điều 77 của Luật này thì có thể xây dựng nhà chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ theo quy định của Luật này.</p>	<p>Điều 80. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội</p> <p>1. Nhà ở xã hội là nhà chung cư, được đầu tư xây dựng theo dự án, phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp dự án nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng tại xã thuộc vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi theo quy định của Thủ tướng Chính phủ thì được xây dựng nhà ở riêng lẻ.</p> <p>2. Trường hợp nhà ở xã hội là nhà chung cư phải được thiết kế, xây dựng khép kín, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng theo quy định của pháp luật và tiêu chuẩn diện tích</p>

	<p>4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>	<p>nhà ở xã hội.</p> <p>3. Trường hợp nhà ở xã hội là nhà ở riêng lẻ thì phải được thiết kế, xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội.</p> <p>4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 6 Điều 78 của Luật này thì có thể xây dựng nhà chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ theo quy định của Luật này.</p> <p>5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>
<p>Điều 56. Đất để xây dựng nhà ở xã hội</p> <p>1. Khi phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn, quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, khu nghiên cứu đào tạo, Ủy ban nhân dân có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch có trách nhiệm xác định rõ diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội.</p> <p>2. Diện tích đất và các thông tin về khu vực, địa điểm dành để phát triển</p>	<p>Điều 80. Đất để xây dựng nhà ở xã hội</p> <p>1. Khi lập, phê duyệt quy hoạch tỉnh, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải bố trí đủ quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội theo Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị không phải</p>	<p>Điều 81. Đất để xây dựng nhà ở xã hội</p> <p>1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải bố trí đủ quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội theo Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt.</p> <p>Đối với khu vực nông thôn, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương để bố trí</p>

<p>nhà ở xã hội phải được công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.</p> <p>3. Đất để phát triển nhà ở xã hội bao gồm:</p> <p>a) Đất được Nhà nước giao để xây dựng nhà ở cho thuê, cho thuê mua, bán;</p> <p>b) Đất được Nhà nước cho thuê để xây dựng nhà ở cho thuê;</p> <p>c) Diện tích đất ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư phải dành để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 16 của Luật này;</p> <p>d) Đất ở hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân dùng để xây dựng nhà ở xã hội.</p>	<p>dành diện tích đất ở trong phạm vi dự án để xây dựng nhà ở xã hội.</p> <p>Đối với khu vực nông thôn, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương để bố trí quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội.</p> <p>2. Quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội quy định tại khoản 1 Điều này phải được bố trí theo đúng nhu cầu được xác định trong Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt, phải bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực nơi có dự án và phù hợp với nhu cầu sinh sống, làm việc của các đối tượng được thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội quy định tại Luật này.</p> <p>Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án nhà ở xã hội.</p> <p>3. Căn cứ vào nhu cầu đầu tư xây dựng nhà ở được xác định trong Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương, Ủy ban nhân dân</p>	<p>quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội.</p> <p>Phương án 1: Bổ sung khoản 2 và khoản 3:</p> <p>2. Tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.</p> <p>Chính phủ quy định chi tiết khoản này.</p> <p>3. Đối với các đô thị không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện của địa phương để quy định tiêu chí đối với dự án nhà</p>
--	---	---

	<p>cấp tỉnh có trách nhiệm báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp việc dành một tỷ lệ nhất định nguồn tiền thu được từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị trên địa bàn để thực hiện công tác đền bù, bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có) và đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội, dự án nhà lưu trú công nhân trên phạm vi địa bàn.</p> <p>4. Đối với các thành viên hộ gia đình, cá nhân được sử dụng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 56 của Luật này để xây dựng nhà ở xã hội.</p>	<p>ở thương mại mà chủ đầu tư phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.</p> <p>Phương án 2: Giữ như nội dung Chính phủ trình (không có khoản 2 và khoản 3)</p> <p>4. Quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội quy định tại khoản 1 Điều này phải được bố trí theo đúng nhu cầu được xác định trong Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt, phải bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực nơi có dự án và phù hợp với nhu cầu sinh sống, làm việc của các đối tượng được thụ hưởng chính sách nhà ở xã</p>
--	--	--

		<p>hội quy định tại Luật này.</p> <p>Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án nhà ở xã hội.</p> <p>5. Căn cứ vào nhu cầu đầu tư xây dựng nhà ở được xác định trong Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương, trong quá trình lập dự toán ngân sách địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp việc dành ngân sách để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án nhà ở xã hội với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực, bảo đảm đồng bộ hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án, đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn.</p> <p>6. Đất để phát triển nhà ở xã hội theo dự án bao gồm:</p> <p>a) Đất được Nhà nước giao để xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua,</p>
--	--	---

		<p>cho thuê;</p> <p>b) Đất được Nhà nước cho thuê để xây dựng nhà ở cho thuê;</p> <p>c) Diện tích đất ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư đã dành để xây dựng nhà ở xã hội;</p> <p>d) Đất của doanh nghiệp, hợp tác xã, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.</p> <p>7. Đối với hộ gia đình, cá nhân được sử dụng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 54 của Luật này để xây dựng nhà ở xã hội.</p>
<p>Điều 57. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội</p> <p>1. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này thì Bộ Xây dựng nếu là nguồn vốn đầu tư của trung ương hoặc cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nếu là nguồn vốn đầu tư của địa phương báo cáo người có thẩm</p>	<p>Điều 81. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội</p> <p>1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công theo quy định của pháp luật đầu tư công, pháp luật xây dựng thì thực hiện xác định chủ đầu tư thực hiện theo quy định của pháp</p>	<p>Điều 82. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội</p> <p>1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư bằng vốn quy định tại khoản 1 Điều 111 của Luật này thì việc xác định chủ đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công và pháp luật</p>

<p>quyền quyết định đầu tư quyết định lựa chọn chủ đầu tư.</p> <p>2. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện lựa chọn chủ đầu tư theo quy định như sau:</p> <p>a) Trường hợp Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất để xây dựng nhà ở xã hội thì thực hiện lựa chọn chủ đầu tư thông qua hình thức đấu thầu nếu có từ hai nhà đầu tư trở lên đăng ký làm chủ đầu tư hoặc chỉ định chủ đầu tư nếu chỉ có một nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư;</p> <p>b) Trường hợp phải dành quỹ đất trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 16 của Luật này thì giao chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có trách nhiệm trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, trừ trường hợp Nhà nước sử dụng diện tích đất này để giao cho tổ chức khác thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã</p>	<p>luật đầu tư công và pháp luật xây dựng.</p> <p>Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua thì Ủy ban nhân dân tỉnh xác định chủ đầu tư theo đề nghị của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh theo quy định của pháp luật đầu tư công và pháp luật xây dựng.</p> <p>2. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều này thì việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện như sau:</p> <p>a) Trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đăng ký và có đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 37 của Luật này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư;</p> <p>b) Trường hợp có từ hai nhà đầu tư trở lên đăng ký làm chủ đầu tư thì thực hiện lựa chọn chủ đầu tư thông qua hình thức đấu thầu theo</p>	<p>về xây dựng.</p> <p>Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định chủ đầu tư theo đề nghị của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh theo quy định của pháp luật về đầu tư công và pháp luật về xây dựng.</p> <p>2. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư không phải bằng nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều này thì việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện như sau:</p> <p>a) Trường hợp chỉ có 01 nhà đầu tư đăng ký theo quy định của pháp luật về đấu thầu, cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư khi nhà đầu tư đáp ứng các điều kiện theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan;</p> <p>b) Trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên đăng ký làm chủ đầu tư thì thực hiện lựa chọn chủ đầu tư thông qua hình thức đấu thầu theo pháp luật</p>
--	---	--

<p>hội;</p> <p>c) Trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã có quyền sử dụng đất hợp pháp, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở, có đủ điều kiện làm chủ đầu tư và có nhu cầu xây dựng nhà ở xã hội thì doanh nghiệp, hợp tác xã đó được giao làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội;</p> <p>d) Trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để bố trí cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp ở thì doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản được Nhà nước giao làm chủ đầu tư dự án.</p> <p>3. Đối với hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên diện tích đất ở hợp pháp của mình thì hộ gia đình, cá nhân đó thực hiện việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.</p> <p>4. Chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội quy định tại các khoản 1, 2 và 3</p>	<p>pháp luật đầu thầu;</p> <p>c) Trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã có quyền sử dụng đất hợp pháp, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, có đủ điều kiện làm chủ đầu tư theo pháp luật nhà ở và có nhu cầu xây dựng nhà ở xã hội thì doanh nghiệp, hợp tác xã đó được giao làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.</p> <p>3. Trường hợp Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, quỹ đầu tư phát triển địa phương đăng ký làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội thì việc lựa chọn chủ đầu tư dự án thực hiện theo quy định của Luật này.</p> <p>4. Chính phủ quy định về điều kiện, tiêu chí lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội quy định tại Điều này.</p>	<p>về đầu thầu;</p> <p>c) Được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội khi nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án nhà ở xã hội hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án nhà ở xã hội theo quy định của Luật Đất đai.</p> <p>3. Chính phủ quy định về điều kiện, tiêu chí lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội quy định tại Điều này.</p>
--	---	--

<p>Điều này có trách nhiệm xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Luật này.</p>		
<p>Điều 58. Ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội</p> <p>1. Doanh nghiệp, hợp tác xã tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này để cho thuê, cho thuê mua, bán thì được hưởng các ưu đãi sau đây:</p> <p>a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội;</p> <p>b) Được miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp nhiều hơn so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán;</p> <p>c) Được vay vốn ưu đãi từ Ngân</p>	<p>Điều 82. Ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê</p> <p>1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư bằng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công thì chủ đầu tư dự án được hưởng các ưu đãi quy định tại điểm a, b và d khoản 2 Điều này.</p> <p>2. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 77 của Luật này được hưởng các ưu đãi sau đây:</p> <p>a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án và không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn theo quy định của pháp luật về đất đai.</p> <p>b) Được ưu đãi thuế giá trị gia</p>	<p>Điều 83. Ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê</p> <p>1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư bằng vốn quy định tại điểm a khoản 1 Điều 111 của Luật này thì chủ đầu tư dự án được hưởng các ưu đãi quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều này.</p> <p>2. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội không phải bằng nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều này được hưởng các ưu đãi sau đây:</p> <p>a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án và không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn theo quy định của pháp luật về đất đai;</p> <p>b) Được ưu đãi thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo</p>

<p>hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được vay vốn với lãi suất thấp hơn và thời gian vay dài hơn so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán;</p> <p>d) Được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được hỗ trợ toàn bộ kinh phí này;</p> <p>đ) Các ưu đãi khác theo quy định của pháp luật.</p> <p>2. Hộ gia đình, cá nhân bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua hoặc để bán được hưởng các ưu đãi quy định tại khoản 1 Điều này khi đáp ứng được các yêu cầu sau đây:</p> <p>a) Xây dựng nhà ở theo quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và bảo đảm kết nối hạ tầng</p>	<p>tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế.</p> <p>c) Được hưởng lợi nhuận định mức 10% đối với phần diện tích xây dựng nhà ở xã hội.</p> <p>d) Trường hợp phương án quy hoạch chi tiết của dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà có bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại thì chủ đầu tư được phép dành diện tích đất này để xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại (trung tâm thương mại, siêu thị, chợ, cửa hàng bán lẻ, nhà hàng ăn uống, giải khát, cơ sở y tế) để phục vụ nhu cầu của người dân trong phạm vi dự án. Chủ đầu tư được hạch toán riêng, không được tính chi phí đầu tư xây dựng công trình này vào giá thành nhà ở xã hội và được hưởng toàn bộ lợi nhuận đối với phần diện tích kinh doanh, dịch vụ thương mại này.</p> <p>Trường hợp phương án quy hoạch chi tiết của dự án do cơ quan</p>	<p>quy định của pháp luật về thuế;</p> <p>c) Được hưởng lợi nhuận định mức tối đa 10% đối với phần diện tích xây dựng nhà ở xã hội;</p> <p>d) Trường hợp phương án quy hoạch chi tiết của dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà có bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại thì phần diện tích đất này được tính theo tỷ lệ tối đa là 20% tổng diện tích đất ở của dự án. Chủ đầu tư được phép sử dụng diện tích đất này để xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại theo chủ trương đầu tư dự án đã được chấp thuận để phục vụ nhu cầu của người dân trong phạm vi dự án. Chủ đầu tư được hạch toán riêng, không được tính chi phí đầu tư xây dựng công trình này vào giá thành nhà ở xã hội và được hưởng toàn bộ lợi nhuận đối với phần diện tích kinh doanh, dịch vụ thương mại này.</p> <p>Trường hợp không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh</p>
--	---	--

<p>của khu vực có nhà ở;</p> <p>b) Nhà ở phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội;</p> <p>c) Có giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở theo khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở ban hành.</p>	<p>nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại thì với mỗi khối nhà ở, chủ đầu tư được phép dành diện tích 01 sàn để kinh doanh dịch vụ, thương mại (trung tâm thương mại, siêu thị, chợ, cửa hàng bán lẻ, nhà hàng ăn uống, giải khát, cơ sở y tế) để phục vụ nhu cầu của người dân trong phạm vi dự án. Chủ đầu tư được hạch toán riêng, không được tính chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích sàn này vào giá thành nhà ở xã hội và được hưởng toàn bộ lợi nhuận đối với phần diện tích kinh doanh, dịch vụ thương mại này.</p> <p>Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có nhiều khối nhà thì chủ đầu tư được lựa chọn gộp chung toàn bộ phần diện tích sàn để kinh doanh dịch vụ, thương mại của từng khối nhà vào phần diện tích sàn để kinh doanh dịch vụ, thương mại của một khối nhà.</p> <p>e) Được vay vốn với lãi suất ưu đãi; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội</p>	<p>doanh dịch vụ, thương mại thì với mỗi khối nhà ở, chủ đầu tư được phép dành diện tích sàn là tối đa 20% tổng diện tích sàn nhà ở của khối nhà ở đó để kinh doanh dịch vụ, thương mại theo chủ trương đầu tư dự án đã được chấp thuận để phục vụ nhu cầu của người dân trong phạm vi dự án. Chủ đầu tư được hạch toán riêng, không được tính chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích sàn này vào giá thành nhà ở xã hội và được hưởng toàn bộ lợi nhuận đối với phần diện tích kinh doanh, dịch vụ thương mại này.</p> <p>Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có nhiều khối nhà thì chủ đầu tư được lựa chọn gộp chung toàn bộ phần diện tích sàn để kinh doanh dịch vụ, thương mại của từng khối nhà vào phần diện tích sàn để kinh doanh dịch vụ, thương mại của một khối nhà;</p> <p>đ) Được vay vốn với lãi suất ưu đãi; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được vay vốn với lãi suất thấp hơn và thời gian vay dài hơn</p>
--	---	--

	<p>để cho thuê thì được vay vốn với lãi suất thấp hơn và thời gian vay dài hơn so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán theo quy định của Thủ tướng Chính phủ trong từng thời kỳ.</p> <p>g) Được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ chi phí đền bù, bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có), đấu nối hạ tầng chung khu vực có dự án theo tỷ lệ do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định từ nguồn kinh phí thu được theo quy định tại khoản 3 Điều 80 của Luật này. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án nhà ở xã hội.</p> <p>h) Các ưu đãi khác theo quy định của pháp luật (nếu có).</p> <p>i) Chính phủ quy định chi tiết nội dung các điểm c và e khoản 2 Điều này.</p>	<p>so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán theo quy định của Thủ tướng Chính phủ trong từng thời kỳ;</p> <p>e) Được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ thực hiện đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực, bảo đảm đồng bộ hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án;</p> <p>g) Các ưu đãi khác theo quy định của pháp luật (nếu có);</p> <p>h) Chính phủ quy định chi tiết điểm c và điểm đ khoản này.</p> <p>3. Hộ gia đình, cá nhân được vay vốn ưu đãi theo quy định tại khoản 2 Điều này để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở để đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội thuê theo quy định của Chính phủ.</p>
<p>Điều 59. Ưu đãi đối với tổ chức tự lo chỗ ở cho người lao động</p>		

1. Trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất công nghiệp, dịch vụ tự mua nhà ở hoặc thuê nhà ở để bố trí cho người lao động của doanh nghiệp mình ở mà không thu tiền thuê nhà hoặc có thu tiền thuê nhà với giá thuê không vượt quá giá thuê nhà ở xã hội do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành thì chi phí mua nhà ở hoặc thuê nhà ở được tính là chi phí hợp lý trong giá thành sản xuất khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

2. Trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất công nghiệp, dịch vụ tự đầu tư xây dựng nhà ở để bố trí cho người lao động của doanh nghiệp mình ở mà không thu tiền thuê nhà hoặc có thu tiền thuê nhà với giá thuê không vượt quá giá thuê nhà ở xã hội do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành thì ngoài các ưu đãi quy định tại khoản 1 Điều 58 của Luật này, doanh nghiệp này còn được tính chi phí xây dựng nhà ở vào giá thành sản xuất khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Điều 60. Xác định giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư

Việc xác định giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này được thực hiện như sau:

1. Trường hợp cho thuê nhà ở thì giá thuê được tính đủ chi phí bảo trì nhà ở; chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 20 năm, kể từ ngày ký hợp đồng thuê; đối với nhà ở cho học sinh, sinh viên thuê thì chỉ tính đủ các chi phí quản lý vận hành và chi phí bảo trì, không tính chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở;

2. Trường hợp cho thuê mua nhà ở thì giá thuê mua được tính đủ chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày ký hợp đồng thuê mua;

3. Không tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất xây dựng

Điều 83. Xác định giá thuê, thuê mua, bán nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng

Việc xác định giá thuê, thuê mua, bán nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 77 của Luật này được thực hiện như sau:

1. Trường hợp cho thuê nhà ở thì giá thuê được tính đủ chi phí bảo trì nhà ở; chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 20 năm, kể từ ngày ký hợp đồng thuê.

2. Trường hợp cho thuê mua nhà ở thì giá thuê mua được tính đủ chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày ký hợp đồng thuê mua.

3. Trường hợp được bán nhà ở thì giá bán thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 84 của Luật này.

4. Không tính tiền sử dụng đất,

<p>nhà ở xã hội;</p> <p>4. Cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 81 của Luật này quy định giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội.</p>	<p>tiền thuê đất đối với diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội.</p> <p>5. Cơ quan có thẩm quyền quy định tại Điều 16 của Luật này quy định giá thuê, giá thuê mua, giá bán nhà ở xã hội.</p>	
--	--	--

Điều 61. Xác định giá thuê, giá thuê mua, giá bán nhà ở xã hội không phải do Nhà nước đầu tư xây dựng

1. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này thì giá thuê, giá thuê mua, giá bán nhà ở được xác định như sau:

a) Giá thuê nhà ở xã hội do chủ đầu tư xác định trên cơ sở tính đủ chi phí bảo trì nhà ở; chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có), lợi nhuận định mức theo quy định của Chính phủ và không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại khoản 1 Điều 58 của Luật này;

b) Giá thuê mua nhà ở xã hội được xác định theo quy định tại điểm a khoản này, trừ kinh phí bảo trì nhà ở do người thuê mua nộp theo quy định tại khoản 1 Điều 108 của Luật này;

c) Giá bán nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có), lợi nhuận định

Điều 84. Xác định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội không phải do Nhà nước đầu tư xây dựng

1. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 77 của Luật này thì giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua được xác định như sau:

a) Giá bán được xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở (bao gồm cả chi phí đền bù, bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư, chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật (nếu có) trong phạm vi dự án), lãi vay (nếu có), các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp (chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí hợp lý khác), lợi nhuận định mức được quy định tại điểm c khoản 2 Điều 82 của Luật này và không tính các khoản ưu đãi của

<p>mức theo quy định của Chính phủ và không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại khoản 1 Điều 58 của Luật này;</p> <p>d) Chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm xây dựng và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở xã hội tổ chức thẩm định giá thuê, giá thuê mua, giá bán trước khi công bố.</p> <p>2. Đối với nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng thì chủ đầu tư tự xác định giá thuê, giá thuê mua, giá bán bảo đảm tuân thủ quy định tại điểm c khoản 2 Điều 58 của Luật này.</p>	<p>Nhà nước quy định tại điểm a, b, e, g và h khoản 2 Điều 82 của Luật này.</p> <p>b) Giá thuê mua được xác định theo quy định tại điểm a khoản này, không tính kinh phí bảo trì nhà ở do người thuê mua nộp theo quy định của Luật Nhà ở;</p> <p>c) Giá thuê do chủ đầu tư thỏa thuận với bên thuê.</p> <p>2. Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội xây dựng phương án giá bán, cho thuê mua nhà ở xã hội đảm bảo nguyên tắc quy định tại khoản 1 Điều này và trình cơ quan chuyên môn của tỉnh thẩm định tại thời điểm nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở theo quy định của pháp luật nhà ở.</p> <p>3. Đối với nhà ở xã hội do các thành viên hộ gia đình, cá nhân tự đầu tư xây dựng thì giá thuê nhà ở phải bảo đảm không cao hơn khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.</p> <p>4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>	
--	--	--

Điều 62. Nguyên tắc cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội

1. Việc cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội phải đúng quy định của Luật này; trong cùng một thời gian, mỗi đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật này chỉ được thuê hoặc thuê mua hoặc mua một nhà ở xã hội; đối với học sinh tại các trường dân tộc nội trú công lập thì không phải trả tiền thuê nhà ở và các dịch vụ trong quá trình sử dụng.

2. Thời hạn của hợp đồng thuê nhà ở xã hội tối thiểu là 05 năm; thời hạn thanh toán tiền thuê mua nhà ở xã hội tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày ký hợp đồng thuê mua nhà ở.

3. Bên thuê, thuê mua nhà ở xã hội không được bán, cho thuê lại, cho mượn nhà ở trong thời gian thuê, thuê mua; nếu bên thuê, thuê mua không còn nhu cầu thuê, thuê mua nhà ở thì chấm dứt hợp đồng và phải trả lại nhà ở này.

4. Bên thuê mua, bên mua nhà ở xã hội không được bán lại nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ thời điểm

Điều 85. Nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội

1. Việc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội phải đúng quy định của Luật này; chủ đầu tư khi bán, cho thuê mua nhà ở không phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai và không phải thông qua sàn giao dịch bất động sản.

2. Mỗi đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 8, 9 và 10 Điều 73 của Luật này chỉ mua hoặc thuê mua một căn nhà ở xã hội; trường hợp thuê thì mỗi thời điểm chỉ được thuê một căn nhà ở xã hội.

3. Thời hạn thanh toán tiền thuê mua nhà ở xã hội tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày ký hợp đồng thuê mua nhà ở.

4. Bên thuê, thuê mua nhà ở xã hội chỉ được sử dụng nhà ở phục vụ vào mục đích ở cho bản thân và các thành viên trong gia đình trong thời gian thuê, thuê mua; nếu bên thuê, thuê mua không còn nhu cầu thuê, thuê mua nhà ở thì chấm dứt hợp đồng và phải trả lại nhà ở này.

Điều 84. Xác định giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công

Việc xác định giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn quy định tại điểm a khoản 1 Điều 111 của Luật này thì được thực hiện như sau:

1. Trường hợp cho thuê nhà ở thì giá thuê được tính đủ chi phí bảo trì nhà ở; chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 20 năm, kể từ ngày ký hợp đồng thuê.

2. Trường hợp cho thuê mua nhà ở thì giá thuê mua được tính đủ chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày ký hợp đồng thuê mua.

3. Không tính các ưu đãi quy định tại khoản 1 Điều 83 của Luật này.

4. Cơ quan có thẩm quyền quy định tại Điều 14 của Luật này quy

thanh toán hết tiền thuê mua, tiền mua nhà ở; trường hợp trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày bên mua, bên thuê mua đã thanh toán hết tiền mua, thuê mua nhà ở mà có nhu cầu bán nhà ở này thì chỉ được bán lại cho đơn vị quản lý nhà ở xã hội đó hoặc bán cho đối tượng thuộc diện được mua nhà ở xã hội nếu đơn vị này không mua với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán và không phải nộp thuế thu nhập cá nhân.

5. Bên mua, bên thuê mua nhà ở xã hội được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường cho các đối tượng có nhu cầu sau thời hạn 05 năm, kể từ khi đã thanh toán hết tiền mua, tiền thuê mua nhà ở và đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ và nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật thuế; trường hợp bán cho đối tượng thuộc diện được mua nhà ở xã hội quy định tại Luật này thì chỉ được bán với giá tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán và không phải nộp thuế thu nhập

5. Bên mua, bên thuê mua nhà ở xã hội không được bán lại nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ thời điểm thanh toán hết tiền thuê mua, tiền mua nhà ở; trường hợp trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày bên mua, bên thuê mua đã thanh toán hết tiền mua, thuê mua nhà ở mà có nhu cầu bán nhà ở này thì chỉ được bán lại cho đơn vị quản lý nhà ở xã hội đó hoặc bán cho đối tượng thuộc diện được mua nhà ở xã hội nếu đơn vị này không mua với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán. Việc xác định và nộp thuế thu nhập cá nhân thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế.

6. Bên mua, bên thuê mua nhà ở xã hội được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường cho các đối tượng có nhu cầu sau thời hạn 05 năm, kể từ khi đã thanh toán hết tiền mua, tiền thuê mua nhà ở và đã được cấp Giấy chứng nhận; bên bán không phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ và phải nộp thuế thu nhập

định giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội.

cá nhân.

Đối với hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư mà thuê mua, mua nhà ở xã hội thì được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường cho các đối tượng có nhu cầu sau khi đã thanh toán hết tiền mua, tiền thuê mua nhà ở và được cấp Giấy chứng nhận nhưng phải nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước theo quy định của Chính phủ và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật thuế.

6. Mọi trường hợp cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội không đúng quy định của Luật này thì hợp đồng cho thuê, thuê mua, mua bán nhà ở không có giá trị pháp lý và bên thuê, thuê mua, mua phải bàn giao lại nhà ở cho đơn vị quản lý nhà ở xã hội; trường hợp không bàn giao lại nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở tổ chức cưỡng chế để thu hồi lại nhà ở đó.

Việc xử lý tiền thuê, tiền mua nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự; việc xử lý tiền thuê mua nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định tại Điều 135 của Luật này.

theo quy định của pháp luật thuế.

7. Chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê được bán nhà ở này sau 10 năm theo cơ chế thị trường cho các đối tượng có nhu cầu nhưng chủ đầu tư dự án đó phải nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước theo quy định của Chính phủ và các khoản thuế khác theo quy định của pháp luật về thuế.

Điều 63. Bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội

1. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội được lựa chọn hình thức bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai hoặc bán nhà ở có sẵn.

2. Việc bán, cho thuê mua nhà ở xã hội hình thành trong tương lai phải tuân thủ các điều kiện sau đây:

a) Đã có hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở, có thiết kế kỹ thuật nhà ở được phê duyệt và có Giấy phép xây dựng nếu thuộc diện phải có Giấy phép xây dựng;

b) Đã hoàn thành việc xây dựng xong phần móng của nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng và hoàn thành việc đầu tư xây dựng hệ thống đường giao thông, cấp, thoát nước, điện sinh hoạt, điện chiếu sáng công cộng của khu vực nhà ở được bán, cho thuê mua theo quy hoạch chi tiết xây dựng, hồ sơ thiết kế và tiến độ của dự án đã được phê duyệt; đã giải chấp đối

Điều 86. Bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội

1. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội được lựa chọn hình thức bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai hoặc bán nhà ở có sẵn.

2. Việc bán, cho thuê mua nhà ở xã hội hình thành trong tương lai phải tuân thủ các điều kiện sau đây:

a) Đã có hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở, có thiết kế kỹ thuật nhà ở được phê duyệt và có Giấy phép xây dựng nếu thuộc diện phải có Giấy phép xây dựng;

b) Đã hoàn thành việc xây dựng xong phần móng của nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng và hoàn thành việc đầu tư xây dựng hệ thống đường giao thông, cấp, thoát nước, điện sinh hoạt, điện chiếu sáng công cộng của khu vực nhà ở được bán, cho thuê mua theo quy hoạch chi tiết xây dựng, hồ sơ thiết kế và tiến độ của dự án đã được phê duyệt; đã giải chấp đối với trường hợp chủ đầu tư có thế chấp nhà ở này, trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên

Điều 85. Xác định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công

Việc xác định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng vốn điếm a khoản 1 Điều 111 của Luật này được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Giá bán được xác định như sau:

a) Tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, bao gồm cả chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội do chủ đầu tư dự án thực hiện (nếu có) trong phạm vi dự án, trừ trường hợp thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt; lãi vay (nếu có); các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp, bao gồm chi phí tổ chức bán

<p>với trường hợp chủ đầu tư có thể chấp nhà ở này, trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý;</p> <p>c) Đã có văn bản thông báo của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, trừ nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư bằng nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này.</p> <p>3. Việc cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội có sẵn phải tuân thủ các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Khu vực nhà ở để cho thuê, cho thuê mua, để bán đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các công trình xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng, hồ sơ thiết kế và tiến độ của dự án đã được phê duyệt; nếu chủ đầu tư có thể chấp nhà ở thì phải giải chấp trước khi bán, cho thuê mua nhà ở này, trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý;</p>	<p>nhận thế chấp đồng ý;</p> <p>c) Đã có văn bản thông báo của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, trừ nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư bằng nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều 77 của Luật này.</p> <p>3. Việc cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội có sẵn phải tuân thủ các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Khu vực nhà ở để cho thuê, cho thuê mua, để bán đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các công trình xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng, hồ sơ thiết kế và tiến độ của dự án đã được phê duyệt; nếu chủ đầu tư có thể chấp nhà ở thì phải giải chấp trước khi bán, cho thuê mua nhà ở này, trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý;</p> <p>b) Đã có văn bản thông báo của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê, cho thuê mua, trừ nhà ở xã hội</p>	<p>hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, các khoản chi có đủ hóa đơn, chứng từ liên quan trực tiếp đến dự án đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật; lợi nhuận định mức quy định tại điểm c khoản 2 Điều 83 của Luật này;</p> <p>b) Không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại các điểm a, b, đ và g khoản 2 Điều 83 của Luật này và kinh phí bảo trì nhà chung cư do người mua phải nộp theo quy định tại Điều 150 của Luật này;</p> <p>2. Giá thuê mua được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều này;</p> <p>3. Giá thuê nhà không cao hơn khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định;</p> <p>4. Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội xây dựng phương án giá bán, cho thuê mua nhà ở xã hội bảo đảm nguyên tắc quy định tại khoản 1 Điều này và trình cơ quan chuyên môn của tỉnh thẩm định tại thời điểm nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở theo quy định của pháp luật nhà ở;</p>
---	--	--

<p>b) Đã có văn bản thông báo của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê, cho thuê mua, trừ nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư bằng nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này;</p> <p>c) Nhà ở có đủ điều kiện quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 118 của Luật này.</p> <p>4. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội không được ký hợp đồng thuê nhà ở xã hội hình thành trong tương lai; trường hợp nhà ở có đủ điều kiện quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều này thì chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng đặt cọc và thu tiền đặt cọc thuê nhà ở tối đa bằng 12 tháng tiền thuê nhà tạm tính; việc ký hợp đồng đặt cọc thuê nhà ở phải bảo đảm đúng đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở xã hội quy định tại Luật này. Sau khi nhà ở có đủ điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều này thì chủ đầu tư được</p>	<p>do nhà nước đầu tư bằng nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều 77 của Luật này;</p> <p>c) Nhà ở có đủ điều kiện quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 158 của Luật này.</p> <p>4. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội không được ký hợp đồng thuê nhà ở xã hội hình thành trong tương lai; trường hợp nhà ở có đủ điều kiện quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều này thì chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng đặt cọc và thu tiền đặt cọc thuê nhà ở tối đa bằng 12 tháng tiền thuê nhà tạm tính; việc ký hợp đồng đặt cọc thuê nhà ở phải bảo đảm đúng đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở xã hội quy định tại Luật này. Sau khi nhà ở có đủ điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều này thì chủ đầu tư được ký hợp đồng thuê nhà ở với người đã ký hợp đồng đặt cọc.</p> <p>5. Việc ứng tiền trước của</p>	<p>5. Đối với nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân tự đầu tư xây dựng thì giá thuê nhà ở phải bảo đảm không cao hơn khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định;</p> <p>6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>
--	---	---

ký hợp đồng thuê nhà ở với người đã ký hợp đồng đặt cọc.

5. Việc ứng tiền trước của người mua nhà ở xã hội quy định tại Điều này được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở, phù hợp với tỷ lệ hoàn thành xây dựng công trình nhà ở và tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt nhưng tổng số tiền ứng trước của người mua không được vượt quá 70% giá trị của nhà ở mua bán đến trước khi bàn giao nhà ở cho người mua và không được vượt quá 95% giá trị của nhà ở mua bán đến trước khi người mua nhà được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó.

6. Chính phủ quy định chi tiết giấy tờ chứng minh đối tượng, điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội, việc đầu tư xây dựng, mua nhà ở thương mại để làm nhà ở xã hội, loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội, việc giảm thuế và ưu đãi vốn tín

người mua nhà ở xã hội quy định tại Điều này được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở, phù hợp với tỷ lệ hoàn thành xây dựng công trình nhà ở và tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt nhưng tổng số tiền ứng trước của người mua không được vượt quá 70% giá trị của nhà ở mua bán đến trước khi bàn giao nhà ở cho người mua và không được vượt quá 95% giá trị của nhà ở mua bán đến trước khi người mua nhà được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó.

6. Chính phủ quy định chi tiết việc cho thuê, cho thuê mua, bán quy định tại Điều này.

<p>dụng đối với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, việc cho thuê, cho thuê mua, bán và quản lý, sử dụng nhà ở xã hội.</p>		
		<p style="text-align: center;">Điều 86. Nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội</p> <p>1. Việc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội phải đúng quy định của Luật này.</p> <p>2. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội được lựa chọn hình thức bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai hoặc bán nhà ở có sẵn. Chủ đầu tư khi bán, cho thuê mua nhà ở không phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai và không phải thông qua sàn giao dịch bất động sản.</p> <p>3. Việc bán, cho thuê mua nhà ở xã hội hình thành trong tương lai phải tuân thủ các điều kiện sau đây:</p>

		<p>a) Đã có hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở, có thiết kế kỹ thuật nhà ở được phê duyệt và có Giấy phép xây dựng nếu thuộc diện phải có Giấy phép xây dựng;</p> <p>b) Đã hoàn thành việc xây dựng xong phần móng của nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng và hoàn thành việc đầu tư xây dựng hệ thống đường giao thông, cấp nước, thoát nước, điện sinh hoạt, điện chiếu sáng công cộng của khu vực nhà ở được bán, cho thuê mua theo quy hoạch chi tiết xây dựng, hồ sơ thiết kế và tiến độ của dự án đã được phê duyệt; đã giải chấp đối với trường hợp chủ đầu tư có thể chấp nhà ở này, trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý;</p> <p>c) Đã có văn bản thông báo của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua, trừ nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn quy định tại điểm a</p>
--	--	---

		<p>khoản 1 Điều 111 của Luật này.</p> <p>4. Việc cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội có sẵn phải tuân thủ các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Khu vực nhà ở để cho thuê, cho thuê mua, để bán đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các công trình xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng, hồ sơ thiết kế và tiến độ của dự án đã được phê duyệt; nếu chủ đầu tư có thể chấp nhà ở thì phải giải chấp trước khi bán, cho thuê mua nhà ở này, trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý;</p> <p>b) Đã có văn bản thông báo của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê, cho thuê mua, trừ nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn quy định tại điểm a khoản 1 Điều 111 của Luật này;</p> <p>c) Nhà ở có đủ điều kiện quy định tại điểm b và điểm c khoản 1</p>
--	--	--

		<p>Điều 158 của Luật này.</p> <p>5. Mỗi đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 8, 9 và 10 Điều 74 của Luật này chỉ mua hoặc thuê mua một căn nhà ở xã hội. Đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 74 của Luật này chỉ được mua hoặc thuê mua một căn nhà ở xã hội hoặc một căn nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.</p> <p>6. Mỗi đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 8, 9 và 10 Điều 74 của Luật này tại mỗi thời điểm chỉ được thuê một căn nhà ở xã hội. Đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 74 của Luật này tại mỗi thời điểm chỉ được thuê một căn nhà ở xã hội hoặc một căn nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.</p> <p>7. Bên thuê, thuê mua nhà ở xã hội chỉ được sử dụng nhà ở phục vụ vào mục đích ở cho bản thân và các thành viên trong gia đình trong thời gian thuê, thuê mua; nếu bên thuê, thuê mua không còn nhu cầu thuê,</p>
--	--	---

	<p>thuê mua nhà ở thì chấm dứt hợp đồng và phải trả lại nhà ở này.</p> <p>8. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê được bán nhà ở này sau 10 năm kể từ ngày nghiệm thu đưa vào sử dụng theo cơ chế thị trường cho các đối tượng có nhu cầu theo quy định của Luật này và pháp luật về đất đai. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đó phải nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước theo quy định của Chính phủ và các khoản thuế khác theo quy định của pháp luật về thuế.</p> <p>9. Trường hợp cho thuê mua, bán nhà ở xã hội vi phạm quy định của Luật này về đối tượng, điều kiện thuê mua, mua nhà ở xã hội thì hợp đồng thuê mua, mua bán nhà ở không có giá trị pháp lý và bên thuê mua, mua phải bàn giao lại nhà ở cho đơn vị quản lý nhà ở xã hội; trường hợp không bàn giao lại nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở tổ</p>
--	---

		<p>chức cưỡng chế để thu hồi lại nhà ở đó.</p> <p>Việc xử lý tiền thuê, tiền mua nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự; việc xử lý tiền thuê mua nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định tại Điều 174 của Luật này.</p>
--	--	---

		<p>Điều 87. Bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội</p> <p>1. Việc bán nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định sau đây:</p> <p>a) Việc bán nhà ở xã hội hình thành trong tương lai chỉ được thực hiện khi bảo đảm quy định tại khoản 3 Điều 86 của Luật này; việc bán nhà ở xã hội có sẵn chỉ được thực hiện khi đảm bảo quy định tại khoản 4 Điều 86 của Luật này;</p> <p>b) Việc mua bán nhà ở xã hội phải được lập thành hợp đồng có các nội dung quy định tại Điều 161 của Luật này;</p> <p>c) Việc ứng tiền trước của người mua nhà ở xã hội quy định tại Điều này được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở, phù hợp với tỷ lệ hoàn thành xây dựng công trình nhà ở và tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt nhưng tổng số tiền ứng trước của người mua không được vượt quá 70% giá trị của</p>
--	--	---

		<p>nhà ở mua bán đến trước khi bàn giao nhà ở cho người mua và không được vượt quá 95% giá trị của nhà ở mua bán đến trước khi người mua nhà được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó;</p> <p>d) Bên mua nhà ở xã hội không được bán lại nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày thanh toán đủ tiền mua nhà ở; trường hợp trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày bên mua đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở mà có nhu cầu bán nhà ở này thì chỉ được bán lại cho chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội hoặc bán lại cho đối tượng thuộc diện được mua nhà ở xã hội với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội này trong hợp đồng mua bán với chủ đầu tư. Việc xác định và nộp thuế thu nhập cá nhân thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế;</p> <p>đ) Sau thời hạn 05 năm kể từ ngày đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở, bên mua nhà ở xã hội được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường cho</p>
--	--	--

		<p>các đối tượng có nhu cầu nếu đã được cấp Giấy chứng nhận; bên bán không phải nộp tiền sử dụng đất và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế, trừ trường hợp bán nhà ở xã hội là nhà ở riêng lẻ thì bên bán phải nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước theo quy định của Chính phủ và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế.</p> <p>2. Việc cho thuê mua nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định tại các điểm a, b, đ khoản 1 Điều này và các quy định sau đây:</p> <p>a) Thời hạn thanh toán tiền thuê mua nhà ở xã hội tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày ký hợp đồng thuê mua nhà ở;</p> <p>b) Bên thuê mua nhà ở xã hội không được bán lại nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày thanh toán đủ tiền thuê mua nhà ở; trường hợp trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền thuê mua nhà ở mà có nhu cầu</p>
--	--	---

		<p>bán nhà ở này thì chỉ được bán lại cho cơ quan quản lý nhà ở trong trường hợp thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn quy định tại điểm a khoản 1 Điều 111 của Luật này hoặc bán lại cho chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội trong trường hợp thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng vốn quy định tại điểm a khoản 1 Điều 111 của Luật này hoặc bán lại cho đối tượng thuộc diện được mua nhà ở xã hội với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội này trong hợp đồng mua bán với chủ đầu tư. Việc xác định và nộp thuế thu nhập cá nhân thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế.</p> <p>3. Việc cho thuê nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định sau đây:</p> <p>a) Việc cho thuê nhà ở xã hội có sẵn chỉ được thực hiện khi bảo đảm quy định tại khoản 4 Điều 86 của Luật này;</p> <p>b) Việc cho thuê nhà ở xã hội phải được lập thành hợp đồng có các</p>
--	--	--

		<p>nội dung quy định tại Điều 161 của Luật này;</p> <p>c) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội không được ký hợp đồng thuê nhà ở xã hội hình thành trong tương lai; trường hợp nhà ở có đủ điều kiện quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều này thì chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng đặt cọc và thu tiền đặt cọc thuê nhà ở tối đa bằng 12 tháng tiền thuê nhà tạm tính; việc ký hợp đồng đặt cọc thuê nhà ở phải bảo đảm đúng đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở xã hội quy định tại Luật này. Sau khi nhà ở có đủ điều kiện theo quy định tại khoản 4 Điều 86 của Luật này thì chủ đầu tư được ký hợp đồng thuê nhà ở với người thuê.</p> <p>4. Chính phủ quy định trình tự, thủ tục cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội.</p>
--	--	---

Điều 64. Quản lý, sử dụng nhà ở xã hội

1. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này thì cơ quan quản lý nhà ở xã hội quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở; trường hợp có từ hai đơn vị trở lên đăng ký tham gia thì việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở được thực hiện theo nguyên tắc đấu thầu.

2. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này thì việc quản lý vận hành nhà ở được quy định như sau:

a) Nhà ở xã hội để cho thuê thì chủ đầu tư tự tổ chức quản lý vận hành nhà ở hoặc thuê, ủy thác cho đơn vị có năng lực quản lý vận hành theo quy định của Luật này thực hiện quản lý vận hành nhà ở đó;

b) Nhà ở xã hội để cho thuê mua thì trong thời hạn cho thuê mua, chủ đầu tư thực hiện quản lý vận hành nhà ở theo quy định tại điểm a khoản này; sau khi người thuê mua đã thanh toán

Điều 87. Quản lý vận hành nhà ở xã hội

1. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 77 của Luật này thì cơ quan quản lý nhà ở xã hội quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở; trường hợp có từ hai đơn vị trở lên đăng ký tham gia thì việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở được thực hiện theo nguyên tắc đấu thầu.

2. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 77 của Luật này thì việc quản lý vận hành nhà ở được quy định như sau:

a) Nhà ở xã hội để cho thuê thì chủ đầu tư tự tổ chức quản lý vận hành nhà ở hoặc thuê, ủy thác cho đơn vị có năng lực quản lý vận hành theo quy định của Luật này thực hiện quản lý vận hành nhà ở đó;

b) Nhà ở xã hội để cho thuê mua thì trong thời hạn cho thuê mua, chủ đầu tư thực hiện quản lý vận hành

Điều 88. Quản lý vận hành nhà ở xã hội

1. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn quy định tại điểm a khoản 1 Điều 111 của Luật này thì cơ quan quản lý nhà ở xã hội quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở; trường hợp có từ hai đơn vị trở lên đăng ký tham gia thì được chọn áp dụng quy định của pháp luật về đấu thầu để lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở.

2. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng vốn quy định tại điểm a khoản 1 Điều 111 của Luật này thì việc quản lý vận hành nhà ở được quy định như sau:

a) Nhà ở xã hội để cho thuê thì chủ đầu tư tự tổ chức quản lý vận hành nhà ở hoặc thuê, ủy thác cho đơn vị có năng lực quản lý vận hành theo quy định của Luật này thực hiện quản lý vận hành nhà ở đó;

b) Nhà ở xã hội để cho thuê mua thì trong thời hạn cho thuê mua, chủ đầu tư thực hiện quản lý vận hành

<p>đủ tiền thuê mua cho chủ đầu tư thì việc quản lý vận hành được thực hiện theo quy định tại điểm c khoản này;</p> <p>c) Nhà ở xã hội để bán thì người mua nhà ở tự thực hiện việc quản lý vận hành nếu là nhà ở riêng lẻ; trường hợp là nhà chung cư thì phải tuân thủ các quy định về quản lý vận hành nhà chung cư quy định tại Luật này.</p> <p>3. Các hoạt động quản lý vận hành nhà ở xã hội được hưởng cơ chế ưu đãi như đối với dịch vụ công ích.</p> <p>4. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội được quyền kinh doanh các dịch vụ khác trong khu nhà ở xã hội mà không bị luật cấm để giảm giá dịch vụ quản lý vận hành nhà ở.</p>	<p>nhà ở theo quy định tại điểm a khoản này; sau khi người thuê mua đã thanh toán đủ tiền thuê mua cho chủ đầu tư thì việc quản lý vận hành được thực hiện theo quy định tại điểm c khoản này;</p> <p>c) Nhà ở xã hội để bán thì phải tuân thủ các quy định về quản lý vận hành nhà chung cư quy định tại Luật này.</p> <p>3. Các hoạt động quản lý vận hành nhà ở xã hội được hưởng cơ chế ưu đãi như đối với dịch vụ công ích.</p> <p>4. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội được quyền kinh doanh các dịch vụ khác trong khu nhà ở xã hội mà không bị luật cấm để giảm giá dịch vụ quản lý vận hành nhà ở.</p>	<p>nhà ở theo quy định tại điểm a khoản này; sau khi người thuê mua đã thanh toán đủ tiền thuê mua cho chủ đầu tư thì việc quản lý vận hành được thực hiện theo quy định tại điểm c khoản này;</p> <p>c) Nhà ở xã hội là nhà chung cư để bán thì phải tuân thủ các quy định về quản lý, vận hành nhà chung cư quy định tại Luật này.</p> <p>3. Các hoạt động quản lý vận hành nhà ở xã hội được hưởng cơ chế ưu đãi như đối với dịch vụ công ích.</p> <p>4. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội được quyền kinh doanh các dịch vụ khác trong khu nhà ở xã hội mà không bị luật cấm để giảm giá dịch vụ quản lý vận hành nhà ở.</p>
	<p>Mục 3 PHÁT TRIỂN NHÀ LƯU TRÚ CÔNG NHÂN TRONG KHU CÔNG NGHIỆP</p>	<p>Mục 3 PHÁT TRIỂN NHÀ LƯU TRÚ CÔNG NHÂN TRONG KHU CÔNG NGHIỆP</p>
	<p>Điều 88. Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà lưu trú công nhân</p>	<p>Điều 89. Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà lưu trú công nhân</p>

	<p>1. Đối tượng quy định tại khoản 6 và khoản 12 Điều 73 của Luật này.</p> <p>2. Doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, Tổng liên đoàn Lao động Việt Nam, doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp, doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản, chủ đầu tư được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân.</p>	<p>1. Công nhân đang làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã trong khu công nghiệp.</p> <p>2. Doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp; doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân.</p>
	<p>Điều 89. Hình thức phát triển nhà lưu trú công nhân</p> <p>1. Doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.</p> <p>2. Doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp đầu tư xây dựng hoặc thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để bố trí cho công nhân của mình thuê lại.</p> <p>3. Tổng liên đoàn lao động Việt Nam chủ trì, phối hợp với doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản để đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân và</p>	<p>Điều 90. Hình thức phát triển nhà lưu trú công nhân</p> <p>1. Doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân.</p> <p>2. Doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp đầu tư xây dựng hoặc thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để bố trí cho công nhân của mình thuê lại.</p>

	<p>các công trình phục vụ nhu cầu ở của công nhân.</p> <p>4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn.</p> <p>5. Căn cứ vào nhu cầu xây dựng nhà lưu trú công nhân và điều kiện cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm hỗ trợ kinh phí để xây dựng hạ tầng hoặc tổ chức xây dựng nhà lưu trú công nhân trên địa bàn.</p>	
	<p>Điều 90. Điều kiện thuê nhà lưu trú công nhân</p> <p>1. Doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp thuê nhà lưu trú công nhân phải có hợp đồng thuê mặt bằng khu công nghiệp và đang hoạt động sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp đó và phải có hợp đồng thuê, sử dụng lao động với các đối tượng quy định tại khoản 6 Điều 73 của Luật này.</p> <p>2. Đối tượng quy định tại khoản 6 Điều 73 của Luật này phải có hợp đồng lao động và xác nhận của doanh</p>	<p>Điều 91. Điều kiện thuê nhà lưu trú công nhân</p> <p>1. Doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp thuê nhà lưu trú công nhân phải có hợp đồng thuê mặt bằng khu công nghiệp và đang hoạt động sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp đó và phải có hợp đồng thuê, sử dụng lao động với các đối tượng quy định tại khoản 6 Điều 74 của Luật này.</p> <p>2. Đối tượng quy định tại khoản 6 Điều 74 của Luật này phải có hợp đồng lao động và xác nhận của doanh</p>

	<p>ng nghiệp sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp, doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp.</p> <p>3. Việc xét duyệt đối tượng được thuê nhà lưu trú do chủ đầu tư thực hiện; trường hợp doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp thuê nhà lưu trú công nhân để cho công nhân thuê lại thì do doanh nghiệp đó thực hiện. Ban quản lý khu công nghiệp có trách nhiệm kiểm tra theo thẩm quyền việc xét duyệt đối tượng được thuê nhà lưu trú công nhân.</p>	<p>ng nghiệp, hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp, doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp.</p> <p>3. Việc xét duyệt đối tượng được thuê nhà lưu trú do chủ đầu tư thực hiện; trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp thuê nhà lưu trú công nhân để cho công nhân thuê lại thì do doanh nghiệp, hợp tác xã đó thực hiện. Ban quản lý khu công nghiệp có trách nhiệm kiểm tra theo thẩm quyền việc xét duyệt đối tượng được thuê nhà lưu trú công nhân.</p>
	<p style="text-align: center;">Điều 91. Quy hoạch, bố trí quỹ đất phát triển nhà lưu trú công nhân</p> <p>1. Trong quá trình lập quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải bố trí quỹ đất trong phần diện tích đất thương mại dịch vụ của khu công nghiệp để làm nhà lưu trú công nhân và các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng phục vụ người lao động làm việc tại các doanh nghiệp trong khu công</p>	<p style="text-align: center;">Điều 92. Quy hoạch, bố trí quỹ đất phát triển nhà lưu trú công nhân</p> <p>1. Căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh, trong quá trình lập quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc bố trí quỹ đất trong phần diện tích đất thương mại, dịch vụ của khu công</p>

	<p>ngành đó.</p> <p>2. Chính phủ quy định chi tiết quy mô, diện tích đất phát triển nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.</p>	<p>ngành để làm nhà lưu trú công nhân và các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng phục vụ người lao động làm việc tại các doanh nghiệp trong khu công nghiệp đó. Khu đất để làm nhà lưu trú công nhân và các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng phải bảo đảm khoảng cách an toàn về môi trường.</p> <p>2. Chính phủ quy định điều kiện bảo đảm an toàn về môi trường, quy mô, tỷ lệ diện tích đất phát triển nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.</p>
	<p>Điều 92. Loại dự án và yêu cầu đối với dự án xây dựng nhà lưu trú công nhân</p> <p>1. Dự án xây dựng nhà lưu trú công nhân là loại dự án đầu tư xây dựng mới một công trình hoặc một cụm công trình nhà lưu trú công nhân.</p> <p>2. Dự án xây dựng nhà lưu trú công nhân quy định tại khoản 1 Điều này phải đáp ứng các yêu cầu sau:</p> <p>a) Phù hợp với quy hoạch phát triển khu công nghiệp;</p>	<p>Điều 93. Loại dự án và yêu cầu đối với dự án xây dựng nhà lưu trú công nhân</p> <p>1. Dự án xây dựng nhà lưu trú công nhân là loại dự án đầu tư xây dựng mới một công trình hoặc một cụm công trình nhà lưu trú công nhân.</p> <p>2. Dự án xây dựng nhà lưu trú công nhân quy định tại khoản 1 Điều này phải đáp ứng các yêu cầu sau đây:</p> <p>a) Phù hợp với quy hoạch xây dựng khu công nghiệp;</p>

	<p>b) Phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương;</p> <p>c) Có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, đảm bảo đủ các khu chức năng và không gian phục vụ nhu cầu lưu trú bao gồm: y tế, sinh hoạt văn hóa, sân chơi, thể dục - thể thao, dịch vụ, thương mại và tiện ích công cộng.</p> <p>3. Dự án phải được Ban quản lý khu công nghiệp quản lý, kiểm soát về chất lượng, tiêu chuẩn diện tích, giá cho thuê nhà lưu trú công nhân.</p>	<p>b) Phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương;</p> <p>c) Có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, bảo đảm đủ các khu chức năng và không gian phục vụ nhu cầu lưu trú bao gồm: y tế, sinh hoạt văn hóa, sân chơi, thể dục - thể thao, dịch vụ, thương mại và tiện ích công cộng;</p> <p>d) Phải có hàng rào, lối đi riêng với các khu sản xuất trong khu công nghiệp, bảo đảm an ninh, an toàn;</p> <p>đ) Phải đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật về môi trường.3. Dự án phải được Ban quản lý khu công nghiệp quản lý, kiểm soát về chất lượng, tiêu chuẩn diện tích, giá cho thuê nhà lưu trú công nhân.</p>
	<p>Điều 93. Loại nhà và tiêu chuẩn thiết kế nhà lưu trú công nhân</p> <p>1. Là nhà chung cư hoặc nhà liên kế một tầng phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan</p>	<p>Điều 94. Loại nhà và tiêu chuẩn thiết kế nhà lưu trú công nhân</p> <p>1. Là nhà chung cư phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê</p>

	<p>nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.</p> <p>2. Được thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng.</p>	<p>duyet.</p> <p>2. Được thiết kế, xây dựng bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng; ưu tiên áp dụng các công nghệ xây dựng mới nhằm giảm giá thành, tiết kiệm năng lượng.</p>
	<p>Điều 94. Lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà lưu trú công nhân</p> <p>1. Doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp được giao đồng thời làm chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nhà lưu trú công nhân. Chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nhà lưu trú công nhân đó phải xác định nhu cầu thuê nhà lưu trú công nhân khu công nghiệp, đồng thời tổ chức lập và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng nhà lưu trú công nhân gắn với khu công nghiệp đó.</p> <p>2. Sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nhà lưu trú công nhân, doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp có thể tự đầu tư xây dựng hoặc báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đầu</p>	<p>Điều 95. Lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà lưu trú công nhân</p> <p>1. Doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp được giao đồng thời làm chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nhà lưu trú công nhân. Chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nhà lưu trú công nhân đó phải xác định nhu cầu thuê nhà lưu trú công nhân khu công nghiệp, đồng thời tổ chức lập và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng nhà lưu trú công nhân gắn với khu công nghiệp đó.</p> <p>2. Sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nhà lưu trú công nhân, doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp có thể tự đầu tư xây dựng hoặc cho các doanh nghiệp, hợp tác xã sản</p>

	<p>tu hoặc chuyển giao đất cho Tổng liên đoàn Lao động Việt Nam hoặc các doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp, các doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân.</p> <p>3. Đối với trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 89 của Luật này thì Ủy ban nhân dân tỉnh xác định chủ đầu tư theo đề nghị của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh theo quy định của pháp luật đầu tư công và pháp luật xây dựng.</p>	<p>xuất trong khu công nghiệp thuê đất đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân; doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp không phải trả tiền thuê đất.</p>
	<p>Điều 95. Ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà lưu trú công nhân</p> <p>Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân được ưu đãi theo quy định tại các điểm a, b và g khoản 2 Điều 82 của Luật này và các ưu đãi sau:</p> <p>1. Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nhà lưu trú công nhân được tính vào chi phí đầu tư hạ tầng khu công nghiệp.</p> <p>2. Được tính chi phí đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân là khoản</p>	<p>Điều 96. Ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà lưu trú công nhân và doanh nghiệp, hợp tác xã thuê nhà lưu trú công nhân cho công nhân thuê lại</p> <p>1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân được ưu đãi theo quy định tại các điểm a, b và g khoản 2 Điều 83 của Luật này và các ưu đãi sau đây:</p> <p>a) Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nhà lưu trú công nhân được tính vào chi phí đầu tư hạ tầng khu công nghiệp;</p>

	<p>chỉ được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp.</p>	<p>b) Được tính chi phí đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân là khoản chi được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp.</p> <p>2. Trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp thuê nhà lưu trú công nhân để cho công nhân của mình thuê lại thì chi phí thuê nhà lưu trú công nhân được tính là chi phí hợp lý trong giá thành sản xuất khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp theo pháp luật về thuế.</p>
	<p>Điều 96. Giá cho thuê nhà lưu trú công nhân</p> <p>Giá cho thuê nhà lưu trú công nhân do chủ đầu tư thỏa thuận với bên thuê.</p>	<p>Điều 97. Giá cho thuê nhà lưu trú công nhân</p> <p>Giá cho thuê nhà lưu trú công nhân không cao hơn khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.</p>
	<p>Điều 97. Nguyên tắc cho thuê và quản lý vận hành nhà lưu trú công nhân</p> <p>1. Nguyên tắc cho thuê nhà lưu trú công nhân:</p> <p>a) Công nhân, người lao động, chuyên gia khu công nghiệp chỉ được thuê một nhà lưu trú công nhân trong</p>	<p>Điều 98. Nguyên tắc cho thuê và quản lý vận hành nhà lưu trú công nhân</p> <p>1. Nguyên tắc cho thuê nhà lưu trú công nhân bao gồm:</p> <p>a) Cá nhân là công nhân khu công nghiệp chỉ được thuê một nhà lưu trú công nhân trong cùng thời</p>

	<p>cùng thời điểm và không được cho thuê lại hoặc chuyển nhượng hợp đồng thuê;</p> <p>b) Sau khi chấm dứt hợp đồng lao động thì người thuê nhà phải bàn giao lại cho Chủ đầu tư Dự án;</p> <p>c) Doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp chỉ được thuê nhà lưu trú công nhân để cho công nhân, người lao động, chuyên gia của doanh nghiệp mình thuê lại.</p> <p>2. Quản lý vận hành nhà lưu trú công nhân:</p> <p>a) Quản lý vận hành nhà lưu trú công nhân thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 87 của Luật này;</p> <p>b) Đơn vị quản lý vận hành quỹ nhà lưu trú công nhân chịu trách nhiệm cho thuê đúng đối tượng là công nhân, người lao động, chuyên gia tại các khu công nghiệp.</p> <p>3. Chính phủ quy định chi tiết việc cho thuê và quản lý, sử dụng nhà lưu trú công nhân.</p>	<p>điểm và không được cho thuê lại hoặc chuyển nhượng hợp đồng thuê;</p> <p>b) Sau khi chấm dứt hợp đồng lao động thì người thuê nhà phải bàn giao lại cho chủ đầu tư dự án;</p> <p>c) Doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp chỉ được thuê nhà lưu trú công nhân để cho cá nhân là công nhân của doanh nghiệp, hợp tác xã mình thuê lại.</p> <p>2. Việc quản lý vận hành nhà lưu trú công nhân được quy định như sau:</p> <p>a) Quản lý vận hành nhà lưu trú công nhân thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 88 của Luật này;</p> <p>b) Đơn vị quản lý vận hành nhà lưu trú công nhân chịu trách nhiệm cho thuê đúng đối tượng cá nhân là công nhân tại các khu công nghiệp.</p> <p>3. Chính phủ quy định chi tiết việc cho thuê và quản lý, sử dụng nhà lưu trú công nhân.</p>
	<p>Mục 4 PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CHO LỰC LƯỢNG VỮ TRANG</p>	<p>Mục 4 PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CHO LỰC LƯỢNG VỮ TRANG</p>

	<p style="text-align: center;">Điều 98. Đối tượng và điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang</p> <p>1. Đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 73 của Luật này</p> <p>2. Giao Bộ trưởng Bộ Quốc phòng và Bộ trưởng Bộ Công an ban hành quy định hướng dẫn về điều kiện và mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang.</p>	<p style="text-align: center;">Điều 99. Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân</p> <p>1. Đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 74 của Luật này được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.</p> <p>2. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng và Bộ trưởng Bộ Công an ban hành quy định hướng dẫn về mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc phạm vi quản lý.</p>
	<p style="text-align: center;">Điều 99. Kế hoạch phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang</p> <p>1. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm xác định nhu cầu và xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang cho các đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 73 của Luật này và trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng.</p> <p>2. Trên cơ sở kế hoạch phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang đã</p>	<p style="text-align: center;">Điều 100. Phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân</p> <p>Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm xác định nhu cầu nhà ở đối với đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 74 của Luật này thuộc thẩm quyền quản lý và gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để tổng hợp trong kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh.</p>

	<p>được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận theo quy định tại khoản 1 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang theo quy định tại Điều 101 của Luật này.</p> <p>3. Kế hoạch phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang quy định tại khoản 1 Điều này bao gồm loại nhà ở, số lượng, diện tích sàn nhà ở; địa điểm xây dựng và diện tích đất để xây dựng nhà ở; nguồn vốn và phân kỳ đầu tư hằng năm và 05 năm; xác định trách nhiệm của các cơ quan liên quan.</p>	
	<p>Điều 100. Hình thức phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang</p> <p>1. Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang bằng vốn ngân sách nhà nước, công trái quốc gia, trái phiếu, vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước trên diện tích đất được xác định để xây dựng nhà ở</p>	<p>Điều 101. Hình thức phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân</p> <p>1. Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân bằng toàn bộ hoặc một phần vốn quy định tại điểm a khoản 1 Điều 111 của Luật này để cho các đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 74 của Luật</p>

	<p>cho lực lượng vũ trang để cho các đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 73 của Luật này thuê, thuê mua.</p> <p>2. Doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang để cho các đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 73 của Luật này mua, thuê mua, thuê.</p>	<p>này thuê, thuê mua.</p> <p>2. Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân bằng vốn quy định tại điểm b khoản 1 Điều 111 của Luật này để cho các đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 74 của Luật này mua, thuê mua, thuê.</p> <p>3. Doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân để cho các đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 74 của Luật này mua, thuê mua, thuê.</p>
	<p>Điều 101. Quy hoạch, quỹ đất dành để phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang</p> <p>1. Khi lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải dành quỹ đất phù hợp để đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang theo quy định của Luật này.</p> <p>2. Đất quốc phòng, an ninh do các đơn vị quân đội, công an đang</p>	<p>Điều 102. Đất để phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân</p> <p>Việc bố trí đất để phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân trong quỹ đất phát triển nhà ở xã hội của địa phương theo quy định tại Điều 81 của Luật này do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực nơi có dự án và phù hợp với nhu cầu sinh sống, làm việc của các đối tượng lực lượng vũ</p>

	<p>quản lý sử dụng nhưng trong quy hoạch không còn nhu cầu sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh có thể được chuyển mục đích sử dụng sang đất ở theo quy định của pháp luật đất đai và pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công để phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang.</p>	<p>trang nhân dân.</p>
	<p>Điều 102. Loại dự án và yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang</p> <p>1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang bao gồm các dự án quy định tại điểm a, b, c, đ và điểm e khoản 1 Điều 32 của Luật này.</p> <p>2. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang phải đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 35 của Luật này và các yêu cầu khác theo quy định của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.</p> <p>3. Chủ đầu tư dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua, không được chuyển nhượng đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để người dân tự xây dựng nhà ở.</p>	<p>Điều 103. Loại dự án và yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân</p> <p>1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân bao gồm các dự án quy định tại các điểm a, b, c, đ và e khoản 1 Điều 30 của Luật này.</p> <p>2. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân phải đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 33 của Luật này và các yêu cầu khác theo quy định của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an.</p> <p>3. Chủ đầu tư dự án nhà ở cho</p>

		lực lượng vũ trang nhân dân phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua, không được chuyển nhượng đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để người dân tự xây dựng nhà ở.
	<p>Điều 103. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở cho lực lượng vũ trang</p> <p>1. Nhà ở cho lực lượng vũ trang là nhà chung cư, được đầu tư xây dựng theo dự án, phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.</p> <p>2. Nhà chung cư phải được thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 79 của Luật này.</p>	<p>4. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 80 của Luật này.</p>
	<p>Điều 104. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang.</p> <p>1. Đối với dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn và hình thức quy định tại khoản 1 Điều 100 của Luật này thì thực hiện xác định chủ đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư công và pháp luật xây dựng.</p> <p>2. Đối với dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang được đầu tư xây dựng</p>	<p>Điều 104. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân</p> <p>1. Đối với dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 101 của Luật này thì thực hiện xác định chủ đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công và pháp luật về xây dựng.</p>

	<p>bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 2 Điều 100 của Luật này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện lựa chọn chủ đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 81 của Luật này.</p>	<p>2. Đối với dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn quy định tại khoản 3 Điều 101 của Luật này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện lựa chọn chủ đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 82 của Luật này.</p>
	<p style="text-align: center;">Điều 105. Ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang</p> <p>1. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 100 của Luật này được hưởng các ưu đãi quy định tại điểm a và b khoản 2 Điều này.</p> <p>2. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 2 Điều 100 của Luật này được hưởng các ưu đãi sau:</p> <p>a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án và không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn theo quy định của pháp luật về đất đai.</p>	<p style="text-align: center;">Điều 105. Ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân</p> <p>1. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân bằng vốn quy định tại điểm a khoản 1 Điều 111 của Luật này được hưởng các ưu đãi quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều 83 của Luật này.</p> <p>2. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân không bằng vốn quy định tại khoản 1 Điều này được hưởng các ưu đãi quy định tại khoản 2 Điều 83 của Luật này.</p>

	<p>b) Được ưu đãi thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế.</p> <p>c) Được vay vốn với lãi suất ưu đãi; trường hợp xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang để cho thuê thì được vay vốn với lãi suất thấp hơn và thời gian vay dài hơn so với trường hợp xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang để cho thuê mua, bán theo quy định của Thủ tướng Chính phủ trong từng thời kỳ.</p> <p>d) Được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ chi phí đền bù, bồi thường, giải phóng mặt bằng, đầu nổi hạ tầng chung khu vực có dự án theo tỷ lệ do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định từ nguồn kinh phí thu được theo quy định tại khoản 3 Điều 80 của Luật này. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang.</p> <p>đ) Các ưu đãi khác theo quy định của pháp luật.</p>	
	<p>Điều 106. Xác định giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở cho</p>	<p>Điều 106. Xác định giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở cho</p>

	<p>lực lượng vũ trang</p> <p>1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 100 của Luật này thực hiện theo quy định tại Điều 84 của Luật này.</p> <p>2. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 2 Điều 100 của Luật này thực hiện theo quy định sau đây:</p> <p>a) Giá bán được xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở (bao gồm cả chi phí đền bù, bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư, chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật (nếu có) trong phạm vi dự án), lãi vay (nếu có), các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp (chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí hợp lý khác), lợi nhuận định mức được quy định tại điểm c khoản 2 Điều 82 của Luật này</p>	<p>lực lượng vũ trang nhân dân</p> <p>1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng bằng vốn quy định tại điểm a khoản 1 Điều 111 của Luật này thì thực hiện theo quy định tại Điều 84 của Luật này.</p> <p>2. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng không bằng vốn quy định tại khoản 1 Điều này thì thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 85 của Luật này.</p> <p>3. Chủ đầu tư dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân xây dựng phương án giá bán, giá thuê mua bảo đảm nguyên tắc quy định tại khoản 2 Điều này và trình cơ quan chuyên môn của tỉnh thẩm định tại thời điểm nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo quy định của pháp luật nhà ở.</p>
--	---	--

	<p>và không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại khoản 2 Điều 105 của Luật này;</p> <p>b) Giá thuê mua được xác định theo quy định tại điểm a khoản này, không tính kinh phí bảo trì nhà ở do người thuê mua nộp theo quy định của Luật Nhà ở;</p> <p>c) Giá thuê do chủ đầu tư thỏa thuận với bên thuê.</p> <p>3. Chủ đầu tư dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang xây dựng phương án giá bán, giá thuê mua đảm bảo nguyên tắc quy định tại khoản 2 Điều này và trình cơ quan chuyên môn của tỉnh thẩm định tại thời điểm nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo quy định của pháp luật nhà ở.</p> <p>4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>	
	<p>Điều 107. Nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang và quản lý vận hành nhà ở cho lực lượng vũ trang</p> <p>1. Việc bán, cho thuê mua, cho</p>	<p>Điều 107. Nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân và quản lý vận hành nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân</p> <p>1. Việc bán, cho thuê mua, cho</p>

	<p>thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang phải bảo đảm các nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 85 của Luật này.</p> <p>2. Việc quản lý vận hành nhà ở cho lực lượng vũ trang thực hiện theo quy định tại Điều 87 của Luật này.</p> <p>3. Chính phủ quy định chi tiết việc cho thuê, cho thuê mua, bán và quản lý, sử dụng nhà ở lực lượng vũ trang.</p>	<p>thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân phải bảo đảm các nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 86 và Điều 87 của Luật này.</p> <p>2. Việc quản lý vận hành nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thực hiện theo quy định tại Điều 88 của Luật này.</p> <p>3. Chính phủ quy định trình tự, thủ tục cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở lực lượng vũ trang nhân dân.</p>
<p>Mục 3. CHÍNH SÁCH NHÀ Ở XÃ HỘI CHO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN TỰ XÂY DỰNG HOẶC CẢI TẠO, SỬA CHỮA ĐỂ Ở</p>	<p>Mục 5 CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ CHO CÁC THÀNH VIÊN HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN TỰ XÂY DỰNG HOẶC CẢI TẠO, SỬA CHỮA ĐỂ Ở</p>	<p>Mục 5 CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ CHO CÁC HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN TỰ XÂY DỰNG HOẶC CẢI TẠO, SỬA CHỮA ĐỂ Ở</p>
<p>Điều 65. Chính sách hỗ trợ về nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa để ở</p> <p>1. Nhà nước hỗ trợ hộ gia đình, cá nhân quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 49 của Luật này tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở thông qua các chương trình mục tiêu về nhà ở.</p>	<p>Điều 108. Chính sách hỗ trợ về nhà ở cho các thành viên hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa để ở</p> <p>1. Nhà nước hỗ trợ các thành viên hộ gia đình, cá nhân quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 73 của Luật này tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa</p>	<p>Điều 108. Chính sách hỗ trợ về nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa để ở</p> <p>1. Nhà nước hỗ trợ hộ gia đình, cá nhân quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 74 của Luật này tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở thông</p>

<p>2. Chính sách hỗ trợ về nhà ở đối với các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện như sau:</p> <p>a) Hỗ trợ một phần vốn từ ngân sách nhà nước;</p> <p>b) Hỗ trợ vay vốn tín dụng ưu đãi từ Ngân hàng chính sách xã hội;</p> <p>c) Hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng khu vực có nhà ở tại khu vực nông thôn;</p> <p>d) Hỗ trợ giao đất ở được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp chưa có đất ở;</p> <p>đ) Hỗ trợ tặng nhà ở đối với đối tượng mà với mức hỗ trợ quy định tại điểm a và điểm b khoản này vẫn không có khả năng tài chính để cải thiện nhà ở.</p> <p>3. Nhà nước hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để hộ gia đình, cá nhân quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6 và 7 Điều 49 của Luật này tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở.</p>	<p>chữa nhà để ở thông qua các chương trình mục tiêu về nhà ở.</p> <p>2. Chính sách hỗ trợ về nhà ở đối với các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện như sau:</p> <p>a) Hỗ trợ một phần vốn từ ngân sách nhà nước;</p> <p>b) Hỗ trợ vay vốn tín dụng ưu đãi từ Ngân hàng chính sách xã hội;</p> <p>c) Hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng khu vực có nhà ở tại khu vực nông thôn;</p> <p>d) Hỗ trợ tặng nhà ở đối với đối tượng mà với mức hỗ trợ quy định tại điểm a và điểm b khoản này vẫn không có khả năng tài chính để cải thiện nhà ở.</p> <p>3. Nhà nước hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để các thành viên hộ gia đình, cá nhân quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6 và 8 Điều 73 của Luật này tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở.</p> <p>4. Điều kiện để được hỗ trợ vay</p>	<p>qua các chương trình mục tiêu quốc gia, chương trình đầu tư công về nhà ở.</p> <p>2. Chính sách hỗ trợ về nhà ở đối với các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện như sau:</p> <p>a) Hỗ trợ một phần vốn từ ngân sách nhà nước;</p> <p>b) Hỗ trợ vay vốn tín dụng ưu đãi từ Ngân hàng chính sách xã hội;</p> <p>c) Hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng khu vực có nhà ở tại khu vực nông thôn;</p> <p>d) Hỗ trợ tặng nhà ở đối với đối tượng mà với mức hỗ trợ quy định tại điểm a và điểm b khoản này vẫn không có khả năng tài chính để cải thiện nhà ở.</p> <p>3. Nhà nước hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để hộ gia đình, cá nhân quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6 và 8 Điều 74 của Luật này tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở.</p> <p>4. Điều kiện để được hỗ trợ vay</p>
---	--	--

	<p>vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định cho đối tượng quy định tại khoản 3 Điều này như sau:</p> <p>a) Có đất ở nhưng chưa có nhà ở hoặc có nhà ở nhưng nhà ở bị hư hỏng, dột nát;</p> <p>b) Có đăng ký thường trú tại địa phương nơi có đất ở, nhà ở cần phải xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa.</p>	<p>vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định cho đối tượng quy định tại khoản 3 Điều này như sau:</p> <p>a) Có đất ở nhưng chưa có nhà ở hoặc có nhà ở nhưng nhà ở bị hư hỏng, dột nát;</p> <p>b) Có đăng ký thường trú tại đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất ở, nhà ở cần phải xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa.</p>
<p>Điều 66. Hình thức thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa để ở</p> <p>1. Hộ gia đình, cá nhân tự tổ chức xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.</p> <p>2. Nhà nước tổ chức xây dựng hoặc cải tạo nhà ở cho các trường hợp là người khuyết tật, người neo đơn mà không có khả năng tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.</p>	<p>Điều 109. Hình thức thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở cho các thành viên hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa để ở</p> <p>1. Các thành viên hộ gia đình, cá nhân tự tổ chức xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.</p> <p>2. Nhà nước tổ chức xây dựng hoặc cải tạo nhà ở cho các trường hợp là người khuyết tật, người neo đơn mà không có khả năng tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.</p>	<p>Điều 109. Hình thức thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa để ở</p> <p>1. Nhà nước hỗ trợ Hộ gia đình, cá nhân tự tổ chức xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.</p> <p>2. Nhà nước tổ chức xây dựng hoặc cải tạo nhà ở cho các đối tượng quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 74 của Luật này không có khả năng tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.</p>
Chương V. TÀI CHÍNH CHO	CHƯƠNG VII	Chương VII

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở	TÀI CHÍNH CHO PHÁT TRIỂN NHÀ Ở	TÀI CHÍNH CHO PHÁT TRIỂN NHÀ Ở
<p>Điều 67. Các nguồn vốn phục vụ cho phát triển nhà ở</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vốn của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân. 2. Vốn vay từ Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam. 3. Tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê nhà ở trả trước theo quy định của Luật này. 4. Vốn góp thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, cá nhân. 5. Vốn Nhà nước cấp bao gồm vốn trung ương và vốn địa phương để hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách xã hội thông qua các chương trình mục tiêu về nhà ở và thông qua việc xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua. 6. Vốn huy động từ nước ngoài và 	<p>Điều 110. Các nguồn vốn phục vụ cho phát triển nhà ở</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vốn chủ sở hữu của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân. 2. Vốn huy động từ các tổ chức, cá nhân theo quy định tại Điều 112 của Luật này. 3. Vốn đầu tư công và vốn nhà nước ngoài đầu tư công theo quy định tại Điều 112 của Luật này. 4. Vốn đầu tư từ nước ngoài. 5. Các nguồn vốn hợp pháp khác. 	<p>Điều 110. Các nguồn vốn phục vụ cho phát triển nhà ở</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vốn chủ sở hữu của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân. 2. Vốn huy động từ các tổ chức, cá nhân theo quy định tại Điều 112 của Luật này. 3. Vốn quy định tại khoản 1 Điều 111 của Luật này. 4. Vốn đầu tư nước ngoài. 5. Các nguồn vốn hợp pháp khác.

các nguồn vốn hợp pháp khác.		
<p>Điều 68. Nguyên tắc huy động vốn cho phát triển nhà ở</p> <p>1. Hình thức huy động vốn phải phù hợp đối với từng loại nhà ở theo quy định của Luật này. Các trường hợp huy động vốn không đúng hình thức và không đáp ứng đủ các điều kiện đối với từng loại nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở thì không có giá trị pháp lý.</p> <p>2. Tổ chức, cá nhân huy động vốn phải có đủ điều kiện để huy động vốn theo quy định của pháp luật về nhà ở.</p> <p>3. Bảo đảm công khai, minh bạch; bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân có vốn cho phát triển nhà ở.</p> <p>4. Tổ chức, cá nhân phải sử dụng vốn đã huy động vào đúng mục đích phát triển nhà ở đó, không được sử dụng vốn đã huy động cho dự án khác hoặc mục đích khác.</p> <p>5. Vốn phục vụ cho phát triển nhà ở và thực hiện chính sách nhà ở xã hội</p>	<p>Điều 111. Nguồn vốn của Nhà nước để phục vụ cho phát triển nhà ở</p> <p>1. Nguồn vốn nhà nước để phục vụ cho phát triển nhà ở bao gồm:</p> <p>a) Vốn đầu tư công theo quy định pháp luật về đầu tư công;</p> <p>b) Vốn tín dụng do Chính phủ bảo lãnh bao gồm trái phiếu chính phủ, vốn vay được đảm bảo bằng tài sản của Nhà nước; vốn đầu tư phát triển của doanh nghiệp Nhà nước;</p> <p>c) Vốn huy động từ quỹ đầu tư phát triển địa phương, quỹ phát triển nhà ở (nếu có), quỹ phát triển đất;</p> <p>d) Các nguồn vốn nhà nước ngoài đầu tư công khác theo quy định.</p> <p>2. Các nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều này được sử dụng để phát triển nhà ở công vụ, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư và cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Luật này.</p>	<p>Điều 111. Nguồn vốn của Nhà nước để phục vụ cho phát triển nhà ở</p> <p>1. Nguồn vốn nhà nước để phục vụ cho phát triển nhà ở bao gồm:</p> <p>a) Vốn đầu tư công theo quy định pháp luật về đầu tư công;</p> <p>b) Công trái quốc gia, trái phiếu, vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước; vốn huy động từ Quỹ phát triển đất, các quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách khác theo quy định của pháp luật.</p> <p>2. Các nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều này được nhà nước sử dụng để phát triển nhà ở công vụ, nhà ở xã hội, nhà ở để phục vụ tái định cư và cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Luật này.</p>

<p>phải được quản lý theo quy định của Luật này, pháp luật có liên quan và theo thỏa thuận của các bên.</p> <p>6. Chính phủ quy định chi tiết việc huy động vốn, nội dung, điều kiện, hình thức huy động vốn cho phát triển đối với từng loại nhà ở.</p>		
<p>Điều 69. Vốn phục vụ cho phát triển nhà ở thương mại</p> <p>1. Vốn thuộc sở hữu của chủ đầu tư.</p> <p>2. Vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.</p> <p>3. Tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê, nhà ở trả trước theo hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.</p> <p>4. Vốn vay từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam.</p>	<p>Điều 112. Hình thức huy động vốn để phát triển nhà ở</p> <p>1. Các hình thức huy động vốn để phát triển nhà ở bao gồm:</p> <p>a) Huy động thông qua góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, cá nhân;</p> <p>b) Huy động thông qua phát hành trái phiếu, cổ phiếu, chứng chỉ quỹ theo quy định của pháp luật;</p> <p>c) Huy động thông qua cấp vốn từ nguồn vốn đầu tư công và nguồn vốn nhà nước ngoài đầu tư công;</p> <p>d) Huy động thông qua vay vốn từ tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam;</p>	<p>Điều 112. Hình thức huy động vốn để phát triển nhà ở</p> <p>1. Các hình thức huy động vốn để phát triển nhà ở bao gồm:</p> <p>a) Huy động thông qua góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, cá nhân;</p> <p>b) Huy động thông qua phát hành trái phiếu, cổ phiếu, chứng chỉ quỹ theo quy định của pháp luật;</p> <p>c) Huy động thông qua cấp vốn từ vốn quy định tại khoản 1 Điều 111 của Luật này;</p> <p>d) Huy động thông qua vay vốn từ tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam;</p>

	<p>đ) Huy động thông qua vay vốn từ Ngân hàng chính sách xã hội;</p> <p>e) Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam;</p> <p>g) Các nguồn vốn hợp pháp khác.</p> <p>2. Chính phủ quy định chi tiết nội dung điều kiện của từng hình thức huy động vốn cho phát triển nhà ở quy định tại Điều này.</p>	<p>đ) Huy động thông qua vay vốn từ Ngân hàng chính sách xã hội;</p> <p>e) Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam;</p> <p>g) Các nguồn vốn hợp pháp khác.</p> <p>2. Chính phủ quy định chi tiết nội dung điều kiện của từng hình thức huy động vốn cho phát triển nhà ở quy định tại Điều này.</p>
--	--	--

Điều 70. Vốn để thực hiện chính sách nhà ở xã hội

1. Vốn của chủ đầu tư hoặc vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.

2. Vốn của đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

3. Vốn đầu tư của Nhà nước quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này.

4. Vốn do Nhà nước hỗ trợ trực tiếp cho đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội; vốn do Nhà nước cho vay ưu đãi thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định.

5. Vốn hỗ trợ từ các Quỹ và các nguồn hỗ trợ hợp pháp khác.

Điều 113. Vốn phục vụ cho phát triển đối với từng loại nhà ở

1. Vốn cho phát triển nhà ở thương mại bao gồm:

a) Vốn thuộc sở hữu của chủ đầu tư;

b) Vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân;

c) Vốn huy động thông qua phát hành trái phiếu, cổ phiếu, chứng chỉ quỹ theo quy định của pháp luật;

d) Tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê, nhà ở trả trước, trả chậm, trả dần của khách hàng theo hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai;

đ) Vốn vay từ tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam;

2. Vốn cho phát triển nhà ở công vụ bao gồm:

Điều 113. Vốn phục vụ cho phát triển đối với từng loại nhà ở

1. Vốn cho phát triển nhà ở thương mại bao gồm:

a) Vốn của chủ đầu tư;

b) Vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân;

c) Vốn huy động thông qua phát hành trái phiếu, cổ phiếu, chứng chỉ quỹ theo quy định của pháp luật;

d) Tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê nhà ở trả trước, trả chậm, trả dần của khách hàng theo hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai;

đ) Vốn vay từ tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam.

2. Vốn cho phát triển nhà ở công vụ bao gồm:

a) Vốn ngân sách nhà nước cấp, bao gồm ngân sách trung ương và ngân sách địa phương;

	<p>a) Vốn ngân sách nhà nước cấp bao gồm ngân sách trung ương và ngân sách địa phương;</p> <p>b) Các nguồn vốn khác theo quy định của pháp luật.</p> <p>3. Vốn để thực hiện chính sách nhà ở xã hội quy định tại Chương VI của Luật này bao gồm:</p> <p>a) Vốn của chủ đầu tư hoặc vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân;</p> <p>b) Vốn của đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội;</p> <p>c) Vốn đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công;</p> <p>d) Vốn do Nhà nước hỗ trợ trực tiếp cho đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội; vốn do Nhà nước cho vay ưu đãi thông qua Ngân hàng chính sách xã hội hoặc vay ưu đãi của các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ</p>	<p>b) Các nguồn vốn hợp pháp khác.</p> <p>3. Vốn để thực hiện chính sách nhà ở xã hội bao gồm:</p> <p>a) Vốn của chủ đầu tư;</p> <p>b) Vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân;</p> <p>c) Vốn của đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội;</p> <p>d) Vốn đầu tư của Nhà nước quy định tại khoản 1 Điều 111 của Luật này;</p> <p>đ) Vốn do Nhà nước hỗ trợ trực tiếp cho đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội; vốn do Nhà nước cho vay ưu đãi thông qua Ngân hàng chính sách xã hội hoặc vay ưu đãi của các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định;</p> <p>e) Vốn từ các tổ chức tài chính hợp pháp khác;</p> <p>g) Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam;</p>
--	--	--

	<p>định;</p> <p>đ) Vốn từ các Quỹ đầu tư phát triển địa phương, quỹ phát triển nhà ở (nếu có) và vốn từ các tổ chức tài chính hợp pháp khác;</p> <p>e) Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam;</p> <p>g) Các nguồn hỗ trợ hợp pháp khác.</p> <p>4. Vốn cho phát triển nhà ở tái định cư, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư bao gồm:</p> <p>a) Vốn của chủ đầu tư hoặc vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.</p> <p>b) Vốn đầu tư của Nhà nước quy định tại khoản 1 Điều 111 của Luật này.</p> <p>c) Vốn từ Quỹ phát triển đất.</p> <p>d) Vốn từ tiền bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi thực hiện giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật.</p>	<p>h) Các nguồn vốn hợp pháp khác.</p> <p>4. Vốn cho phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư bao gồm:</p> <p>a) Vốn của chủ đầu tư;</p> <p>b) Vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân;</p> <p>c) Vốn đầu tư của Nhà nước quy định tại khoản 1 Điều 112 của Luật này;</p> <p>d) Vốn từ Quỹ phát triển đất;</p> <p>đ) Vốn từ tiền bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi thực hiện giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật;</p> <p>e) Các nguồn vốn hợp pháp khác.</p> <p>5. Vốn cho phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân bao gồm:</p> <p>a) Vốn của hộ gia đình, cá nhân;</p> <p>b) Vốn hợp tác giữa các hộ gia đình, cá nhân; vốn hỗ trợ của dòng họ,</p>
--	---	---

	<p>đ) Vốn huy động từ các nguồn hợp pháp khác.</p> <p>5. Vốn cho phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân bao gồm:</p> <p>a) Vốn của hộ gia đình, cá nhân;</p> <p>b) Vốn hợp tác giữa các hộ gia đình, cá nhân; vốn hỗ trợ của dòng họ, cộng đồng dân cư;</p> <p>c) Vốn vay của tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam;</p> <p>d) Vốn hỗ trợ của Nhà nước đối với các trường hợp được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội;</p> <p>đ) Vốn hỗ trợ từ các nguồn hợp pháp khác.</p>	<p>cộng đồng dân cư;</p> <p>c) Vốn vay của tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam;</p> <p>d) Vốn hỗ trợ của Nhà nước đối với các trường hợp được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội;</p> <p>đ) Các nguồn vốn hợp pháp khác.</p>
--	---	---

<p>Điều 71. Vốn cho phát triển nhà ở công vụ</p> <p>1. Vốn ngân sách nhà nước cấp bao gồm ngân sách trung ương và ngân sách địa phương.</p> <p>2. Các nguồn vốn khác theo quy định của pháp luật.</p>	<p>Điều 114. Nguyên tắc huy động, sử dụng vốn cho phát triển nhà ở</p> <p>1. Việc huy động vốn cho phát triển nhà ở phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây:</p> <p>a) Phải huy động đúng hình thức. Các trường hợp huy động vốn không đúng hình thức và không đáp ứng đủ các điều kiện đối với từng loại nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở thì không có giá trị pháp lý;</p> <p>b) Phải có đủ điều kiện để huy động vốn theo quy định của pháp luật về nhà ở;</p> <p>c) Phải phù hợp đối với từng loại nhà ở theo quy định của Luật này;</p> <p>d) Tuân thủ quy định về phòng, chống rửa tiền;</p> <p>đ) Tuân thủ các quy định của pháp luật về đấu thầu và các pháp luật khác có liên quan; trường hợp huy động nguồn vốn nhà nước theo quy</p>	<p>Điều 114. Nguyên tắc huy động, sử dụng vốn cho phát triển nhà ở</p> <p>1. Việc huy động vốn cho phát triển nhà ở phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây:</p> <p>a) Phải huy động đúng hình thức. Các trường hợp huy động vốn không đúng hình thức và không đáp ứng đủ các điều kiện đối với từng loại nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở thì không có giá trị pháp lý;</p> <p>b) Phải có đủ điều kiện để huy động vốn theo quy định của pháp luật về nhà ở;</p> <p>c) Phải phù hợp đối với từng loại nhà ở theo quy định của Luật này;</p> <p>d) Tuân thủ quy định về phòng, chống rửa tiền;</p> <p>đ) Tuân thủ các quy định của pháp luật về đấu thầu và các pháp luật khác có liên quan; trường hợp huy động nguồn vốn nhà nước theo quy định tại Điều 112 của Luật này thì còn phải tuân thủ pháp luật về ngân sách</p>
--	--	--

	<p>định tại Điều 111 của Luật này thì còn phải tuân thủ pháp luật về ngân sách nhà nước, pháp luật đầu tư công.</p> <p>e) Bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết quy định tại điểm a khoản 1 Điều 112 của Luật này chỉ được phân chia lợi nhuận (bằng tiền hoặc cổ phiếu) trên cơ sở tỷ lệ vốn góp theo thỏa thuận trong hợp đồng; chủ đầu tư không được áp dụng hình thức huy động vốn quy định tại điểm này hoặc các hình thức huy động vốn khác để phân chia sản phẩm nhà ở hoặc để ưu tiên đăng ký, đặt cọc, hưởng quyền mua nhà ở hoặc để phân chia quyền sử dụng đất trong dự án cho bên được huy động vốn, trừ trường hợp góp vốn thành lập pháp nhân mới để được Nhà nước giao làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định.</p> <p>g) Việc bố trí và sử dụng nguồn vốn dành cho phát triển nhà ở xã hội</p>	<p>nhà nước, pháp luật về đầu tư công.</p> <p>e) Bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết quy định tại điểm a khoản 1 Điều 112 của Luật này chỉ được phân chia lợi nhuận bằng tiền hoặc cổ phiếu trên cơ sở tỷ lệ vốn góp theo thỏa thuận trong hợp đồng; chủ đầu tư không được áp dụng hình thức huy động vốn quy định tại điểm này hoặc các hình thức huy động vốn khác để phân chia sản phẩm nhà ở hoặc để ưu tiên đăng ký, đặt cọc, hưởng quyền mua nhà ở hoặc để phân chia quyền sử dụng đất trong dự án cho bên được huy động vốn, trừ trường hợp góp vốn thành lập pháp nhân mới để được Nhà nước giao làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định.</p> <p>g) Việc bố trí và sử dụng nguồn vốn dành cho phát triển nhà ở xã hội được thực hiện theo Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.</p> <p>2. Việc sử dụng vốn cho phát triển nhà ở phải tuân thủ các nguyên</p>
--	---	--

	<p>(bao gồm cả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định tại khoản 3 Điều 80 của Luật này) được thực hiện theo chương trình, kế hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.</p> <p>2. Việc sử dụng vốn cho phát triển nhà ở phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây:</p> <p>a) Bảo đảm công khai, minh bạch; bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có vốn được huy động;</p> <p>b) Phải sử dụng vào mục đích cho phát triển nhà ở và đầu tư xây dựng dự án nhà ở, không được sử dụng vốn đã huy động cho dự án khác hoặc mục đích khác.</p>	<p>tác sau đây:</p> <p>a) Bảo đảm công khai, minh bạch; bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể có vốn được huy động;</p> <p>b) Phải sử dụng vào mục đích cho phát triển nhà ở và đầu tư xây dựng dự án nhà ở, không được sử dụng vốn đã huy động cho dự án khác hoặc mục đích khác.</p>
<p>Điều 72. Vốn cho phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư</p> <p>1. Vốn của chủ đầu tư hoặc vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của tổ chức, hộ gia</p>	<p>Điều 115. Vay vốn ưu đãi thông qua Ngân hàng chính sách xã hội để phát triển nhà ở xã hội</p> <p>1. Ngân hàng chính sách xã hội thực hiện cho vay vốn ưu đãi với lãi suất thấp và thời hạn cho vay dài hạn</p>	<p>Điều 115. Vay vốn ưu đãi thông qua Ngân hàng chính sách xã hội để phát triển nhà ở xã hội</p> <p>1. Ngân hàng chính sách xã hội thực hiện cho vay vốn ưu đãi với lãi suất thấp và thời hạn cho vay dài hạn</p>

<p>đình, cá nhân.</p> <p>2. Vốn đầu tư của Nhà nước quy định tại khoản 3 Điều 36 của Luật này.</p> <p>3. Vốn từ Quỹ phát triển đất.</p> <p>4. Vốn từ tiền bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi thực hiện giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật.</p> <p>5. Vốn huy động từ các nguồn hợp pháp khác..</p>	<p>thông qua việc cấp vốn từ ngân sách cho Ngân hàng chính sách xã hội để thực hiện các chương trình mục tiêu về nhà ở và xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trong từng thời kỳ.</p> <p>2. Ngân hàng chính sách xã hội được thực hiện huy động tiền gửi tiết kiệm của hộ gia đình, cá nhân trong nước có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội để cho các đối tượng này vay với lãi suất ưu đãi và thời hạn vay dài hạn sau một thời gian gửi tiết kiệm nhất định.</p> <p>3. Ngân hàng chính sách xã hội phải lập khoản mục riêng để quản lý và sử dụng nguồn vốn theo đúng mục đích quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.</p> <p>4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>	<p>thông qua việc cấp vốn từ ngân sách cho Ngân hàng chính sách xã hội để thực hiện các chương trình mục tiêu về nhà ở và xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trong từng thời kỳ.</p> <p>2. Ngân hàng chính sách xã hội được thực hiện huy động tiền gửi tiết kiệm của hộ gia đình, cá nhân trong nước có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội để cho các đối tượng này vay với lãi suất ưu đãi và thời hạn vay dài hạn sau một thời gian gửi tiết kiệm nhất định.</p> <p>3. Ngân hàng chính sách xã hội phải lập khoản mục riêng để quản lý và sử dụng nguồn vốn theo đúng mục đích quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.</p> <p>4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>
---	---	---

Điều 73. Vốn cho phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân

1. Vốn của hộ gia đình, cá nhân.
2. Vốn hợp tác giữa các hộ gia đình, cá nhân; vốn hỗ trợ của dòng họ, cộng đồng dân cư.
3. Vốn vay của tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam.
4. Vốn hỗ trợ của Nhà nước đối với các trường hợp được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội quy định tại Điều 65 của Luật này.
5. Vốn hỗ trợ từ các nguồn hợp pháp khác.

Điều 74. Vay vốn ưu đãi thông qua Ngân hàng chính sách xã hội để phát triển nhà ở xã hội

1. Nhà nước hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi với lãi suất thấp và thời hạn cho vay dài hạn thông qua việc cấp vốn từ ngân sách cho Ngân hàng chính sách xã hội để thực hiện các chương trình

mục tiêu về nhà ở và xây dựng nhà ở xã hội.

2. Ngân hàng chính sách xã hội được thực hiện huy động tiền gửi tiết kiệm của hộ gia đình, cá nhân trong nước có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội để cho các đối tượng này vay với lãi suất ưu đãi và thời hạn vay dài hạn sau một thời gian gửi tiết kiệm nhất định.

3. Ngân hàng chính sách xã hội phải lập khoản mục riêng để quản lý và sử dụng nguồn vốn theo đúng mục đích quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

4. Bộ Xây dựng, Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội có trách nhiệm tham gia quản lý nguồn vốn và quản lý việc sử dụng nguồn vốn quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

<p align="center">Chương VI. QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ Ở</p>	<p align="center">CHƯƠNG VIII QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở</p>	<p align="center">Chương VIII QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở</p>
<p align="center">Mục 1. QUY ĐỊNH CHUNG VỀ QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở</p>	<p align="center">Mục 1 QUY ĐỊNH CHUNG</p>	<p align="center">Mục 1 QUY ĐỊNH CHUNG</p>
<p>Điều 75. Nội dung quản lý, sử dụng nhà ở</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Lập, lưu trữ và quản lý hồ sơ về nhà ở. 2. Bảo hiểm nhà ở. 3. Quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, văn hóa, lịch sử. 4. Quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước. 5. Bảo hành, bảo trì, cải tạo, phá dỡ nhà ở. 	<p>Điều 116. Nội dung quản lý, sử dụng nhà ở</p> <p>Nội dung của quản lý, sử dụng nhà ở bao gồm:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Lập, lưu trữ, bàn giao và quản lý hồ sơ về nhà ở. 2. Quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, văn hóa, lịch sử. 3. Quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước. 4. Bảo hiểm, bảo hành, bảo trì, cải tạo, phá dỡ nhà ở. 	<p>Điều 116. Nội dung quản lý, sử dụng nhà ở</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Lập, lưu trữ, bàn giao và quản lý hồ sơ về nhà ở. 2. Quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, văn hóa, lịch sử. 3. Quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước. 4. Bảo hiểm, bảo hành, bảo trì, cải tạo, phá dỡ nhà ở.

<p>Điều 76. Lập hồ sơ về nhà ở</p> <p>1. Chủ sở hữu nhà ở hoặc người đang sử dụng nhà ở nếu chưa xác định được chủ sở hữu, tổ chức được giao quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có trách nhiệm lập và lưu trữ hồ sơ nhà ở theo quy định tại khoản 2 Điều này và Điều 77 của Luật này.</p> <p>2. Hồ sơ nhà ở được quy định như sau:</p> <p>a) Đối với nhà ở tại đô thị và nông thôn được tạo lập trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì phải có giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp nhà ở hoặc có bản kê khai thông tin về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở;</p> <p>b) Đối với nhà ở tại đô thị được tạo lập kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì hồ sơ nhà ở bao gồm giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp nhà ở; giấy tờ xác định đơn vị tư vấn, đơn vị thi công, bản vẽ thiết kế, bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở, hồ sơ hoàn công theo quy định của pháp luật về xây dựng (nếu có);</p> <p>c) Đối với nhà ở tại nông thôn được tạo lập kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì hồ sơ nhà ở bao gồm giấy tờ</p>	<p>Điều 117. Lập hồ sơ về nhà ở</p> <p>1. Chủ sở hữu nhà ở hoặc người đang sử dụng nhà ở nếu chưa xác định được chủ sở hữu, tổ chức được giao quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có trách nhiệm lập và lưu trữ hồ sơ nhà ở theo quy định tại khoản 2 Điều này.</p> <p>2. Hồ sơ nhà ở bao gồm nhà ở riêng lẻ và nhà chung cư được quy định như sau:</p> <p>a) Đối với nhà ở tại đô thị và nông thôn được tạo lập trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì phải có giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp nhà ở hoặc có bản kê khai thông tin về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở;</p> <p>b) Đối với nhà ở tại đô thị được tạo lập kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì hồ sơ nhà ở bao gồm giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp nhà ở; giấy tờ xác định đơn vị tư vấn, đơn vị thi công, bản vẽ thiết kế, bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở, hồ sơ hoàn công theo quy định của pháp luật về xây dựng (nếu có);</p>	<p>Điều 117. Lập hồ sơ về nhà ở</p> <p>1. Chủ sở hữu nhà ở hoặc người đang sử dụng nhà ở nếu chưa xác định được chủ sở hữu, tổ chức được giao quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có trách nhiệm lập và lưu trữ hồ sơ nhà ở theo quy định tại khoản 2 Điều này.</p> <p>2. Hồ sơ nhà ở bao gồm nhà ở riêng lẻ và nhà chung cư được quy định như sau:</p> <p>a) Đối với nhà ở tại đô thị và nông thôn được tạo lập trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì phải có giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp nhà ở hoặc có bản kê khai thông tin về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở;</p> <p>b) Đối với nhà ở tại đô thị được tạo lập kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì hồ sơ nhà ở bao gồm giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp nhà ở; giấy tờ xác định đơn vị tư vấn, đơn vị thi công, bản vẽ thiết kế, bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở, hồ sơ hoàn công theo quy định của pháp luật về xây dựng (nếu có);</p>
--	--	--

<p>chứng minh việc tạo lập hợp pháp nhà ở và bản vẽ thiết kế, bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở (nếu có);</p> <p>d) Đối với trường hợp xây dựng nhà ở theo dự án thì hồ sơ nhà ở bao gồm hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở và hồ sơ hoàn công theo quy định của pháp luật..</p>	<p>c) Đối với nhà ở tại nông thôn được tạo lập kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì hồ sơ nhà ở bao gồm giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp nhà ở và bản vẽ thiết kế, bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở (nếu có);</p> <p>d) Đối với trường hợp xây dựng nhà ở theo dự án thì hồ sơ nhà ở bao gồm hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở và hồ sơ hoàn công theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p>	<p>c) Đối với nhà ở tại nông thôn được tạo lập kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì hồ sơ nhà ở bao gồm giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp nhà ở và bản vẽ thiết kế, bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở (nếu có);</p> <p>d) Đối với trường hợp xây dựng nhà ở theo dự án thì hồ sơ nhà ở bao gồm hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở và hồ sơ hoàn công theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p>
<p>Điều 77. Lưu trữ và quản lý hồ sơ nhà ở</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân lưu trữ hồ sơ về nhà ở được quy định như sau:</p> <p>a) Chủ sở hữu nhà ở hoặc người đang sử dụng nhà ở nếu chưa xác định được chủ sở hữu, tổ chức được giao quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ nhà ở;</p> <p>b) Cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ nhà ở của hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài trên địa bàn;</p> <p>c) Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ nhà ở của</p>	<p>Điều 118. Lưu trữ, bàn giao và quản lý hồ sơ nhà ở</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân lưu trữ hồ sơ về nhà ở được quy định như sau:</p> <p>a) Chủ sở hữu nhà ở hoặc người đang sử dụng nhà ở nếu chưa xác định được chủ sở hữu, tổ chức được giao quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ nhà ở; đối với nhà chung cư thì việc bàn giao, lưu trữ, quản lý hồ sơ thực hiện theo Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành;</p> <p>b) Cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ</p>	<p>Điều 118. Lưu trữ, bàn giao và quản lý hồ sơ nhà ở</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân lưu trữ hồ sơ về nhà ở được quy định như sau:</p> <p>a) Chủ sở hữu nhà ở hoặc người đang sử dụng nhà ở nếu chưa xác định được chủ sở hữu, tổ chức được giao quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ nhà ở; đối với nhà chung cư thì việc bàn giao, lưu trữ, quản lý hồ sơ thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành;</p> <p>b) Cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ</p>

<p>tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài và dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn.</p> <p>2. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận phải có trách nhiệm cung cấp thông tin về nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 76 của Luật này cho cơ quan quản lý nhà ở cùng cấp để thiết lập hồ sơ nhà ở.</p> <p>Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm quy định việc phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở giữa cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận và cơ quan quản lý nhà ở tại địa phương để bảo đảm thống nhất về các thông tin nhà ở, đất ở ghi trong hồ sơ nhà ở.</p>	<p>nhà ở của hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài trên địa bàn;</p> <p>c) Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ nhà ở của tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài và dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn.</p> <p>2. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận phải có trách nhiệm cung cấp thông tin về nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 117 của Luật này cho cơ quan quản lý nhà ở cùng cấp để thiết lập hồ sơ nhà ở.</p> <p>Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định việc phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở giữa cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận và cơ quan quản lý nhà ở tại địa phương để bảo đảm thống nhất về các thông tin nhà ở, đất ở ghi trong hồ sơ nhà ở.</p>	<p>nhà ở của hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài trên địa bàn;</p> <p>c) Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ nhà ở của tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài và dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn.</p> <p>2. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận phải có trách nhiệm cung cấp thông tin về nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 117 của Luật này cho cơ quan quản lý nhà ở cùng cấp để thiết lập hồ sơ nhà ở.</p> <p>Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định việc phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở giữa cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận và cơ quan quản lý nhà ở tại địa phương để bảo đảm thống nhất về các thông tin nhà ở, đất ở ghi trong hồ sơ nhà ở.</p>
<p>Điều 78. Bảo hiểm nhà ở</p> <p>1. Nhà nước khuyến khích các chủ sở hữu mua bảo hiểm nhà ở. Đối với nhà ở thuộc danh mục cơ sở có nguy</p>	<p>Điều 119. Quản lý, sử dụng nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở</p> <p>1. Chủ đầu tư có trách nhiệm</p>	<p>Điều 119. Quản lý, sử dụng nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở</p> <p>1. Chủ đầu tư có trách nhiệm</p>

hiểm về cháy, nổ theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy thì chủ sở hữu nhà ở này phải mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc.

2. Hình thức, mức đóng bảo hiểm và thời hạn bảo hiểm nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bảo hiểm và pháp luật về phòng cháy, chữa cháy.

quản lý kiến trúc mặt ngoài của nhà ở riêng lẻ sau khi đã bàn giao cho các chủ sở hữu theo đúng hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt; thực hiện quản lý, bảo trì hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở riêng lẻ trong dự án theo đúng nội dung của dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước quản lý theo nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

2. Chủ đầu tư có thể phân chia và đặt tên cho từng khu vực nhà ở riêng lẻ được quy hoạch và xây dựng riêng biệt trong dự án để thực hiện quản lý. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư thì chủ đầu tư phải đặt tên bằng tiếng Việt; đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì việc đặt tên dự án, khu vực trong dự án phải tuân thủ quy định của Luật này và được ghi rõ trong quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư.

3. Sau khi nhà ở được bàn giao và đưa vào sử dụng, chủ đầu tư được

quản lý kiến trúc mặt ngoài của nhà ở riêng lẻ sau khi đã bàn giao cho các chủ sở hữu theo đúng hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt; thực hiện quản lý, bảo trì hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở riêng lẻ trong dự án theo đúng nội dung của dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước quản lý theo nội dung quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

2. Chủ đầu tư có thể phân chia và đặt tên cho từng khu vực nhà ở riêng lẻ được quy hoạch và xây dựng riêng biệt trong dự án để thực hiện quản lý. Việc đặt tên dự án và các khu vực trong dự án thực hiện theo quy định tại Điều 33 của Luật này.

3. Sau khi nhà ở được bàn giao và đưa vào sử dụng, chủ đầu tư được tổ chức thành lập Ban tự quản khu nhà ở để thực hiện quản lý việc bảo trì kiến trúc bên ngoài của nhà ở, chăm sóc cây xanh, vườn hoa và bảo trì các công trình tiện ích hoặc hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho khu nhà ở

	<p>tổ chức thành lập Ban tự quản khu nhà ở để thực hiện quản lý việc bảo trì kiến trúc bên ngoài của nhà ở, chăm sóc cây xanh, vườn hoa và bảo trì các công trình tiện ích hoặc hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho khu nhà ở đó, trừ hệ thống hạ tầng đã bàn giao cho Nhà nước hoặc được Nhà nước giao cho chủ đầu tư quản lý, bảo trì. Thành phần của Ban tự quản khu nhà ở bao gồm đại diện các chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở của khu vực đó và đại diện chủ đầu tư (nếu có).</p> <p>4. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở trong khu vực nhà ở riêng lẻ tổ chức họp để thống nhất bầu Ban tự quản khu nhà ở (bao gồm số lượng, thành phần tham gia), thông qua quy chế, nhiệm kỳ hoạt động của Ban tự quản, nội quy quản lý, sử dụng khu vực nhà ở, quyết định đóng góp kinh phí để chi trả tiền thù lao cho người tham gia Ban tự quản và việc chăm sóc cây xanh, vườn hoa, bảo trì các công trình tiện ích phục vụ cho khu nhà ở không thuộc diện chủ đầu tư hoặc Nhà nước có trách nhiệm quản</p>	<p>đó, trừ hệ thống hạ tầng đã bàn giao cho Nhà nước hoặc được Nhà nước giao cho chủ đầu tư quản lý, bảo trì. Thành phần của Ban tự quản khu nhà ở bao gồm đại diện các chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở của khu vực đó và đại diện chủ đầu tư (nếu có).</p> <p>4. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở trong khu vực nhà ở riêng lẻ tổ chức họp để thống nhất bầu Ban tự quản khu nhà ở bao gồm số lượng, thành phần tham gia, thông qua quy chế, nhiệm kỳ hoạt động của Ban tự quản, nội quy quản lý, sử dụng khu vực nhà ở, quyết định đóng góp kinh phí để chi trả tiền thù lao cho người tham gia Ban tự quản và việc chăm sóc cây xanh, vườn hoa, bảo trì các công trình tiện ích phục vụ cho khu nhà ở không thuộc diện chủ đầu tư hoặc Nhà nước có trách nhiệm quản lý.</p> <p>5. Việc tổ chức bầu Ban tự quản khu nhà ở lần đầu do chủ đầu tư có trách nhiệm chủ trì thực hiện; các lần tổ chức sau do Ban tự quản khu nhà ở chịu trách nhiệm thực hiện hoặc ủy</p>
--	--	--

	<p>lý.</p> <p>5. Việc tổ chức bầu Ban tự quản khu nhà ở lần đầu do chủ đầu tư có trách nhiệm chủ trì thực hiện; các lần tổ chức sau do Ban tự quản khu nhà ở chịu trách nhiệm thực hiện hoặc ủy quyền cho chủ đầu tư tổ chức, thực hiện; trường hợp chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở không thống nhất bầu được Ban tự quản khu nhà ở thì chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý khu vực nhà ở này theo nội dung của dự án đã được phê duyệt.</p> <p>6. Chủ đầu tư có thể hỗ trợ thêm kinh phí để Ban tự quản khu nhà ở chăm sóc cây xanh, vườn hoa và bảo trì các công trình tiện ích hoặc hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ đối với khu nhà ở không thuộc diện Nhà nước hoặc chủ đầu tư quản lý. Việc thực hiện các công việc quy định tại Khoản này do chủ đầu tư đảm nhận; trường hợp chủ đầu tư không thực hiện thì Ban tự quản khu nhà ở thuê đơn vị khác có năng lực thực hiện.</p>	<p>quyền cho chủ đầu tư tổ chức, thực hiện; trường hợp chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở không thống nhất bầu được Ban tự quản khu nhà ở thì chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý khu vực nhà ở này theo nội dung của dự án đã được phê duyệt.</p> <p>6. Chủ đầu tư có thể hỗ trợ thêm kinh phí để Ban tự quản khu nhà ở chăm sóc cây xanh, vườn hoa và bảo trì các công trình tiện ích hoặc hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ đối với khu nhà ở không thuộc diện Nhà nước hoặc chủ đầu tư quản lý. Việc thực hiện các công việc quy định tại khoản này do chủ đầu tư đảm nhận; trường hợp chủ đầu tư không thực hiện thì Ban tự quản khu nhà ở thuê đơn vị khác có năng lực thực hiện.</p>
<p>Điều 79. Quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, văn hóa, lịch sử</p>	<p>Điều 120. Quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến</p>	<p>Điều 120. Quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến</p>

<p>1. Nhà ở có giá trị nghệ thuật, văn hóa, lịch sử bao gồm cả nhà biệt thự cũ không phân biệt hình thức sở hữu được xác định như sau:</p> <p>a) Nhà ở được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xếp hạng là di tích lịch sử - văn hóa cấp quốc gia hoặc cấp tỉnh;</p> <p>b) Nhà ở không thuộc diện quy định tại điểm a khoản này nhưng thuộc danh mục được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt theo đề nghị của cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều này.</p> <p>2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập hội đồng bao gồm đại diện các cơ quan về kiến trúc, xây dựng, văn hóa cấp tỉnh, hội nghề nghiệp và nhà khoa học có liên quan để xác định tiêu chí và danh mục công trình nhà ở có giá trị nghệ thuật, văn hóa, lịch sử trên địa bàn để phê duyệt.</p> <p>3. Việc quản lý, sử dụng nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này phải thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về di sản văn hóa; trường hợp nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì còn</p>	<p>trúc, văn hóa, lịch sử</p> <p>1. Nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử bao gồm cả nhà biệt thự cũ không phân biệt hình thức sở hữu được xác định như sau:</p> <p>a) Nhà ở được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xếp hạng là di tích lịch sử văn hóa cấp quốc gia hoặc cấp tỉnh;</p> <p>b) Nhà ở không thuộc diện quy định tại điểm a khoản này nhưng thuộc danh mục được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt theo đề nghị của cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều này.</p> <p>2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập hội đồng bao gồm đại diện các cơ quan về kiến trúc, xây dựng, văn hóa cấp tỉnh, hội nghề nghiệp và nhà khoa học có liên quan để xác định tiêu chí và danh mục công trình nhà ở có giá trị nghệ thuật, văn hóa, lịch sử trên địa bàn để phê duyệt.</p> <p>3. Việc quản lý, sử dụng nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này phải</p>	<p>trúc, văn hóa, lịch sử</p> <p>1. Nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử bao gồm cả nhà biệt thự cũ không phân biệt hình thức sở hữu được xác định như sau:</p> <p>a) Nhà ở được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xếp hạng là di tích lịch sử văn hóa cấp quốc gia hoặc cấp tỉnh;</p> <p>b) Nhà ở không thuộc diện quy định tại điểm a khoản này nhưng thuộc danh mục được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt theo đề nghị của cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều này.</p> <p>2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập hội đồng bao gồm đại diện các cơ quan về kiến trúc, xây dựng, văn hóa cấp tỉnh, hội nghề nghiệp và nhà khoa học có liên quan để xác định tiêu chí và danh mục công trình nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn để phê duyệt.</p> <p>3. Việc quản lý, sử dụng nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này phải</p>
--	--	---

phải thực hiện theo quy định tại Mục 2 Chương này.

4. Kinh phí để thực hiện quản lý, bảo tồn, bảo trì, cải tạo các nhà ở thuộc diện quy định tại điểm a khoản 1 Điều này và nhà ở thuộc sở hữu nhà nước do ngân sách nhà nước cấp.

Đối với nhà ở thuộc diện quy định tại điểm b khoản 1 Điều này, trừ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì tùy vào điều kiện cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ kinh phí để chủ sở hữu thực hiện quản lý, bảo tồn, bảo trì, cải tạo nhà ở này.

thực hiện theo quy định của Luật này, pháp luật về kiến trúc, di sản văn hóa và pháp luật liên quan; trường hợp nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì còn phải thực hiện theo quy định tại mục 2 Chương này; trường hợp là nhà biệt thự thì còn phải tuân thủ quy định tại Điều 121 của Luật này.

4. Kinh phí để thực hiện quản lý, bảo tồn, bảo trì, cải tạo các nhà ở thuộc diện quy định tại điểm a khoản 1 Điều này và nhà ở thuộc sở hữu nhà nước do ngân sách nhà nước cấp.

Đối với nhà ở không thuộc sở hữu nhà nước nhưng thuộc diện quy định tại điểm b khoản 1 Điều này thì tùy vào điều kiện cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ kinh phí để chủ sở hữu thực hiện quản lý, bảo tồn, bảo trì, cải tạo nhà ở này.

5. Trường hợp nhà ở thuộc diện phải bảo tồn nhưng phải giãn mật độ dân cư để bảo đảm giá trị kiến trúc,

thực hiện theo quy định của Luật này, pháp luật về kiến trúc, di sản văn hóa và quy định khác của pháp luật có liên quan; trường hợp nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì còn phải thực hiện theo quy định tại mục 2 Chương này; trường hợp là nhà biệt thự thì còn phải tuân thủ quy định tại Điều 121 của Luật này.

4. Kinh phí để thực hiện quản lý, bảo tồn, bảo trì, cải tạo các nhà ở thuộc diện quy định tại điểm a khoản 1 Điều này và nhà ở thuộc sở hữu nhà nước do ngân sách nhà nước cấp.

Đối với nhà ở không thuộc sở hữu nhà nước nhưng thuộc diện quy định tại điểm b khoản 1 Điều này thì tùy vào điều kiện cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ kinh phí để chủ sở hữu thực hiện quản lý, bảo tồn, bảo trì, cải tạo nhà ở này.

5. Trường hợp nhà ở thuộc diện phải bảo tồn nhưng phải giãn mật độ

	<p>văn hóa, nghệ thuật của nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí quỹ đất, lập dự án di dời, bố trí chỗ ở mới phục vụ giãn dân và hỗ trợ kinh phí để các chủ sở hữu di dời trước khi thực hiện bảo tồn, cải tạo nhà ở này.</p>	<p>dân cư để bảo đảm giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử của nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí quỹ đất, lập dự án di dời, bố trí chỗ ở mới phục vụ giãn dân và hỗ trợ kinh phí để các chủ sở hữu di dời trước khi thực hiện bảo tồn, cải tạo nhà ở này.</p>
	<p>Điều 121. Quản lý sử dụng nhà biệt thự</p> <p>1. Nhà biệt thự được phân thành ba nhóm sau đây:</p> <p>a) Biệt thự nhóm một là biệt thự được xếp hạng di tích lịch sử, văn hóa theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa; biệt thự có giá trị điển hình về kiến trúc, nhà cổ do Hội đồng quy định tại khoản 2 Điều 120 của Luật này xác định và lập danh sách để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;</p> <p>b) Biệt thự nhóm hai là biệt thự không thuộc quy định tại điểm a khoản này nhưng có giá trị về nghệ thuật kiến trúc, lịch sử, văn hóa do Hội đồng quy định tại khoản 2 Điều</p>	<p>Điều 121. Quản lý sử dụng nhà biệt thự</p> <p>1. Nhà biệt thự được phân thành 03 nhóm sau đây:</p> <p>a) Biệt thự nhóm một là biệt thự được xếp hạng di tích lịch sử, văn hóa theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa; biệt thự có giá trị điển hình về kiến trúc, nhà cổ do Hội đồng quy định tại khoản 2 Điều 120 của Luật này xác định và lập danh sách để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;</p> <p>b) Biệt thự nhóm hai là biệt thự không thuộc quy định tại điểm a khoản này nhưng có giá trị về nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử do Hội đồng quy định tại khoản 2 Điều</p>

	<p>120 của Luật này xác định và lập danh sách để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;</p> <p>c) Biệt thự nhóm ba là biệt thự không thuộc diện quy định tại điểm a và điểm b khoản này.</p> <p>2. Việc quản lý, sử dụng và bảo trì, cải tạo nhà biệt thự phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:</p> <p>a) Tuân thủ các quy định của Luật này; trường hợp có giá trị nghệ thuật, lịch sử, văn hóa thì còn phải tuân thủ các quy định của pháp luật về quản lý di sản văn hóa;</p> <p>b) Đối với nhà biệt thự nhóm một phải giữ nguyên hình dáng kiến trúc bên ngoài, cấu trúc bên trong, mật độ xây dựng, số tầng và chiều cao;</p> <p>c) Đối với nhà biệt thự nhóm hai phải giữ nguyên kiến trúc bên ngoài;</p> <p>d) Đối với nhà biệt thự nhóm ba phải thực hiện theo các quy định của pháp luật về quy hoạch, kiến trúc và pháp luật về xây dựng.</p>	<p>120 của Luật này xác định và lập danh sách để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;</p> <p>c) Biệt thự nhóm ba là biệt thự không thuộc diện quy định tại điểm a và điểm b khoản này.</p> <p>2. Việc quản lý, sử dụng và bảo trì, cải tạo nhà biệt thự phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:</p> <p>a) Tuân thủ quy định của Luật này; trường hợp có giá trị nghệ thuật, lịch sử, văn hóa thì còn phải tuân thủ các quy định của pháp luật về di sản văn hóa;</p> <p>b) Đối với nhà biệt thự nhóm một phải giữ nguyên hình dáng kiến trúc bên ngoài, cấu trúc bên trong, mật độ xây dựng, số tầng và chiều cao;</p> <p>c) Đối với nhà biệt thự nhóm hai phải giữ nguyên kiến trúc bên ngoài;</p> <p>d) Đối với nhà biệt thự nhóm ba phải thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch, kiến trúc và xây dựng.</p>
--	---	--

	<p style="text-align: center;">Điều 122. Chuyển đổi công năng nhà ở</p> <p>1. Việc chuyển đổi công năng nhà ở quy định tại Điều này phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây:</p> <p>a) Phải phù hợp với Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt, không gây thất thoát tài sản nhà nước;</p> <p>b) Nhà ở sau khi được chuyển đổi công năng phải sử dụng hiệu quả, đúng mục đích và phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn của nhà ở được chuyển đổi;</p> <p>c) Phải được cơ quan quản lý nhà ở ở Trung ương hoặc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận.</p> <p>2. Các trường hợp được chuyển đổi công năng nhà ở bao gồm:</p> <p>a) Chuyển đổi từ nhà ở tái định cư sang nhà ở xã hội;</p> <p>b) Chuyển đổi từ nhà ở công vụ hoặc nhà ở xã hội sang nhà ở tái định</p>	<p style="text-align: center;">Điều 122. Chuyển đổi công năng nhà ở</p> <p>1. Việc chuyển đổi công năng nhà ở quy định tại Điều này phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây:</p> <p>a) Phải phù hợp với Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt, không gây thất thoát tài sản nhà nước;</p> <p>b) Nhà ở sau khi được chuyển đổi công năng phải sử dụng hiệu quả, đúng mục đích và phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn của nhà ở được chuyển đổi;</p> <p>c) Phải được cơ quan quản lý nhà ở ở trung ương hoặc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận.</p> <p>2. Các trường hợp được chuyển đổi công năng nhà ở bao gồm:</p> <p>a) Chuyển đổi từ nhà để phục vụ ở tái định cư sang nhà ở xã hội;</p> <p>b) Chuyển đổi từ nhà ở công vụ hoặc nhà ở xã hội sang nhà ở để phục vụ tái định cư khi không còn nhu cầu</p>
--	--	---

	<p>cur khi không còn nhu cầu sử dụng;</p> <p>c) Chuyển đổi nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước sang nhà ở công vụ;</p> <p>d) Các trường hợp khác theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ trên cơ sở đề xuất của cơ quan quản lý nhà ở ở Trung ương.</p> <p>3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>	<p>sử dụng;</p> <p>c) Chuyển đổi nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước sang nhà ở công vụ;</p> <p>d) Các trường hợp khác theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ trên cơ sở đề xuất của cơ quan quản lý nhà ở ở trung ương.</p> <p>3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>
Mục 2. QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC	Mục 2 QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC	Mục 2 QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC
<p>Điều 80. Các loại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước</p> <p>1. Nhà ở công vụ do Nhà nước đầu tư xây dựng hoặc mua bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước hoặc được xác lập thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật.</p> <p>2. Nhà ở để phục vụ tái định cư do Nhà nước đầu tư bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 3 Điều 36 của Luật này.</p>	<p>Điều 123. Quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước</p> <p>1. Nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải được sử dụng đúng mục đích, có hiệu quả, tránh thất thoát, lãng phí; việc cho thuê, cho thuê mua và bán nhà ở phải đúng đối tượng, đủ điều kiện, theo đúng quy định của Luật này. Tiền bán, cho thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước sau khi trừ các chi phí hợp lý được dùng để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc sở hữu</p>	<p>Điều 123. Quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước</p> <p>1. Nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải được sử dụng đúng mục đích, có hiệu quả, tránh thất thoát, lãng phí; việc cho thuê, cho thuê mua và bán nhà ở phải đúng đối tượng, đủ điều kiện, theo đúng quy định của Luật này. Tiền bán, cho thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước sau khi trừ các chi phí hợp lý phải được bố trí trong dự toán chi ngân sách dùng để đầu tư</p>

<p>3. Nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này.</p> <p>4. Nhà ở cũ được đầu tư xây dựng bằng vốn ngân sách nhà nước hoặc có nguồn gốc từ vốn ngân sách nhà nước hoặc được xác lập thuộc sở hữu nhà nước và đang cho hộ gia đình, cá nhân thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở.</p>	<p>nhà nước.</p> <p>2. Đối với nhà ở công vụ thì chỉ được sử dụng để cho thuê; đối với nhà ở xã hội thì được xây dựng để cho thuê, cho thuê mua; trường hợp nhà ở công vụ không còn nhu cầu sử dụng hoặc phải di dời đến địa điểm khác mà không thuộc diện phải phá dỡ hoặc trường hợp cần tái đầu tư xây dựng nhà ở xã hội khác thì cơ quan quản lý nhà ở ở Trung ương chịu trách nhiệm thẩm định để báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định việc chuyển đổi công năng sử dụng và thực hiện quản lý cho thuê hoặc bán theo quy định của Luật này.</p> <p>3. Việc bán nhà ở cũ chỉ thực hiện khi không có tranh chấp, khiếu kiện về quyền sử dụng và phải thuộc diện được cho thuê hoặc được bán theo quy định của pháp luật về nhà ở. Các trường hợp bố trí sử dụng nhà ở cũ từ sau ngày 19 tháng 01 năm 2007 thì thực hiện giải quyết theo quy định của pháp luật về quản lý sử dụng tài sản công.</p> <p>4. Người thuê nhà ở công vụ khi không còn đủ điều kiện được thuê nhà ở hoặc chuyển đi nơi khác hoặc có</p>	<p>xây dựng nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước.</p> <p>2. Đối với nhà ở công vụ thì chỉ được sử dụng để cho thuê; đối với nhà ở xã hội thì được xây dựng để cho thuê, cho thuê mua; đối với nhà ở xã hội cho thuê, trường hợp cần tái đầu tư xây dựng nhà ở xã hội khác thì cơ quan đại diện chủ sở hữu lập đề án bán nhà để gửi cơ quan quản lý nhà ở trung ương thẩm định, báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định theo quy định của Chính phủ.</p> <p>3. Việc bán nhà ở cũ chỉ thực hiện khi không có tranh chấp, khiếu kiện về quyền sử dụng nhà ở đó theo quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và phải thuộc diện được cho thuê hoặc được bán theo quy định của pháp luật về nhà ở.</p> <p>Các trường hợp bố trí sử dụng nhà ở cũ từ sau ngày 19 tháng 01 năm 2007 nếu Nhà nước không còn nhu cầu sử dụng và người đang thuê có nhu cầu mua nhà ở này thì thực hiện bán chỉ định cho người đang thuê theo giá thị trường, trường hợp người đang thuê không có nhu cầu mua thì thực</p>
--	---	--

	<p>hành vi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà ở mà thuộc diện bị thu hồi thì phải trả lại nhà ở công vụ cho Nhà nước.</p> <p>Người trả lại nhà ở công vụ nếu không thuộc diện bị thu hồi nhà ở do có hành vi vi phạm quy định tại các điểm a, e và h khoản 1 Điều 125 của Luật này và chưa có nhà ở tại nơi sinh sống sau khi trả lại nhà công vụ thì cơ quan, tổ chức đang trực tiếp quản lý, sử dụng người này có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi người đó sinh sống căn cứ vào tình hình cụ thể để giải quyết cho thuê, cho thuê mua, mua nhà ở xã hội hoặc giao đất ở để họ xây dựng nhà ở.</p> <p>5. Việc quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được thực hiện như sau:</p> <p>a) Do tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực chuyên môn về quản lý vận hành nhà ở thực hiện và được hưởng các cơ chế ưu đãi như đối với dịch vụ công ích;</p> <p>b) Cơ quan đại diện chủ sở hữu quy định tại Điều 16 của Luật này quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành theo hình thức chỉ định nếu</p>	<p>hiện bán đấu giá theo quy định pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.</p> <p>4. Người thuê nhà ở công vụ khi không còn đủ điều kiện được thuê nhà ở hoặc chuyển đi nơi khác hoặc có hành vi vi phạm quy định về quản lý, sử dụng nhà ở mà thuộc diện bị thu hồi thì phải trả lại nhà ở công vụ cho Nhà nước.</p> <p>Người trả lại nhà ở công vụ nếu không thuộc diện bị thu hồi nhà ở do có hành vi vi phạm quy định tại các điểm a, e và h khoản 1 Điều 125 của Luật này và chưa có nhà ở tại nơi sinh sống sau khi trả lại nhà công vụ thì cơ quan, tổ chức đang trực tiếp quản lý, sử dụng người này có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi người đó sinh sống căn cứ vào tình hình cụ thể để giải quyết cho thuê, cho thuê mua, mua nhà ở xã hội hoặc giao đất ở để họ xây dựng nhà ở.</p> <p>5. Việc quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được thực hiện như sau:</p> <p>a) Do tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực chuyên môn về quản lý vận hành nhà ở thực hiện và được hưởng các cơ chế ưu đãi</p>
--	--	---

	<p>có đơn vị quản lý vận hành có đủ điều kiện năng lực theo quy định của Luật này hoặc đấu thầu lựa chọn đơn vị quản lý vận hành.</p> <p>6. Mọi hành vi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải được xử lý kịp thời, nghiêm minh theo quy định của pháp luật; trường hợp nhà ở thuộc diện bị thu hồi theo quy định tại Điều 125 của Luật này thì sau khi thu hồi, cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở phải thực hiện quản lý, sử dụng nhà ở này theo đúng mục đích quy định.</p>	<p>như đối với dịch vụ công ích;</p> <p>b) Cơ quan đại diện chủ sở hữu quy định tại Điều 14 của Luật này giao cho đơn vị đang quản lý nhà ở có đủ điều kiện năng lực theo quy định của Luật này thực hiện quản lý vận hành; trường hợp không có đơn vị quản lý nhà ở hoặc có đơn vị quản lý nhà ở nhưng không có đủ điều kiện, năng lực quản lý vận hành thì đấu thầu lựa chọn đơn vị quản lý vận hành.</p> <p>6. Trường hợp nhà ở thuộc diện bị thu hồi theo quy định tại Điều 125 của Luật này thì sau khi thu hồi, cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở phải thực hiện quản lý, sử dụng nhà ở này theo đúng mục đích quy định.</p>
<p>Điều 81. Quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước</p> <p>1. Nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải được sử dụng đúng mục đích, có hiệu quả, tránh thất thoát, lãng phí; việc bán, cho thuê, cho thuê mua, thu hồi nhà ở và quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải thực hiện theo đúng quy định của Luật này.</p> <p>2. Cơ quan sau đây là đại diện chủ</p>	<p>Điều 124. Đối tượng, điều kiện thuê, thuê mua, mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước</p> <p>1. Đối tượng được thuê, thuê mua, mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được quy định như sau:</p> <p>a) Đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 47 của Luật này chỉ được thuê nhà ở công vụ;</p> <p>b) Đối tượng quy định tại các</p>	<p>Điều 124. Đối tượng, điều kiện thuê, thuê mua, mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước</p> <p>1. Đối tượng được thuê, thuê mua, mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được quy định như sau:</p> <p>a) Đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 45 của Luật này chỉ được thuê nhà ở công vụ;</p>

<p>sở hữu và có trách nhiệm quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước:</p> <p>a) Bộ Xây dựng quản lý nhà ở công vụ, nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn trung ương; Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý nhà ở do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đầu tư;</p> <p>b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý nhà ở được đầu tư bằng nguồn vốn của địa phương và nhà ở được giao quản lý trên địa bàn.</p> <p>3. Hoạt động quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước do doanh nghiệp hoặc hợp tác xã có chức năng quản lý vận hành nhà ở thực hiện và được hưởng các cơ chế ưu đãi như đối với dịch vụ công ích. Việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước do cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều này quyết định.</p> <p>4. Đối với nhà ở công vụ thì chỉ được sử dụng để cho thuê, đối với nhà ở xã hội thì được xây dựng để cho thuê, cho thuê mua; trường hợp không còn nhu cầu sử dụng hoặc phải di dời đến địa điểm khác mà không thuộc diện</p>	<p>khoản 1, 4, 5, 6, 8, 9 và 10 Điều 73 của Luật này được xem xét giải quyết cho thuê, cho thuê mua, mua nhà ở xã hội; đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 73 của Luật này được xem xét giải quyết cho thuê, cho thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang;</p> <p>c) Đối tượng quy định tại khoản 10 Điều 73 của Luật này nếu chưa được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội thì được giải quyết thuê, thuê mua, mua nhà ở để phục vụ tái định cư;</p> <p>d) Đối tượng đang thực tế sử dụng nhà ở cũ quy định tại khoản 4 Điều 15 của Luật này được giải quyết cho thuê hoặc mua nhà ở đó;</p> <p>đ) Đối tượng quy định tại khoản 11 Điều 73 của Luật này được xem xét giải quyết cho thuê nhà ở xã hội.</p> <p>2. Điều kiện được thuê, thuê mua, mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được quy định như sau:</p> <p>a) Đối tượng được thuê nhà ở công vụ phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 47 của Luật này;</p>	<p>b) Đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 8, 9 và 10 Điều 74 của Luật này được xem xét giải quyết cho thuê, cho thuê mua, mua nhà ở xã hội; đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 74 của Luật này được xem xét giải quyết cho thuê, cho thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân;</p> <p>c) Đối tượng quy định tại khoản 10 Điều 74 của Luật này nếu chưa được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội thì được giải quyết thuê, thuê mua, mua nhà ở để phục vụ tái định cư;</p> <p>d) Đối tượng đang thực tế sử dụng nhà ở cũ quy định tại khoản 4 Điều 13 của Luật này được giải quyết cho thuê hoặc mua nhà ở đó;</p> <p>đ) Đối tượng quy định tại khoản 11 Điều 74 của Luật này được xem xét giải quyết cho thuê nhà ở xã hội.</p> <p>2. Điều kiện được thuê, thuê mua, mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được quy định như sau:</p> <p>a) Đối tượng được thuê nhà ở công vụ phải đáp ứng điều kiện quy</p>
--	---	---

phải phá dỡ hoặc cần tái đầu tư xây dựng nhà ở xã hội khác thì Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm thẩm định đề báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định việc chuyển đổi công năng sử dụng và thực hiện quản lý cho thuê hoặc bán theo quy định tại Luật này.

5. Người thuê nhà ở công vụ khi không còn đủ điều kiện được thuê nhà ở hoặc chuyển đi nơi khác hoặc có hành vi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà ở mà thuộc diện bị thu hồi thì phải trả lại nhà ở công vụ cho Nhà nước.

Người trả lại nhà ở công vụ nếu không thuộc diện bị thu hồi nhà ở do có hành vi vi phạm quy định tại các điểm a, e và h khoản 1 Điều 84 của Luật này và chưa có nhà ở tại nơi sinh sống sau khi trả lại nhà công vụ thì cơ quan, tổ chức đang trực tiếp quản lý, sử dụng người này có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi người đó sinh sống căn cứ vào tình hình cụ thể để giải quyết cho thuê, cho thuê mua, mua nhà ở xã hội hoặc giao đất ở để họ xây dựng nhà ở.

b) Đối tượng được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 75 của Luật này; nếu là đối tượng quy định tại khoản 10 Điều 73 của Luật này thì còn phải thuộc diện chưa được bố trí nhà ở, đất ở tái định cư. Đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 98 của Luật này.

Đối với đối tượng quy định tại khoản 11 Điều 73 của Luật này thì được thuê nhà ở trong thời gian học tập nếu có nhu cầu;

c) Đối tượng được thuê, thuê mua, mua nhà ở để phục vụ tái định cư phải thuộc diện bị thu hồi đất, giải tỏa nhà ở theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và chưa được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội;

d) Đối tượng được thuê hoặc mua nhà ở cũ phải đang thực tế sử dụng nhà ở đó, có giấy tờ chứng minh về bố trí, sử dụng nhà ở và có nhu cầu thuê hoặc mua nhà ở này.

định tại khoản 2 Điều 45 của Luật này;

b) Đối tượng được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 76 của Luật này; nếu là đối tượng quy định tại khoản 10 Điều 74 của Luật này thì còn phải thuộc diện chưa được bố trí nhà ở, đất ở tái định cư. Đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 6 Điều 76 của Luật này.

Đối với đối tượng quy định tại khoản 11 Điều 74 của Luật này thì được thuê nhà ở trong thời gian học tập;

c) Đối tượng được thuê, thuê mua, mua nhà ở để phục vụ tái định cư phải thuộc diện bị thu hồi đất, giải tỏa nhà ở theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và chưa được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội;

d) Đối tượng được thuê hoặc

<p>6. Chính phủ quy định chi tiết việc cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở, việc miễn, giảm tiền thuê nhà ở và việc quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.</p>	<p>3. Thẩm quyền ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được quy định như sau:</p> <p>a) Trường hợp mua, thuê mua nhà ở xã hội hoặc mua bán nhà ở cũ thì hợp đồng được ký kết giữa bên mua, thuê mua với cơ quan được giao quản lý nhà ở;</p> <p>b) Trường hợp thuê, thuê mua, mua bán nhà ở phục vụ tái định cư thì hợp đồng ký kết giữa người được tái định cư với đơn vị được giao bố trí tái định cư;</p> <p>c) Trường hợp thuê nhà ở bao gồm nhà ở cũ, nhà ở công vụ, nhà ở xã hội thì hợp đồng ký kết giữa bên thuê với cơ quan được giao quản lý nhà ở hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà ở đó;</p> <p>d) Trường hợp là sinh viên thì ký hợp đồng thuê với cơ sở đào tạo hoặc cơ quan được giao quản lý nhà ở.</p> <p>4. Chính phủ quy định chi tiết về xác định thời điểm bố trí sử dụng nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước; giấy tờ chứng minh đối tượng, điều kiện được</p>	<p>mua nhà ở cũ phải đang thực tế sử dụng nhà ở đó, có giấy tờ chứng minh về bố trí, sử dụng nhà ở và có nhu cầu thuê hoặc mua nhà ở này.</p> <p>3. Thẩm quyền ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được quy định như sau:</p> <p>a) Trường hợp mua, thuê mua nhà ở xã hội hoặc mua bán nhà ở cũ thì hợp đồng được ký kết giữa bên mua, thuê mua với cơ quan được giao quản lý nhà ở;</p> <p>b) Trường hợp thuê, thuê mua, mua bán nhà ở phục vụ tái định cư thì hợp đồng ký kết giữa người được tái định cư với đơn vị được giao bố trí tái định cư;</p> <p>c) Trường hợp thuê nhà ở bao gồm nhà ở cũ, nhà ở công vụ, nhà ở xã hội thì hợp đồng ký kết giữa bên thuê với cơ quan được giao quản lý nhà ở hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà ở đó;</p> <p>d) Trường hợp là sinh viên thì ký hợp đồng thuê với cơ sở đào tạo</p>
---	--	--

	<p>thuê, thuê mua nhà ở; việc bán, cho thuê, thuê mua nhà ở; việc quản lý tiền thu được từ cho thuê, thuê mua, bán nhà ở; việc miễn, giảm tiền cho thuê, tiền bán nhà ở; việc quản lý, vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.</p>	<p>hoặc cơ quan được giao quản lý nhà ở.</p> <p>4. Chính phủ quy định chi tiết về xác định thời điểm bố trí sử dụng nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước; đối tượng, điều kiện được thuê, mua nhà ở cũ; việc bán, cho thuê nhà ở cũ; việc xác định giá thuê, giá bán nhà ở cũ và quản lý tiền thu được từ cho thuê, thuê mua, bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; việc miễn, giảm tiền cho thuê, tiền bán nhà ở cũ; việc quản lý, vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.</p>
<p>Điều 82. Đối tượng, điều kiện được thuê, thuê mua, mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước</p> <p>1. Đối tượng được thuê, thuê mua, mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được quy định như sau:</p> <p>a) Đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 32 và khoản 9 Điều 49 của Luật này chỉ được thuê nhà ở;</p> <p>b) Đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8 và 10 Điều 49 của Luật này được xem xét giải quyết cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội;</p>	<p>Điều 125. Các trường hợp thu hồi, cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc sở hữu nhà nước</p> <p>1. Việc thu hồi nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau đây:</p> <p>a) Bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng hoặc không đủ điều kiện theo quy định của Luật này;</p> <p>b) Hết thời hạn thuê theo hợp đồng mà bên thuê không còn nhu cầu</p>	<p>Điều 125. Các trường hợp thu hồi, cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc sở hữu nhà nước</p> <p>1. Việc thu hồi nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau đây:</p> <p>a) Bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng hoặc không đủ điều kiện theo quy định của Luật này;</p> <p>b) Hết thời hạn thuê theo hợp đồng mà bên thuê không còn nhu cầu thuê tiếp hoặc khi hai bên thỏa thuận</p>

<p>c) Đối tượng quy định tại khoản 10 Điều 49 của Luật này nếu chưa được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội thì được giải quyết thuê, thuê mua, mua nhà ở để phục vụ tái định cư;</p> <p>d) Đối tượng đang thực tế sử dụng nhà ở cũ quy định tại khoản 4 Điều 80 của Luật này được giải quyết cho thuê hoặc mua nhà ở đó.</p> <p>2. Điều kiện được thuê, thuê mua, mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được quy định như sau:</p> <p>a) Đối tượng được thuê nhà ở công vụ phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 32 của Luật này;</p> <p>b) Đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 51 của Luật này; nếu là đối tượng quy định tại khoản 10 Điều 49 của Luật này thì còn phải thuộc diện chưa được bố trí nhà ở, đất ở tái định cư;</p> <p>c) Đối tượng được thuê, thuê mua, mua nhà ở để phục vụ tái định cư phải thuộc diện bị thu hồi đất, giải tỏa nhà ở theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và chưa được thuê, thuê</p>	<p>thuê tiếp hoặc khi hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở;</p> <p>c) Bên thuê, bên thuê mua trả lại nhà ở đang thuê, thuê mua;</p> <p>d) Bên thuê không còn đủ điều kiện được thuê nhà ở theo quy định của Luật này;</p> <p>đ) Bên thuê chết hoặc có tuyên bố mất tích của Tòa án mà không có ai đang cùng sinh sống; đối với người đang thuê nhà ở công vụ thì khi người đang thuê nhà ở chết;</p> <p>e) Bên thuê, thuê mua nhà ở không nộp tiền thuê nhà ở từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng;</p> <p>g) Nhà ở cho thuê, cho thuê mua thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; nhà ở thuộc diện không bảo đảm an toàn trong sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng;</p> <p>h) Bên thuê, bên thuê mua sử</p>	<p>chấm dứt hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở;</p> <p>c) Bên thuê, bên thuê mua trả lại nhà ở đang thuê, thuê mua;</p> <p>d) Bên thuê không còn đủ điều kiện được thuê nhà ở theo quy định của Luật này;</p> <p>đ) Bên thuê chết hoặc có tuyên bố mất tích của Tòa án mà không có ai đang cùng sinh sống; đối với người đang thuê nhà ở công vụ thì khi người đang thuê nhà ở chết;</p> <p>e) Bên thuê, thuê mua nhà ở không nộp tiền thuê nhà ở từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng;</p> <p>g) Nhà ở cho thuê, cho thuê mua thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; nhà ở thuộc diện không bảo đảm an toàn trong sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng;</p> <p>h) Bên thuê, bên thuê mua sử dụng nhà ở không đúng mục đích như đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê,</p>
---	---	---

<p>mua, mua nhà ở xã hội;</p> <p>d) Đối tượng được thuê hoặc mua nhà ở cũ phải đang thực tế sử dụng nhà ở đó và có nhu cầu thuê hoặc mua nhà ở này.</p>	<p>dùng nhà ở không đúng mục đích như đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà ở hoặc tự ý chuyển đổi, bán, cho thuê lại, cho mượn nhà ở hoặc tự ý đục phá, coi nói, cải tạo, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua.</p> <p>i) Bên thuê nhà ở công vụ được điều động, luân chuyển đến công tác nơi khác.</p> <p>k) Các trường hợp chiếm dụng nhà ở trái pháp luật.</p> <p>2. Người đang thuê, thuê mua nhà ở hoặc người đang sử dụng nhà ở thuộc diện bị thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều này phải bàn giao lại nhà ở cho đơn vị được giao quản lý nhà ở; trường hợp không bàn giao lại nhà ở thì cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở quyết định cưỡng chế thu hồi; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức cưỡng chế thu hồi nhà ở hoặc giao cho Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà ở thực hiện cưỡng chế thu hồi nhà ở trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày ban hành quyết định</p>	<p>thuê mua nhà ở hoặc tự ý chuyển đổi, bán, cho thuê lại, cho mượn nhà ở hoặc tự ý đục phá, coi nói, cải tạo, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua.</p> <p>i) Bên thuê nhà ở công vụ được điều động, luân chuyển đến công tác nơi khác.</p> <p>k) Các trường hợp chiếm dụng nhà ở trái pháp luật.</p> <p>2. Người đang thuê, thuê mua nhà ở hoặc người đang sử dụng nhà ở thuộc diện bị thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều này phải bàn giao lại nhà ở cho đơn vị được giao quản lý nhà ở; trường hợp không bàn giao lại nhà ở thì cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở quyết định cưỡng chế thu hồi. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức cưỡng chế thu hồi nhà ở hoặc giao cho Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà ở thực hiện cưỡng chế thu hồi nhà ở trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày quyết định cưỡng chế thu hồi được ban hành.</p>
---	---	---

	<p>cưỡng chế thu hồi.</p> <p>Sau khi thu hồi nhà ở thì căn cứ vào từng trường hợp cụ thể, cơ quan có thẩm quyền thực hiện chuyển đổi công năng hoặc tiếp tục quản lý, bố trí cho thuê, bán theo quy định của Luật này.</p> <p>3. Chính phủ quy định chi tiết về trình tự, thủ tục thu hồi, cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.</p>	<p>Sau khi thu hồi nhà ở thì căn cứ vào từng trường hợp cụ thể, cơ quan có thẩm quyền thực hiện chuyển đổi công năng hoặc tiếp tục quản lý, bố trí cho thuê, bán theo quy định của Luật này.</p> <p>3. Chính phủ quy định chi tiết về trình tự, thủ tục thu hồi, cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.</p>
--	---	---

Điều 83. Cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Việc cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải bảo đảm công khai, minh bạch; ngoài yêu cầu phải tuân thủ quy định tại Điều 82, Điều 84 và các quy định về giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở tại Chương VIII của Luật này thì còn phải thực hiện các quy định sau đây:

a) Trường hợp thuê nhà ở công vụ thì phải thực hiện quy định tại Điều 33 của Luật này;

b) Trường hợp cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở để phục vụ tái định cư thì phải thực hiện quy định tại Điều 35 và Điều 41 của Luật này;

c) Trường hợp cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội thì phải thực hiện quy định tại Điều 62 và Điều 63 của Luật này;

d) Trường hợp cho thuê, bán nhà ở cũ thì nhà ở đó phải không có khiếu kiện, tranh chấp về quyền sử dụng và thuộc diện được cho thuê hoặc được bán theo quy định của pháp luật về nhà

ở.

2. Hợp đồng cho thuê, thuê mua, mua bán nhà ở phải có các nội dung theo quy định tại Điều 121 của Luật này. Việc ký kết hợp đồng được quy định như sau:

a) Trường hợp mua bán, thuê mua nhà ở xã hội hoặc mua bán nhà ở cũ thì hợp đồng được ký giữa bên mua, bên thuê mua với cơ quan quản lý nhà ở;

b) Trường hợp thuê, thuê mua, mua bán nhà ở để phục vụ tái định cư thì hợp đồng được ký giữa người được tái định cư với đơn vị được giao bố trí tái định cư;

c) Trường hợp thuê nhà ở bao gồm thuê nhà ở cũ, thuê nhà ở công vụ, thuê nhà ở xã hội thì hợp đồng được ký giữa bên thuê với cơ quan quản lý nhà ở hoặc đơn vị được giao quản lý vận hành nhà ở đó.

Điều 84. Thu hồi nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Việc thu hồi nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau đây:

a) Bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng hoặc không đủ điều kiện theo quy định của Luật này;

b) Hết thời hạn thuê theo hợp đồng mà bên thuê không còn nhu cầu thuê tiếp hoặc khi hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở;

c) Bên thuê, bên thuê mua trả lại nhà ở đang thuê, thuê mua;

d) Bên thuê không còn đủ điều kiện được thuê nhà ở theo quy định của Luật này;

đ) Bên thuê chết hoặc có tuyên bố mất tích của Tòa án mà không có ai đang cùng sinh sống; trường hợp thuê nhà ở công vụ thì khi người được thuê nhà ở công vụ chết hoặc có tuyên bố mất tích của Tòa án;

e) Bên thuê, thuê mua nhà ở không nộp tiền thuê nhà ở từ 03 tháng trở lên

mà không có lý do chính đáng;

g) Nhà ở cho thuê, cho thuê mua thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

h) Bên thuê, bên thuê mua sử dụng nhà ở không đúng mục đích như đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà ở hoặc tự ý chuyển đổi, bán, cho thuê lại, cho mượn nhà ở hoặc tự ý đục phá, cơi nới, cải tạo, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua.

2. Người đang thuê, thuê mua nhà ở thuộc diện bị thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều này phải bàn giao lại nhà ở cho đơn vị được giao quản lý nhà ở; trường hợp không bàn giao lại nhà ở thì cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở quyết định cưỡng chế thu hồi; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức cưỡng chế thu hồi nhà ở này trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi.

<p style="text-align: center;">Mục 3. BẢO HÀNH, BẢO TRÌ, CẢI TẠO NHÀ Ở</p>	<p style="text-align: center;">Mục 3 BẢO HIỂM, BẢO HÀNH, BẢO TRÌ, CẢI TẠO NHÀ Ở</p>	<p style="text-align: center;">Mục 3 BẢO HIỂM, BẢO HÀNH, BẢO TRÌ, CẢI TẠO NHÀ Ở</p>
<p>Điều 85. Bảo hành nhà ở</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân thi công xây dựng nhà ở phải bảo hành nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng; tổ chức, cá nhân cung ứng thiết bị nhà ở phải bảo hành thiết bị theo thời hạn do nhà sản xuất quy định.</p> <p>Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua thì bên bán, bên cho thuê mua nhà ở có trách nhiệm bảo hành nhà ở theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này. Bên bán, bên cho thuê mua nhà ở có quyền yêu cầu tổ chức, cá nhân thi công xây dựng, cung ứng thiết bị thực hiện trách nhiệm bảo hành theo quy định của pháp luật.</p> <p>2. Nhà ở được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn như sau:</p> <p>a) Đối với nhà chung cư thì tối thiểu là 60 tháng;</p> <p>b) Đối với nhà ở riêng lẻ thì tối</p>	<p>Điều 126. Bảo hiểm nhà ở</p> <p>1. Nhà nước khuyến khích các chủ sở hữu nhà ở mua bảo hiểm nhà ở theo quy định của pháp luật. Đối với nhà ở thuộc danh mục cơ sở có nguy hiểm về cháy, nổ theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy thì chủ sở hữu nhà ở này phải mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc.</p> <p>2. Hình thức, mức đóng bảo hiểm và thời hạn bảo hiểm nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bảo hiểm và pháp luật về phòng cháy, chữa cháy.</p> <p>3. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở đã đóng bảo hiểm theo quy định tại Điều này mà nhà ở đó bị cháy, nổ thì được bồi thường theo thỏa thuận bảo hiểm đã ký kết.</p>	<p>Điều 126. Bảo hiểm nhà ở</p> <p>1. Nhà nước khuyến khích các chủ sở hữu nhà ở mua bảo hiểm nhà ở theo quy định của pháp luật. Đối với nhà ở thuộc danh mục cơ sở có nguy hiểm về cháy, nổ theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy thì chủ sở hữu nhà ở này phải mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc.</p> <p>2. Hình thức, mức đóng bảo hiểm và thời hạn bảo hiểm nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bảo hiểm và pháp luật về phòng cháy, chữa cháy.</p> <p>3. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở đã đóng bảo hiểm theo quy định tại Điều này mà nhà ở đó bị cháy, nổ thì được bồi thường theo thỏa thuận bảo hiểm đã ký kết.</p>

<p>thiếu là 24 tháng.</p> <p>3. Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở và các nội dung khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì bên bán, bên cho thuê mua nhà ở thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.</p>		
<p>Điều 86. Bảo trì nhà ở</p> <p>1. Chủ sở hữu nhà ở có trách nhiệm thực hiện bảo trì nhà ở; trường hợp chưa xác định được chủ sở hữu thì người đang quản lý, sử dụng có trách nhiệm bảo trì nhà ở đó.</p> <p>2. Việc bảo trì nhà ở phải được thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng; đối với nhà ở</p>	<p>Điều 128. Bảo trì nhà ở</p> <p>1. Chủ sở hữu nhà ở có trách nhiệm thực hiện bảo trì nhà ở; trường hợp chưa xác định được chủ sở hữu thì người đang quản lý, sử dụng có trách nhiệm bảo trì nhà ở đó. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng và đóng góp kinh phí để thực hiện bảo trì phần sở</p>	<p>Điều 127. Bảo hành nhà ở</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân thi công xây dựng nhà ở phải bảo hành nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng; tổ chức, cá nhân cung ứng thiết bị nhà ở phải bảo hành thiết bị theo thời hạn do nhà sản xuất quy định.</p> <p>Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua thì bên bán,</p>

<p>quy định tại khoản 1 Điều 79 của Luật này thì còn phải thực hiện theo quy định của pháp luật về kiến trúc, quy hoạch và pháp luật về tu bổ, bảo quản, phục hồi di tích lịch sử, văn hóa.</p> <p>3. Chủ sở hữu, đơn vị thực hiện bảo trì nhà ở phải bảo đảm an toàn cho người, tài sản và bảo đảm vệ sinh, môi trường trong quá trình bảo trì nhà ở; trường hợp bảo trì nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì còn phải thực hiện theo quy định tại Điều 90 của Luật này.</p>	<p>hữu chung của nhà chung cư.</p> <p>2. Nội dung, quy trình bảo trì và việc quản lý hồ sơ bảo trì nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p> <p>Đối với nhà ở quy định tại khoản 1 Điều 120 của Luật này thì còn phải thực hiện theo quy định của pháp luật về kiến trúc, quy hoạch và pháp luật về tu bổ, bảo quản, phục hồi di tích lịch sử, văn hóa.</p> <p>3. Chủ sở hữu, đơn vị thực hiện bảo trì nhà ở phải bảo đảm an toàn cho người, tài sản và bảo đảm vệ sinh, môi trường trong quá trình bảo trì nhà ở; trường hợp bảo trì nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì còn phải thực hiện theo quy định tại Điều 131 của Luật này.</p>	<p>bên cho thuê mua nhà ở có trách nhiệm bảo hành nhà ở theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này. Bên bán, bên cho thuê mua nhà ở có quyền yêu cầu tổ chức, cá nhân thi công xây dựng, cung ứng thiết bị thực hiện trách nhiệm bảo hành theo quy định của pháp luật.</p> <p>2. Nhà ở được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn như sau:</p> <p>a) Đối với nhà chung cư thì tối thiểu là 60 tháng;</p> <p>b) Đối với nhà ở riêng lẻ thì tối thiểu là 24 tháng.</p> <p>3. Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở và các nội</p>
--	--	---

		<p>dung khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì bên bán, bên cho thuê mua nhà ở thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.</p>
<p>Điều 87. Cải tạo nhà ở</p> <p>1. Chủ sở hữu nhà ở được cải tạo nhà ở thuộc sở hữu của mình; người không phải là chủ sở hữu nhà ở chỉ được cải tạo nhà ở nếu được chủ sở hữu đồng ý.</p> <p>2. Việc cải tạo nhà ở phải thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng; trường hợp pháp luật quy định phải lập dự án để cải tạo nhà ở thì phải thực hiện theo dự án được phê duyệt. Đối với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì việc cải tạo nhà ở còn phải thực hiện theo quy định tại Điều 90 của Luật này.</p> <p>3. Đối với nhà ở quy định tại khoản 1 Điều 79 của Luật này thì việc cải tạo còn phải tuân theo quy định của pháp luật về quy hoạch, kiến trúc, quản lý di sản văn hóa; trường hợp pháp luật có quy định phải được cơ quan có thẩm</p>	<p>Điều 128. Bảo trì nhà ở</p> <p>1. Chủ sở hữu nhà ở có trách nhiệm thực hiện bảo trì nhà ở; trường hợp chưa xác định được chủ sở hữu thì người đang quản lý, sử dụng có trách nhiệm bảo trì nhà ở đó. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng và đóng góp kinh phí để thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.</p> <p>2. Nội dung, quy trình bảo trì và việc quản lý hồ sơ bảo trì nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p> <p>Đối với nhà ở quy định tại khoản 1 Điều 120 của Luật này thì còn phải thực hiện theo quy định của pháp luật về kiến trúc, quy hoạch và pháp luật về tu bổ, bảo quản, phục hồi di tích lịch sử, văn hóa.</p> <p>3. Chủ sở hữu, đơn vị thực hiện</p>	<p>Điều 128. Bảo trì nhà ở</p> <p>1. Chủ sở hữu nhà ở có trách nhiệm thực hiện bảo trì nhà ở; trường hợp chưa xác định được chủ sở hữu thì người đang quản lý, sử dụng có trách nhiệm bảo trì nhà ở đó. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng và đóng góp kinh phí để thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.</p> <p>2. Nội dung, quy trình bảo trì và việc quản lý hồ sơ bảo trì nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p> <p>Đối với nhà ở quy định tại khoản 1 Điều 120 của Luật này thì còn phải thực hiện theo quy định của pháp luật về kiến trúc, pháp luật về quy hoạch và pháp luật về tu bổ, bảo quản, phục hồi di tích lịch sử, văn hóa.</p> <p>3. Chủ sở hữu, đơn vị thực hiện</p>

<p>quyền chấp thuận trước khi cải tạo thì chủ sở hữu, cơ quan quản lý nhà ở phải thực hiện theo văn bản chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.</p> <p>4. Đối với nhà biệt thự cũ thuộc danh mục quy định tại khoản 1 Điều 79 của Luật này thì còn phải tuân thủ các quy định sau đây:</p> <p>a) Không được làm thay đổi nguyên trạng ban đầu của nhà biệt thự;</p> <p>b) Không được phá dỡ nếu chưa bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ theo kết luận kiểm định của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh; trường hợp phải phá dỡ để xây dựng lại thì phải theo đúng kiến trúc ban đầu, sử dụng đúng loại vật liệu, mật độ xây dựng, số tầng và chiều cao của nhà biệt thự cũ;</p> <p>c) Không được tạo thêm kết cấu để làm tăng diện tích hoặc coi nói, chiếm dụng không gian bên ngoài nhà biệt thự.</p>	<p>bảo trì nhà ở phải bảo đảm an toàn cho người, tài sản và bảo đảm vệ sinh, môi trường trong quá trình bảo trì nhà ở; trường hợp bảo trì nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì còn phải thực hiện theo quy định tại Điều 131 của Luật này.</p>	<p>bảo trì nhà ở phải bảo đảm an toàn cho người, tài sản và bảo đảm vệ sinh, môi trường trong quá trình bảo trì nhà ở; trường hợp bảo trì nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì còn phải thực hiện theo quy định tại Điều 131 của Luật này.</p>
<p>Điều 88. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở trong việc bảo trì, cải tạo nhà ở</p> <p>1. Chủ sở hữu nhà ở có các quyền sau đây trong việc bảo trì, cải tạo nhà</p>	<p>Điều 129. Cải tạo nhà ở</p> <p>1. Chủ sở hữu nhà ở được cải tạo nhà ở thuộc sở hữu của mình; người không phải là chủ sở hữu nhà ở chỉ được cải tạo nhà ở nếu được chủ sở</p>	<p>Điều 129. Cải tạo nhà ở</p> <p>1. Chủ sở hữu nhà ở được cải tạo nhà ở thuộc sở hữu của mình; người không phải là chủ sở hữu nhà ở chỉ</p>

<p>ở:</p> <p>a) Được tự thực hiện việc bảo trì, cải tạo hoặc thuê tổ chức, cá nhân thực hiện bảo trì, cải tạo; trường hợp pháp luật quy định phải do đơn vị, cá nhân có năng lực hành nghề xây dựng thực hiện thì phải thuê đơn vị, cá nhân có năng lực thực hiện bảo trì, cải tạo;</p> <p>b) Yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng trong trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, tạo điều kiện cho việc bảo trì, cải tạo nhà ở khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về xây dựng;</p> <p>c) Thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật.</p> <p>2. Chủ sở hữu nhà ở có các nghĩa vụ sau đây trong việc bảo trì, cải tạo nhà ở:</p> <p>a) Chấp hành quy định của pháp luật về bảo trì, cải tạo nhà ở; tạo điều kiện cho các chủ sở hữu nhà ở khác thực hiện việc bảo trì, cải tạo nhà ở của họ;</p> <p>b) Bồi thường cho người khác trong trường hợp gây thiệt hại;</p>	<p>hữu đồng ý.</p> <p>2. Việc cải tạo nhà ở phải thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng; trường hợp pháp luật quy định phải lập dự án để cải tạo nhà ở thì phải thực hiện theo dự án được phê duyệt. Đối với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì việc cải tạo nhà ở còn phải thực hiện theo quy định tại Điều 131 của Luật này.</p> <p>3. Đối với nhà ở quy định tại khoản 1 Điều 121 của Luật này thì việc cải tạo còn phải tuân theo quy định của pháp luật về quy hoạch, kiến trúc, quản lý di sản văn hóa; trường hợp pháp luật có quy định phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận trước khi cải tạo thì chủ sở hữu, cơ quan quản lý nhà ở phải thực hiện theo văn bản chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.</p> <p>4. Đối với nhà biệt thự cũ thuộc danh mục quy định tại khoản 1 Điều 121 của Luật này thì còn phải tuân thủ các quy định sau đây:</p> <p>a) Không được làm thay đổi nguyên trạng ban đầu của nhà biệt</p>	<p>được cải tạo nhà ở nếu được chủ sở hữu đồng ý.</p> <p>2. Việc cải tạo nhà ở phải thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng; trường hợp pháp luật quy định phải lập dự án để cải tạo nhà ở thì phải thực hiện theo dự án được phê duyệt. Đối với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì việc cải tạo nhà ở còn phải thực hiện theo quy định tại Điều 131 của Luật này.</p> <p>3. Đối với nhà ở quy định tại khoản 1 Điều 121 của Luật này thì việc cải tạo còn phải tuân theo quy định của pháp luật về quy hoạch, kiến trúc, di sản văn hóa; trường hợp pháp luật có quy định phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận trước khi cải tạo thì chủ sở hữu, cơ quan quản lý nhà ở phải thực hiện theo văn bản chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.</p> <p>4. Đối với nhà biệt thự cũ thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều</p>
---	---	---

<p>c) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của luật.</p>	<p>thự;</p> <p>b) Không được phá dỡ nếu chưa bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ theo kết luận kiểm định của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh; trường hợp phải phá dỡ để xây dựng lại thì phải theo đúng kiến trúc ban đầu, sử dụng đúng loại vật liệu, mật độ xây dựng, số tầng và chiều cao của nhà biệt thự cũ;</p> <p>c) Không được tạo thêm kết cấu để làm tăng diện tích hoặc coi nói, chiếm dụng không gian bên ngoài nhà biệt thự.</p>	<p>121 của Luật này thì còn phải tuân thủ các quy định sau đây:</p> <p>a) Không được làm thay đổi nguyên trạng ban đầu của nhà biệt thự;</p> <p>b) Không được phá dỡ nếu chưa bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ theo kết luận kiểm định của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh; trường hợp phải phá dỡ để xây dựng lại thì phải theo đúng kiến trúc ban đầu, sử dụng đúng loại vật liệu, mật độ xây dựng, số tầng và chiều cao của nhà biệt thự cũ;</p> <p>c) Không được tạo thêm kết cấu để làm tăng diện tích hoặc coi nói, chiếm dụng không gian bên ngoài nhà biệt thự.</p>
---	---	--

--	--	--

Điều 89. Bảo trì, cải tạo nhà ở đang cho thuê

1. Bên cho thuê nhà ở có quyền cải tạo nhà ở khi có sự đồng ý của bên thuê nhà ở, trừ trường hợp khẩn cấp hoặc vì lý do bất khả kháng; bên thuê nhà ở có trách nhiệm để bên cho thuê nhà ở thực hiện việc bảo trì, cải tạo nhà ở.

2. Bên cho thuê nhà ở được quyền điều chỉnh giá thuê hợp lý sau khi kết thúc việc cải tạo nếu thời gian cho thuê còn lại từ một phần ba thời hạn của hợp đồng thuê nhà trở xuống; trường hợp bên thuê nhà ở không đồng ý với việc điều chỉnh giá thuê thì có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và được bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

3. Trường hợp bên thuê nhà ở phải chuyển chỗ ở để thực hiện việc bảo trì hoặc cải tạo nhà ở thì các bên thoả thuận về chỗ ở tạm và tiền thuê nhà ở trong thời gian bảo trì, cải tạo; trường hợp bên thuê nhà ở tự lo chỗ ở và đã trả

Điều 130. Bảo trì, cải tạo nhà ở đang cho thuê

1. Bên cho thuê nhà ở có quyền cải tạo nhà ở khi có sự đồng ý của bên thuê nhà ở, trừ trường hợp khẩn cấp hoặc vì lý do bất khả kháng; bên thuê nhà ở có trách nhiệm để bên cho thuê nhà ở thực hiện việc bảo trì, cải tạo nhà ở.

2. Bên cho thuê nhà ở được quyền điều chỉnh giá thuê hợp lý sau khi kết thúc việc cải tạo nếu thời gian cho thuê còn lại từ một phần ba thời hạn của hợp đồng thuê nhà trở xuống; trường hợp bên thuê nhà ở không đồng ý với việc điều chỉnh giá thuê thì có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và được bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

3. Trường hợp bên thuê nhà ở phải chuyển chỗ ở để thực hiện việc bảo trì hoặc cải tạo nhà ở thì các bên thoả thuận về chỗ ở tạm và tiền thuê nhà ở trong thời gian bảo trì, cải tạo;

Điều 130. Bảo trì, cải tạo nhà ở đang cho thuê

1. Bên cho thuê nhà ở có quyền cải tạo nhà ở khi có sự đồng ý của bên thuê nhà ở, trừ trường hợp khẩn cấp hoặc vì lý do bất khả kháng. Bên thuê nhà ở có trách nhiệm để bên cho thuê nhà ở thực hiện việc bảo trì, cải tạo nhà ở.

2. Bên cho thuê nhà ở được quyền điều chỉnh giá thuê hợp lý sau khi kết thúc việc cải tạo nếu thời gian cho thuê còn lại từ một phần ba thời hạn của hợp đồng thuê nhà trở xuống; trường hợp bên thuê nhà ở không đồng ý với việc điều chỉnh giá thuê thì có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và được bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

3. Trường hợp bên thuê nhà ở phải chuyển chỗ ở để thực hiện việc bảo trì hoặc cải tạo nhà ở thì các bên thoả thuận về chỗ ở tạm và tiền thuê nhà ở trong thời gian bảo trì, cải tạo;

trước tiền thuê nhà ở cho cả thời gian bảo trì hoặc cải tạo thì bên cho thuê nhà ở phải thanh toán lại số tiền này cho bên thuê nhà ở. Thời gian bảo trì hoặc cải tạo không tính vào thời hạn của hợp đồng thuê nhà ở. Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê nhà ở sau khi kết thúc việc bảo trì, cải tạo nhà ở.

4. Bên thuê nhà ở có quyền yêu cầu bên cho thuê nhà ở bảo trì nhà ở, trừ trường hợp nhà ở bị hư hỏng do bên thuê gây ra; trường hợp bên cho thuê không bảo trì nhà ở thì bên thuê được quyền bảo trì nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên cho thuê biết trước ít nhất 15 ngày. Văn bản thông báo phải ghi rõ mức độ bảo trì và kinh phí thực hiện. Bên cho thuê nhà ở phải thanh toán kinh phí bảo trì cho bên thuê nhà ở hoặc trừ dần vào tiền thuê nhà.

trường hợp bên thuê nhà ở tự lo chỗ ở và đã trả trước tiền thuê nhà ở cho cả thời gian bảo trì hoặc cải tạo thì bên cho thuê nhà ở phải thanh toán lại số tiền này cho bên thuê nhà ở. Thời gian bảo trì hoặc cải tạo không tính vào thời hạn của hợp đồng thuê nhà ở. Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê nhà ở sau khi kết thúc việc bảo trì, cải tạo nhà ở.

4. Bên thuê nhà ở có quyền yêu cầu bên cho thuê nhà ở bảo trì nhà ở, trừ trường hợp nhà ở bị hư hỏng do bên thuê gây ra; trường hợp bên cho thuê không bảo trì nhà ở thì bên thuê được quyền bảo trì nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên cho thuê biết trước ít nhất 15 ngày. Văn bản thông báo phải ghi rõ mức độ bảo trì và kinh phí thực hiện. Bên cho thuê nhà ở phải thanh toán kinh phí bảo trì cho bên thuê nhà ở hoặc trừ dần vào tiền thuê nhà.

trường hợp bên thuê nhà ở tự lo chỗ ở và đã trả trước tiền thuê nhà ở cho cả thời gian bảo trì hoặc cải tạo thì bên cho thuê nhà ở phải thanh toán lại số tiền này cho bên thuê nhà ở. Thời gian bảo trì hoặc cải tạo không tính vào thời hạn của hợp đồng thuê nhà ở. Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê nhà ở sau khi kết thúc việc bảo trì, cải tạo nhà ở.

4. Bên thuê nhà ở có quyền yêu cầu bên cho thuê nhà ở bảo trì nhà ở, trừ trường hợp nhà ở bị hư hỏng do bên thuê gây ra; trường hợp bên cho thuê không bảo trì nhà ở thì bên thuê được quyền bảo trì nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên cho thuê biết trước ít nhất 15 ngày. Văn bản thông báo phải ghi rõ mức độ bảo trì và kinh phí thực hiện. Bên cho thuê nhà ở phải thanh toán kinh phí bảo trì cho bên thuê nhà ở hoặc trừ dần vào tiền thuê nhà.

Điều 90. Bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Việc bảo trì, cải tạo nhà ở phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và phải thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.

2. Trường hợp cải tạo nhà ở đang cho thuê thì thực hiện theo quy định tại Điều 89 của Luật này; trường hợp có sự đồng ý bằng văn bản của cơ quan quản lý nhà ở cho phép bên thuê nhà ở tự bỏ kinh phí để cải tạo thì phần nhà ở được cải tạo vẫn thuộc sở hữu nhà nước, tổ chức được giao quản lý nhà ở đó có trách nhiệm hoàn trả kinh phí cho bên thuê nhà ở hoặc trừ dần vào tiền thuê nhà ở.

Điều 131. Bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Việc bảo trì, cải tạo nhà ở phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và phải thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.

2. Trường hợp cải tạo nhà ở đang cho thuê thì thực hiện theo quy định tại Điều 131 của Luật này; trường hợp có sự đồng ý bằng văn bản của cơ quan quản lý nhà ở cho phép bên thuê nhà ở tự bỏ kinh phí để cải tạo thì phần nhà ở được cải tạo vẫn thuộc sở hữu nhà nước, tổ chức được giao quản lý nhà ở đó có trách nhiệm hoàn trả kinh phí cho bên thuê nhà ở hoặc trừ dần vào tiền thuê nhà ở.

Điều 131. Bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Việc bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và phải thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng. Đối với việc bảo trì nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước thì cơ quan đại diện chủ sở hữu giao đơn vị quản lý vận hành thực hiện bảo trì nếu có đủ năng lực thực hiện bảo trì; trường hợp đơn vị này không có năng lực thực hiện bảo trì thì phải tổ chức đấu thầu lựa chọn đơn vị có đủ năng lực thực hiện bảo trì.

2. Trường hợp cải tạo nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đang cho thuê thì thực hiện theo quy định tại Điều 131 của Luật này; trường hợp có sự đồng ý bằng văn bản của cơ quan quản lý nhà ở cho phép bên thuê nhà ở tự bỏ kinh phí để cải tạo thì phần nhà ở được cải tạo vẫn thuộc sở hữu nhà nước, tổ chức được giao quản lý nhà ở đó có trách nhiệm hoàn trả kinh phí cho bên thuê nhà ở hoặc trừ dần

		vào tiền thuê nhà ở.
<p>Điều 91. Bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu chung</p> <p>1. Các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung có quyền và trách nhiệm bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu chung tương ứng với phần quyền sở hữu của mình; trường hợp không xác định được phần quyền sở hữu của từng chủ sở hữu thuộc sở hữu chung thì trách nhiệm bảo trì, cải tạo được chia đều cho các chủ sở hữu. Việc bảo trì,</p>	<p>Điều 132. Bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu chung</p> <p>1. Các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung có quyền và trách nhiệm bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu chung tương ứng với phần quyền sở hữu của mình; trường hợp không xác định được phần quyền sở hữu của từng chủ sở hữu thuộc sở hữu chung thì trách nhiệm bảo trì, cải tạo được chia đều cho các chủ sở hữu. Việc bảo</p>	<p>Điều 132. Bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu chung</p> <p>1. Các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung có quyền và trách nhiệm bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu chung tương ứng với phần quyền sở hữu của mình; trường hợp không xác định được phần quyền sở hữu của từng chủ sở hữu thuộc sở hữu chung thì trách nhiệm bảo trì, cải tạo được chia đều cho các chủ sở hữu. Việc bảo</p>

<p>cải tạo nhà ở thuộc sở hữu chung phải được các chủ sở hữu đồng ý.</p> <p>2. Kinh phí bảo trì, cải tạo phần sở hữu chung được phân chia tương ứng với phần quyền sở hữu của từng chủ sở hữu, trừ trường hợp các chủ sở hữu có thoả thuận khác. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì việc đóng góp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung được thực hiện theo quy định tại Điều 108 của Luật này.</p>	<p>trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu chung phải được các chủ sở hữu đồng ý.</p> <p>2. Kinh phí bảo trì, cải tạo phần sở hữu chung được phân chia tương ứng với phần quyền sở hữu của từng chủ sở hữu, trừ trường hợp các chủ sở hữu có thoả thuận khác. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì việc đóng góp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 150 của Luật này.</p>	<p>trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu chung phải được các chủ sở hữu đồng ý; đối với nhà chung cư được thực hiện theo quy định của Luật này, Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành.</p> <p>2. Kinh phí bảo trì, cải tạo phần sở hữu chung được phân chia tương ứng với phần quyền sở hữu của từng chủ sở hữu, trừ trường hợp các chủ sở hữu có thoả thuận khác. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì việc đóng góp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung được thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 151 của Luật này.</p>
	<p>Điều 133. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở trong việc bảo trì, cải tạo nhà ở</p> <p>1. Chủ sở hữu nhà ở có các quyền sau đây trong việc bảo trì, cải tạo nhà ở:</p> <p>a) Được tự thực hiện việc bảo trì, cải tạo hoặc thuê tổ chức, cá nhân thực hiện bảo trì, cải tạo; trường hợp pháp luật quy định phải do đơn vị, cá nhân có năng lực hành nghề xây dựng</p>	<p>Điều 133. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở trong việc bảo trì, cải tạo nhà ở</p> <p>1. Chủ sở hữu nhà ở có các quyền sau đây trong việc bảo trì, cải tạo nhà ở:</p> <p>a) Được tự thực hiện việc bảo trì, cải tạo hoặc thuê tổ chức, cá nhân thực hiện bảo trì, cải tạo; trường hợp pháp luật quy định phải do đơn vị, cá nhân có năng lực hành nghề xây dựng</p>

	<p>thực hiện thì phải thuê đơn vị, cá nhân có năng lực thực hiện bảo trì, cải tạo;</p> <p>b) Yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng trong trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, tạo điều kiện cho việc bảo trì, cải tạo nhà ở khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về xây dựng;</p> <p>c) Thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật.</p> <p>2. Chủ sở hữu nhà ở có các nghĩa vụ sau đây trong việc bảo trì, cải tạo nhà ở:</p> <p>a) Chấp hành quy định của pháp luật về bảo trì cải tạo nhà ở; tạo điều kiện cho các chủ sở hữu nhà ở khác thực hiện việc bảo trì, cải tạo nhà ở của họ;</p> <p>b) Bồi thường cho người khác trong trường hợp gây thiệt hại;</p> <p>c) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của luật.</p>	<p>thực hiện thì phải thuê đơn vị, cá nhân có năng lực thực hiện bảo trì, cải tạo;</p> <p>b) Yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng trong trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, tạo điều kiện cho việc bảo trì, cải tạo nhà ở khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về xây dựng;</p> <p>c) Thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật.</p> <p>2. Chủ sở hữu nhà ở có các nghĩa vụ sau đây trong việc bảo trì, cải tạo nhà ở:</p> <p>a) Chấp hành quy định của pháp luật về bảo trì, cải tạo nhà ở; tạo điều kiện cho các chủ sở hữu nhà ở khác thực hiện việc bảo trì, cải tạo nhà ở của họ;</p> <p>b) Bồi thường cho người khác trong trường hợp gây thiệt hại;</p> <p>c) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.</p>
Mục 4. PHÁ DỠ NHÀ Ở	Mục 4 PHÁ DỠ NHÀ Ở	Mục 4 PHÁ DỠ NHÀ Ở

<p>Điều 92. Các trường hợp nhà ở phải phá dỡ</p> <p>1. Nhà ở bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ, không bảo đảm an toàn cho người sử dụng đã có kết luận kiểm định chất lượng của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà ở hoặc trong tình trạng khẩn cấp, phòng chống thiên tai.</p> <p>2. Nhà ở thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật này.</p> <p>3. Nhà ở thuộc diện phải giải tỏa để thu hồi đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.</p> <p>4. Nhà ở xây dựng trong khu vực cấm xây dựng hoặc xây dựng trên đất không phải là đất ở theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.</p> <p>5. Nhà ở thuộc diện phải phá dỡ theo quy định của pháp luật về xây dựng</p>	<p>Điều 134. Các trường hợp nhà ở phải phá dỡ</p> <p>1. Các trường hợp nhà ở phải phá dỡ bao gồm:</p> <p>a) Nhà ở bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ, không bảo đảm an toàn cho người sử dụng đã có kết luận kiểm định chất lượng của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà ở hoặc trong tình trạng khẩn cấp, phòng chống thiên tai;</p> <p>b) Nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ theo quy định tại khoản 2 Điều 61 của Luật này;</p> <p>c) Nhà ở thuộc diện phải giải tỏa để thu hồi đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;</p> <p>d) Nhà ở xây dựng trong khu vực cấm xây dựng hoặc xây dựng trên đất không phải là đất ở theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;</p> <p>đ) Các trường hợp phá dỡ nhà ở khác theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p> <p>2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban</p>	<p>Điều 134. Các trường hợp nhà ở phải phá dỡ</p> <p>1. Các trường hợp nhà ở phải phá dỡ bao gồm:</p> <p>a) Nhà ở bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ, không bảo đảm an toàn cho người sử dụng đã có kết luận kiểm định chất lượng của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà ở hoặc trong tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai;</p> <p>b) Nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ theo quy định tại khoản 2 Điều 59 của Luật này;</p> <p>c) Nhà ở thuộc diện phải giải tỏa để thu hồi đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;</p> <p>d) Nhà ở xây dựng trong khu vực cấm xây dựng hoặc xây dựng trên đất không phải là đất ở theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;</p> <p>đ) Các trường hợp phá dỡ nhà ở khác theo quy định của pháp luật về xây dựng ngoài các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c và d khoản</p>
--	--	---

	<p>hành quyết định phá dỡ đối với nhà chung cư và nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; đối với các trường hợp còn lại thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p>	<p>này.</p> <p>2. Việc phá dỡ đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.</p>
<p>Điều 93. Trách nhiệm phá dỡ nhà ở</p> <p>1. Chủ sở hữu nhà ở hoặc người đang quản lý, sử dụng nhà ở có trách nhiệm phá dỡ nhà ở; trường hợp phải giải tỏa nhà ở để xây dựng lại nhà ở mới hoặc công trình khác thì chủ đầu tư công trình có trách nhiệm phá dỡ nhà ở.</p> <p>2. Chủ sở hữu nhà ở tự thực hiện việc phá dỡ nhà ở nếu có đủ năng lực theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc thuê tổ chức, cá nhân có năng lực về xây dựng phá dỡ.</p> <p>3. Trường hợp phá dỡ nhà chung cư để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mới thì còn phải thực hiện theo</p>	<p>Điều 135. Trách nhiệm phá dỡ nhà ở</p> <p>1. Chủ sở hữu nhà ở hoặc người đang quản lý, sử dụng nhà ở có trách nhiệm phá dỡ nhà ở; trường hợp phải giải tỏa nhà ở để xây dựng lại nhà ở mới hoặc công trình khác thì chủ đầu tư công trình có trách nhiệm phá dỡ nhà ở.</p> <p>2. Chủ sở hữu nhà ở tự thực hiện việc phá dỡ nhà ở nếu có đủ năng lực theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc thuê tổ chức, cá nhân có năng lực về xây dựng phá dỡ.</p> <p>3. Trường hợp phá dỡ nhà chung cư để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mới thì còn phải thực hiện theo</p>	<p>Điều 135. Trách nhiệm phá dỡ nhà ở</p> <p>1. Chủ sở hữu nhà ở hoặc người đang quản lý, sử dụng nhà ở có trách nhiệm phá dỡ nhà ở; trường hợp phải giải tỏa nhà ở để xây dựng lại nhà ở mới hoặc công trình khác thì chủ đầu tư công trình có trách nhiệm phá dỡ nhà ở.</p> <p>2. Chủ sở hữu nhà ở tự thực hiện việc phá dỡ nhà ở nếu có đủ năng lực theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc thuê tổ chức, cá nhân có năng lực về xây dựng phá dỡ.</p> <p>3. Trường hợp phá dỡ nhà chung cư để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mới thì còn phải thực hiện theo</p>

<p>định tại Mục 2 Chương VII của Luật này.</p> <p>4. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) có trách nhiệm theo dõi, đôn đốc việc phá dỡ nhà ở trên địa bàn.</p>	<p>quy định tại Chương V của Luật này.</p> <p>4. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) có trách nhiệm theo dõi, đôn đốc việc phá dỡ nhà ở trên địa bàn.</p>	<p>quy định tại Chương V của Luật này.</p> <p>4. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) có trách nhiệm theo dõi, đôn đốc việc phá dỡ nhà ở trên địa bàn.</p>
<p>Điều 94. Yêu cầu khi phá dỡ nhà ở</p> <p>1. Phải di chuyển người và tài sản ra khỏi khu vực phá dỡ.</p> <p>2. Phải có biển báo và giải pháp cách ly với khu vực xung quanh.</p> <p>3. Bảo đảm an toàn cho người, tài sản, công trình xung quanh, công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc diện không bị phá dỡ và bảo đảm vệ sinh, môi trường theo quy định của pháp luật.</p> <p>4. Không được thực hiện việc phá dỡ nhà ở nằm trong khu dân cư trong khoảng thời gian từ 12 giờ đến 13 giờ và từ 22 giờ đến 05 giờ, trừ trường hợp khẩn cấp.</p>	<p>Điều 136. Yêu cầu khi phá dỡ nhà ở</p> <p>1. Phải di chuyển người và tài sản ra khỏi khu vực phá dỡ.</p> <p>2. Phải có biển báo và giải pháp cách ly với khu vực xung quanh.</p> <p>3. Bảo đảm an toàn cho người, tài sản, công trình xung quanh, công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc diện không bị phá dỡ và bảo đảm vệ sinh, môi trường theo quy định của pháp luật.</p> <p>4. Đối với trường hợp phải có phương án phá dỡ theo quy định của pháp luật xây dựng thì chủ sở hữu, chủ đầu tư phải lập phương án phá dỡ trước khi thực hiện.</p> <p>5. Không được thực hiện việc</p>	<p>Điều 136. Yêu cầu khi phá dỡ nhà ở</p> <p>1. Phải di chuyển người và tài sản ra khỏi khu vực phá dỡ.</p> <p>2. Phải có biển báo và giải pháp cách ly với khu vực xung quanh.</p> <p>3. Bảo đảm an toàn cho người, tài sản, công trình xung quanh, công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc diện không bị phá dỡ và bảo đảm vệ sinh, môi trường theo quy định của pháp luật.</p> <p>4. Đối với trường hợp phải có phương án phá dỡ theo quy định của pháp luật xây dựng thì chủ sở hữu, chủ đầu tư phải lập phương án phá dỡ trước khi thực hiện.</p> <p>5. Không được thực hiện việc</p>

	phá dỡ nhà ở nằm trong khu dân cư trong khoảng thời gian từ 12 giờ đến 13 giờ và từ 22 giờ đến 05 giờ, trừ trường hợp khẩn cấp.	phá dỡ nhà ở thuộc khu dân cư trong khoảng thời gian từ 12 giờ đến 13 giờ và từ 22 giờ đến 05 giờ, trừ trường hợp khẩn cấp.
<p>Điều 95. Cường chế phá dỡ nhà ở</p> <p>1. Trường hợp nhà ở phải phá dỡ theo quy định tại Điều 92 của Luật này mà chủ sở hữu nhà ở, chủ đầu tư công trình hoặc người đang quản lý, sử dụng không tự nguyện thực hiện việc phá dỡ nhà ở thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều này ban hành quyết định cưỡng chế phá dỡ nhà ở.</p> <p>2. Thẩm quyền ban hành quyết định cưỡng chế phá dỡ nhà ở được quy định như sau:</p> <p>a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế đối với trường hợp phá dỡ nhà ở để thu hồi đất quy định tại khoản 3 Điều 92 của Luật này, phá dỡ nhà ở riêng lẻ quy định tại các khoản 1, 4 và 5 Điều 92 của Luật này;</p> <p>b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp</p>	<p>Điều 137. Cường chế phá dỡ nhà ở</p> <p>1. Trường hợp nhà ở phải phá dỡ theo quy định tại Điều 134 của Luật này mà chủ sở hữu nhà ở, chủ đầu tư công trình hoặc người đang quản lý, sử dụng không tự nguyện thực hiện việc phá dỡ nhà ở thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều này ban hành quyết định cưỡng chế phá dỡ nhà ở.</p> <p>2. Thẩm quyền ban hành quyết định cưỡng chế phá dỡ nhà ở được quy định như sau:</p> <p>a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế đối với trường hợp phá dỡ nhà ở để thu hồi đất quy định tại điểm c khoản 1 Điều 134 của Luật này, phá dỡ nhà ở riêng lẻ quy định tại các điểm a, d và điểm đ khoản 1 Điều 134 của Luật</p>	<p>Điều 137. Cường chế phá dỡ nhà ở</p> <p>1. Trường hợp nhà ở phải phá dỡ theo quy định tại Điều 134 của Luật này mà chủ sở hữu nhà ở, chủ đầu tư công trình hoặc người đang quản lý, sử dụng không tự nguyện thực hiện việc phá dỡ nhà ở thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều này ban hành quyết định cưỡng chế phá dỡ nhà ở.</p> <p>2. Thẩm quyền ban hành quyết định cưỡng chế phá dỡ nhà ở được quy định như sau:</p> <p>a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế đối với trường hợp phá dỡ nhà ở để thu hồi đất quy định tại điểm c khoản 1 Điều 134 của Luật này, phá dỡ nhà ở riêng lẻ quy định tại các điểm a, d và điểm đ khoản 1 Điều 134 của Luật</p>

<p>tỉnh ban hành quyết định cưỡng chế đối với trường hợp phá dỡ nhà chung cư quy định tại các khoản 1, 2, 4 và 5 Điều 92 của Luật này.</p> <p>3. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức cưỡng chế phá dỡ nhà ở theo quyết định cưỡng chế phá dỡ nhà ở quy định tại khoản 2 Điều này.</p> <p>4. Kinh phí cưỡng chế phá dỡ nhà ở được quy định như sau:</p> <p>a) Chủ sở hữu nhà ở hoặc người đang quản lý, sử dụng nhà ở hoặc chủ đầu tư công trình phải chịu chi phí cưỡng chế phá dỡ và các chi phí có liên quan đến việc phá dỡ;</p> <p>b) Trường hợp chủ sở hữu nhà ở, người đang quản lý, sử dụng nhà ở, chủ đầu tư công trình không chi trả thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định cưỡng chế áp dụng biện pháp cưỡng chế tài sản để bảo đảm kinh phí cho việc phá dỡ.</p>	<p>này;</p> <p>b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định cưỡng chế đối với trường hợp phá dỡ nhà chung cư quy định tại điểm b khoản 1 Điều 134 của Luật này.</p> <p>3. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức cưỡng chế phá dỡ nhà ở theo quyết định cưỡng chế phá dỡ nhà ở quy định tại khoản 2 Điều này.</p> <p>4. Kinh phí cưỡng chế phá dỡ nhà ở được quy định như sau:</p> <p>a) Chủ sở hữu nhà ở hoặc người đang quản lý, sử dụng nhà ở hoặc chủ đầu tư công trình phải chịu chi phí cưỡng chế phá dỡ và các chi phí có liên quan đến việc phá dỡ;</p> <p>b) Trường hợp chủ sở hữu nhà ở, người đang quản lý, sử dụng nhà ở, chủ đầu tư công trình không chi trả thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định cưỡng chế áp dụng biện pháp cưỡng chế tài sản để bảo đảm</p>	<p>này;</p> <p>b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định cưỡng chế đối với trường hợp phá dỡ nhà chung cư quy định tại điểm b khoản 1 Điều 134 của Luật này.</p> <p>3. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức cưỡng chế phá dỡ nhà ở theo quyết định cưỡng chế phá dỡ nhà ở quy định tại khoản 2 Điều này.</p> <p>4. Kinh phí cưỡng chế phá dỡ nhà ở được quy định như sau:</p> <p>a) Chủ sở hữu nhà ở hoặc người đang quản lý, sử dụng nhà ở hoặc chủ đầu tư công trình phải chịu chi phí cưỡng chế phá dỡ và các chi phí có liên quan đến việc phá dỡ;</p> <p>b) Trường hợp chủ sở hữu nhà ở, người đang quản lý, sử dụng nhà ở, chủ đầu tư công trình không chi trả thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định cưỡng chế áp dụng biện pháp cưỡng chế tài sản để bảo đảm</p>
--	---	---

	kinh phí cho việc phá dỡ.	kinh phí cho việc phá dỡ.
<p>Điều 96. Chỗ ở của chủ sở hữu khi nhà ở bị phá dỡ</p> <p>1. Chủ sở hữu nhà ở phải tự lo chỗ ở khi nhà ở bị phá dỡ.</p> <p>2. Trường hợp phá dỡ nhà ở thuộc diện bị thu hồi đất thì chỗ ở của chủ sở hữu được giải quyết theo chính sách về nhà ở tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này và pháp luật về đất đai.</p> <p>3. Trường hợp phá dỡ nhà chung cư để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mới thì chỗ ở của chủ sở hữu có nhà chung cư bị phá dỡ được giải quyết theo quy định tại Điều 116 của Luật này.</p>	<p>Điều 138. Chỗ ở của chủ sở hữu khi nhà ở bị phá dỡ</p> <p>1. Chủ sở hữu nhà ở phải tự lo chỗ ở khi nhà ở bị phá dỡ.</p> <p>2. Trường hợp phá dỡ nhà ở thuộc diện bị thu hồi đất thì chỗ ở của chủ sở hữu được giải quyết theo chính sách về nhà ở tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này và pháp luật về đất đai.</p> <p>3. Trường hợp phá dỡ nhà chung cư để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mới thì chỗ ở của chủ sở hữu có nhà chung cư bị phá dỡ được giải quyết theo quy định tại Điều 72 của Luật này.</p>	<p>Điều 138. Chỗ ở của chủ sở hữu khi nhà ở bị phá dỡ</p> <p>1. Chủ sở hữu nhà ở phải tự lo chỗ ở khi nhà ở bị phá dỡ.</p> <p>2. Trường hợp phá dỡ nhà ở thuộc diện bị thu hồi đất thì chỗ ở của chủ sở hữu được giải quyết theo chính sách về nhà ở để phục vụ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này và pháp luật về đất đai.</p> <p>3. Trường hợp phá dỡ nhà chung cư để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mới thì chỗ ở của chủ sở hữu có nhà chung cư bị phá dỡ được giải quyết theo quy định tại Điều 73 của Luật này.</p>

<p>Điều 97. Phá dỡ nhà ở đang cho thuê</p> <p>1. Bên cho thuê nhà ở phải thông báo việc phá dỡ bằng văn bản cho bên thuê biết ít nhất là 90 ngày trước khi thực hiện phá dỡ, trừ trường hợp khẩn cấp hoặc phá dỡ theo quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.</p> <p>2. Trường hợp phá dỡ để xây dựng lại nhà ở mà thời hạn thuê vẫn còn thì bên cho thuê có trách nhiệm bố trí cho bên thuê chỗ ở khác trong thời gian phá dỡ và xây dựng lại nhà ở, trừ trường hợp bên thuê thỏa thuận tự lo chỗ ở. Sau khi xây dựng xong nhà ở, bên thuê được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng, trừ trường hợp bên thuê không có nhu cầu tiếp tục thuê nhà ở đó; trường hợp bên thuê tự lo chỗ ở thì không phải trả tiền thuê nhà ở trong thời gian phá dỡ và xây dựng lại, thời gian phá dỡ và xây dựng lại không tính vào thời hạn của hợp đồng thuê nhà ở.</p>	<p>Điều 139. Phá dỡ nhà ở đang cho thuê</p> <p>1. Bên cho thuê nhà ở phải thông báo việc phá dỡ bằng văn bản cho bên thuê biết ít nhất là 90 ngày trước khi thực hiện phá dỡ, trừ trường hợp khẩn cấp hoặc phá dỡ theo quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.</p> <p>2. Trường hợp phá dỡ để xây dựng lại nhà ở mà thời hạn thuê vẫn còn thì bên cho thuê có trách nhiệm bố trí cho bên thuê chỗ ở khác trong thời gian phá dỡ và xây dựng lại nhà ở, trừ trường hợp bên thuê thỏa thuận tự lo chỗ ở. Sau khi xây dựng xong nhà ở, bên thuê được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng, trừ trường hợp bên thuê không có nhu cầu tiếp tục thuê nhà ở đó; trường hợp bên thuê tự lo chỗ ở thì không phải trả tiền thuê nhà ở trong thời gian phá dỡ và xây dựng lại, thời gian phá dỡ và xây dựng lại không tính vào thời hạn của hợp đồng thuê nhà ở.</p>	<p>Điều 139. Phá dỡ nhà ở đang cho thuê</p> <p>1. Bên cho thuê nhà ở phải thông báo việc phá dỡ bằng văn bản cho bên thuê biết ít nhất là 90 ngày trước khi thực hiện phá dỡ, trừ trường hợp khẩn cấp hoặc phá dỡ theo quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.</p> <p>2. Trường hợp phá dỡ để xây dựng lại nhà ở mà thời hạn thuê vẫn còn thì bên cho thuê có trách nhiệm bố trí cho bên thuê chỗ ở khác trong thời gian phá dỡ và xây dựng lại nhà ở, trừ trường hợp bên thuê thỏa thuận tự lo chỗ ở. Sau khi xây dựng xong nhà ở, bên thuê được tiếp tục thuê đến hết thời hạn hợp đồng, trừ trường hợp bên thuê không có nhu cầu tiếp tục thuê nhà ở đó; trường hợp bên thuê tự lo chỗ ở thì không phải trả tiền thuê nhà ở trong thời gian phá dỡ và xây dựng lại, thời gian phá dỡ và xây dựng lại không tính vào thời hạn của hợp đồng thuê nhà ở.</p>
<p>Chương VII. QUẢN LÝ, SỬ</p>	<p>CHƯƠNG IX</p>	<p>Chương IX</p>

DỤNG NHÀ CHUNG CƯ	QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ	QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ
Mục 1. QUẢN LÝ, SỬ DỤNG, BẢO TRÌ NHÀ CHUNG CƯ	Mục 1 QUY ĐỊNH CHUNG	Mục 1 QUY ĐỊNH CHUNG
<p>Điều 98. Phân hạng nhà chung cư</p> <p>1. Nhà chung cư được phân thành nhiều hạng khác nhau để xác định giá trị của nhà chung cư khi thực hiện quản lý hoặc giao dịch trên thị trường.</p> <p>2. Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định việc phân hạng và công nhận phân hạng nhà chung cư.</p>	<p>Điều 140. Phần sở hữu chung và phần sở hữu riêng trong nhà chung cư</p> <p>1. Phần sở hữu riêng trong nhà chung cư bao gồm:</p> <p>a) Phần diện tích bên trong căn hộ bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó;</p> <p>b) Phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng cho chủ sở hữu nhà chung cư;</p> <p>c) Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng, trừ các thiết bị thuộc quyền sở hữu chung quy định tại khoản 2 Điều này.</p> <p>2. Phần sở hữu chung của nhà chung cư bao gồm:</p> <p>a) Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích</p>	<p>Điều 140. Phần sở hữu chung và phần sở hữu riêng trong nhà chung cư</p> <p>1. Phần sở hữu riêng trong nhà chung cư bao gồm:</p> <p>a) Phần diện tích bên trong căn hộ bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó;</p> <p>b) Phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng cho chủ sở hữu nhà chung cư;</p> <p>c) Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng, trừ các thiết bị thuộc quyền sở hữu chung quy định tại khoản 2 Điều này.</p> <p>2. Phần sở hữu chung của nhà chung cư bao gồm:</p> <p>a) Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1</p>

	<p>thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1 Điều này; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;</p> <p>b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, hệ thống phòng cháy chữa cháy, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;</p> <p>c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;</p> <p>d) Các công trình công cộng</p>	<p>Điều này; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;</p> <p>b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, hệ thống phòng cháy chữa cháy và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;</p> <p>c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;</p> <p>d) Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng</p>
--	---	---

	<p>trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc không thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.</p> <p>3. Các phần diện tích, trang thiết bị thuộc sở hữu chung, thuộc sở hữu riêng quy định tại Điều này phải được ghi rõ trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hoặc diện tích khác trong nhà chung cư.</p>	<p>không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc không thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được phê duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.</p> <p>3. Các phần diện tích, trang thiết bị thuộc sở hữu chung, thuộc sở hữu riêng quy định tại Điều này phải được ghi rõ trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hoặc diện tích khác trong nhà chung cư; trường hợp hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hoặc diện tích khác trong nhà chung cư không ghi rõ thì phần sở hữu chung, sở hữu riêng được xác định theo quy định tại Điều này.</p>
<p>Điều 99. Thời hạn sử dụng nhà chung cư</p> <p>1. Thời hạn sử dụng nhà chung cư được xác định căn cứ vào cấp công trình xây dựng và kết luận kiểm định chất lượng của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư theo quy định tại khoản 2 Điều này. Ủy ban</p>		

nhân dân cấp tỉnh bố trí kinh phí để thực hiện kiểm định chất lượng nhà ở.

2. Khi nhà chung cư hết niên hạn sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ, không bảo đảm an toàn cho người sử dụng thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải tổ chức kiểm định chất lượng công trình nhà chung cư này để xử lý theo quy định sau đây:

a) Trường hợp nhà chung cư còn bảo đảm chất lượng và an toàn cho người sử dụng thì chủ sở hữu được tiếp tục sử dụng theo thời hạn ghi trong kết luận kiểm định, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 110 của Luật này;

b) Trường hợp nhà chung cư bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ, không còn bảo đảm an toàn cho người sử dụng thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải ban hành kết luận kiểm định chất lượng và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để thông báo bằng văn bản cho chủ sở hữu nhà ở; nội dung văn bản thông báo phải được công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban

nhân dân và cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương.

Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mới hoặc bàn giao cho cơ quan có thẩm quyền để phá dỡ và xây dựng công trình khác theo quy định tại khoản 3 Điều này.

3. Việc xử lý nhà chung cư và quyền sử dụng đất có nhà chung cư thuộc diện quy định tại điểm b khoản 2 Điều này được quy định như sau:

a) Trường hợp khu đất có nhà chung cư vẫn phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở thì chủ sở hữu được cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mới theo quy định tại Mục 2 Chương này;

b) Trường hợp khu đất có nhà chung cư không còn phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở thì chủ sở hữu nhà chung cư phải bàn giao lại nhà chung cư này cho cơ quan có thẩm quyền để phá dỡ và xây dựng công trình khác theo quy hoạch được duyệt;

c) Trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư không chấp hành việc phá dỡ

<p>hoặc không bàn giao nhà ở thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cưỡng chế phá dỡ hoặc cưỡng chế di chuyển để bàn giao nhà ở;</p> <p>d) Việc giải quyết chỗ ở cho các chủ sở hữu có nhà chung cư bị phá dỡ được thực hiện theo quy định tại Điều 116 của Luật này.</p> <p>Trường hợp phá dỡ để xây dựng lại nhà chung cư thì các chủ sở hữu được tiếp tục thực hiện quyền sử dụng đất có nhà chung cư đó; trường hợp phá dỡ để xây dựng công trình khác thì việc xử lý quyền sử dụng đất có nhà chung cư này được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.</p>		
<p>Điều 100. Phân sở hữu riêng và phân sở hữu chung của nhà chung cư</p> <p>1. Phân sở hữu riêng trong nhà chung cư bao gồm:</p> <p>a) Phần diện tích bên trong căn hộ bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó;</p> <p>b) Phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu</p>	<p>Điều 141. Cách xác định diện tích sử dụng căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư</p> <p>1. Diện tích sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư được tính theo kích thước thông thủy bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ, diện tích ban công, lô gia (nếu có) và không tính diện tích</p>	<p>Điều 141. Cách xác định diện tích sử dụng căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư</p> <p>1. Diện tích sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư được tính theo kích thước thông thủy, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ, diện tích ban công, lô gia (nếu có) và không tính diện tích</p>

riêng cho chủ sở hữu nhà chung cư;

c) Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng.

2. Phần sở hữu chung của nhà chung cư bao gồm:

a) Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1 Điều này; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;

b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hoả và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;

c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên

tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn; trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung.

Đối với diện tích lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn từ mép trong của tường chung hoặc tường bao căn hộ. Đối với diện tích sàn có hộp kỹ thuật thì được xác định theo hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đã được phê duyệt theo quy định.

2. Việc xác định cụ thể diện tích căn hộ quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện theo Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành.

tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn; trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung.

Đối với diện tích lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn từ mép trong của tường chung hoặc tường bao căn hộ. Đối với diện tích sàn có hộp kỹ thuật thì được xác định theo hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đã được phê duyệt.

Đối với các thiết bị, cấu kiện gắn liền với ban công, lô gia nhưng thuộc mặt đứng của công trình được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng thì thiết bị, cấu kiện đó được xác định là thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư.

2. Việc xác định cụ thể diện tích căn hộ quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành.

<p>ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;</p> <p>d) Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.</p>		
<p>Điều 101. Chỗ để xe và việc xác định diện tích sử dụng căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư</p> <p>1. Chỗ để xe phục vụ cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư bao gồm xe ô tô, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe đạp và xe cho người khuyết tật thì chủ đầu tư phải xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, thiết kế được phê duyệt và phải được sử dụng đúng mục đích. Việc xác định quyền sở hữu, quyền sử</p>	<p>Điều 142. Chỗ để xe của nhà chung cư</p> <p>1. Chỗ để xe phục vụ cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư bao gồm xe ô tô, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe đạp và xe cho người khuyết tật thì chủ đầu tư phải xây dựng tối thiểu theo quy chuẩn xây dựng, thiết kế được phê duyệt và phải được sử dụng đúng mục đích. Chỗ để xe có thể được bố trí tại tầng hầm hoặc tại phần diện tích khác</p>	<p>Điều 142. Chỗ để xe của nhà chung cư</p> <p>1. Chỗ để xe phục vụ cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư bao gồm xe ô tô, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe đạp và xe cho người khuyết tật thì chủ đầu tư phải xây dựng tối thiểu theo quy chuẩn xây dựng, thiết kế được phê duyệt và phải được sử dụng đúng mục đích. Chỗ để xe có thể được bố trí tại</p>

dụng đối với chỗ để xe được quy định như sau:

a) Đối với chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thì thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư;

b) Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư và chủ đầu tư không được tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

2. Diện tích sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư được tính theo kích thước

trong hoặc ngoài nhà chung cư theo quy hoạch được duyệt; trong hồ sơ thiết kế phải xác định rõ khu vực để xe ô tô và khu vực để xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe đạp và xe cho người khuyết tật.

2. Việc xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với chỗ để xe được quy định như sau:

a) Đối với chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thì thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư;

b) Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư và chủ đầu tư không được tính vào giá bán, giá thuê mua căn hộ chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này; chủ đầu tư có trách nhiệm

tầng hầm hoặc tại phần diện tích khác trong hoặc ngoài nhà chung cư theo quy hoạch được phê duyệt; trong hồ sơ thiết kế phải xác định rõ khu vực để xe ô tô và khu vực để xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe đạp và xe cho người khuyết tật.

Khu vực sạc điện cho xe phải được xác định rõ trong hồ sơ thiết kế, không được bố trí tại tầng hầm nhà chung cư và phải tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật.

2. Việc xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với chỗ để xe được quy định như sau:

a) Đối với chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thì thuộc quyền sở hữu chung, quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư;

b) Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư

thông thủy bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ, diện tích ban công, lô gia (nếu có) và không tính diện tích tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn; trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung.

công khai các chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng; phí trông giữ xe trong trường hợp này được thực hiện theo quy định của pháp luật về phí, lệ phí.

Việc mua hoặc thuê chỗ để xe ô tô quy định tại điểm này được ghi trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc lập hợp đồng riêng.

3. Việc quản lý vận hành chỗ để xe được thực hiện theo Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành.

quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư và chủ đầu tư không được tính vào giá bán, giá thuê mua căn hộ chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này; chủ đầu tư có trách nhiệm công khai các chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước, sau đó mới dành chỗ để xe công cộng; giá dịch vụ trông giữ xe được thực hiện theo quy định của pháp luật về giá.

Việc mua hoặc thuê chỗ để xe ô tô quy định tại điểm này được ghi trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc lập hợp đồng riêng. Chủ đầu tư phải bàn giao cho chủ sở hữu căn hộ bản vẽ, mặt bằng khu vực để xe trên cơ sở hồ sơ dự án, thiết kế đã được phê duyệt, trong đó phân định rõ khu vực để xe cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, bao gồm chỗ để xe thuộc sở hữu chung, chỗ để

		xe ô tô và khu vực để xe công cộng. 3. Việc quản lý vận hành chỗ để xe được thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành.
	Mục 2 HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ VÀ BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ	Mục 2 HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ VÀ BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ
<p>Điều 102. Hội nghị nhà chung cư</p> <p>1. Hội nghị nhà chung cư là hội nghị của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư nếu chủ sở hữu nhà chung cư không tham dự.</p> <p>2. Hội nghị nhà chung cư được tổ chức họp để quyết định các nội dung quy định tại khoản 3 hoặc khoản 4 Điều này khi có đủ điều kiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành.</p> <p>3. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Hội nghị nhà chung cư được tổ chức họp để quyết định các vấn đề sau đây:</p> <p>a) Đề cử, bầu, bãi miễn các thành viên Ban quản trị nhà chung cư; thông</p>	<p>Điều 143. Hội nghị nhà chung cư</p> <p>1. Hội nghị nhà chung cư là hội nghị của các chủ sở hữu hoặc người sử dụng nhà chung cư nếu chủ sở hữu nhà chung cư không tham dự.</p> <p>2. Hội nghị nhà chung cư được tổ chức họp để quy định các nội dung quy định tại khoản 3 hoặc khoản 4 Điều này khi có đủ điều kiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành. Việc tổ chức họp Hội nghị nhà chung cư được thực hiện thông qua hình thức họp trực tiếp; trường hợp do dịch bệnh, thiên tai không thể họp trực tiếp thì được tổ chức họp trực</p>	<p>Điều 143. Hội nghị nhà chung cư</p> <p>1. Hội nghị nhà chung cư là hội nghị của các chủ sở hữu hoặc người sử dụng nhà chung cư nếu chủ sở hữu nhà chung cư không tham dự.</p> <p>2. Hội nghị nhà chung cư được tổ chức họp để quy định các nội dung quy định tại khoản 3 hoặc khoản 4 Điều này khi có đủ điều kiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành. Việc tổ chức họp Hội nghị nhà chung cư được thực hiện thông qua hình thức họp trực tiếp; trường hợp do dịch bệnh, thiên tai không thể họp trực tiếp thì có thể tổ chức họp trực</p>

<p>qua, bổ sung, sửa đổi Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư;</p> <p>b) Thông qua, bổ sung, sửa đổi Quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư; quyết định mức phụ cấp trách nhiệm của các thành viên Ban quản trị và các chi phí hợp lý khác phục vụ hoạt động của Ban quản trị;</p> <p>c) Thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Điều 106 của Luật này và việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư;</p> <p>d) Quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp chủ đầu tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành hoặc tham gia quản lý vận hành nhưng không đáp ứng được các yêu cầu như đã thỏa thuận trong hợp đồng cung cấp dịch vụ ký với Ban quản trị nhà chung cư;</p> <p>đ) Thông qua báo cáo về hoạt động quản lý vận hành, hoạt động bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư;</p>	<p>tuyển hoặc kết hợp cả hợp trực tiếp và hợp trực tuyến.</p> <p>3. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Hội nghị nhà chung cư quyết định các vấn đề sau đây:</p> <p>a) Đề cử, bầu, bãi miễn các thành viên Ban quản trị nhà chung cư; thông qua, bổ sung, sửa đổi Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư.</p> <p>b) Thông qua, bổ sung, sửa đổi Quy chế hoạt động, Quy chế thu chi tài chính của Ban quản trị nhà chung cư; quyết định mức phụ cấp trách nhiệm của các thành viên Ban quản trị và các chi phí hợp lý khác phục vụ hoạt động của Ban quản trị;</p> <p>c) Thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư và việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư; đối với nhà chung cư quy định tại khoản 4 Điều 153 của Luật này mà trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ nhà chung cư, các bên không có thỏa thuận về việc phân chia tỷ lệ kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung</p>	<p>tuyển hoặc kết hợp cả hợp trực tiếp và hợp trực tuyến.</p> <p>3. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Hội nghị nhà chung cư quyết định các vấn đề sau đây:</p> <p>a) Đề cử, bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm các thành viên Ban quản trị nhà chung cư; thông qua, bổ sung, sửa đổi Nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư;</p> <p>b) Thông qua, bổ sung, sửa đổi quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị nhà chung cư; quyết định mức phụ cấp trách nhiệm của các thành viên Ban quản trị và các chi phí hợp lý khác phục vụ hoạt động của Ban quản trị;</p> <p>c) Thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư và việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư; đối với nhà chung cư quy định tại khoản 4 Điều 153 của Luật này mà trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ nhà chung cư, các bên không có thỏa thuận về việc phân chia tỷ lệ kinh phí</p>
---	--	--

<p>e) Quyết định các nội dung khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.</p> <p>4. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì Hội nghị nhà chung cư được tổ chức họp để quyết định các vấn đề quy định tại các điểm a, b và e khoản 3 Điều này.</p> <p>5. Mọi quyết định của Hội nghị nhà chung cư về các vấn đề quy định tại khoản 3 Điều này được thông qua theo nguyên tắc đa số bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu, được lập thành biên bản có chữ ký của các thành viên chủ trì cuộc họp và thư ký cuộc họp Hội nghị nhà chung cư.</p>	<p>cur thì Hội nghị nhà chung cư xem xét, quyết định việc phân chia tỷ lệ kinh phí này.</p> <p>d) Quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp chủ đầu tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành hoặc tham gia quản lý vận hành nhưng không đáp ứng được các yêu cầu như đã thỏa thuận trong hợp đồng cung cấp dịch vụ ký với Ban quản trị nhà chung cư;</p> <p>đ) Thông qua kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư;</p> <p>e) Thông qua báo cáo về hoạt động quản lý vận hành, hoạt động bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư;</p> <p>g) Quyết định các nội dung khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.</p> <p>4. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì Hội nghị nhà chung cư được tổ chức họp để quyết định các vấn đề quy định tại các điểm a, b và e</p>	<p>bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư thì Hội nghị nhà chung cư xem xét, quyết định việc phân chia tỷ lệ kinh phí này;</p> <p>d) Quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp chủ đầu tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành hoặc tham gia quản lý vận hành nhưng không đáp ứng được các yêu cầu đã thỏa thuận trong hợp đồng cung cấp dịch vụ ký với Ban quản trị nhà chung cư;</p> <p>đ) Thông qua kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư;</p> <p>e) Thông qua báo cáo về hoạt động quản lý vận hành, hoạt động bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư;</p> <p>g) Quyết định các nội dung khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.</p> <p>4. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì Hội nghị nhà chung cư được tổ chức họp để quyết định các</p>
---	---	---

	<p>khoản 3 Điều này.</p> <p>5. Mọi quyết định của Hội nghị nhà chung cư về các vấn đề quy định tại khoản 3 Điều này được thông qua theo nguyên tắc đa số bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu, được lập thành biên bản có chữ ký của các thành viên chủ trì Hội nghị và thư ký Hội nghị nhà chung cư.</p>	<p>vấn đề quy định tại các điểm a, b và e khoản 3 Điều này.</p> <p>5. Mọi quyết định của Hội nghị nhà chung cư về các vấn đề quy định tại khoản 3 Điều này được thông qua theo nguyên tắc đa số bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu, được lập thành biên bản có chữ ký của các thành viên chủ trì Hội nghị và thư ký Hội nghị nhà chung cư.</p>
<p>Điều 103. Ban quản trị nhà chung cư</p> <p>1. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu hoặc nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu nhưng có dưới 20 căn hộ thì chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thống nhất quyết định việc thành lập Ban quản trị nhà chung cư hoặc không thành lập Ban quản trị nhà chung cư; trường hợp thành lập Ban quản trị nhà chung cư được thực hiện như sau:</p> <p>a) Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu, thành phần Ban quản trị bao gồm đại diện chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư;</p> <p>b) Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu, thành phần Ban quản trị</p>	<p>Điều 144. Ban quản trị nhà chung cư</p> <p>1. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu hoặc nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu nhưng có dưới 20 căn hộ thì chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thống nhất quyết định việc thành lập Ban quản trị nhà chung cư hoặc không thành lập Ban quản trị nhà chung cư; trường hợp thành lập Ban quản trị nhà chung cư được thực hiện như sau:</p> <p>a) Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu, thành phần Ban quản trị bao gồm đại diện chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư;</p> <p>b) Đối với nhà chung cư có</p>	<p>Điều 144. Ban quản trị nhà chung cư</p> <p>1. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu hoặc nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu nhưng có dưới 20 căn hộ thì chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thống nhất quyết định việc thành lập Ban quản trị nhà chung cư hoặc không thành lập Ban quản trị nhà chung cư; trường hợp thành lập Ban quản trị nhà chung cư được thực hiện như sau:</p> <p>a) Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu, thành phần Ban quản trị bao gồm đại diện chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư;</p> <p>b) Đối với nhà chung cư có</p>

nhà chung cư thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu mà có từ 20 căn hộ trở lên phải thành lập Ban quản trị nhà chung cư. Thành phần Ban quản trị nhà chung cư gồm đại diện các chủ sở hữu nhà chung cư, đại diện chủ đầu tư (nếu có); trường hợp người sử dụng nhà chung cư tham gia Hội nghị nhà chung cư thì thành phần Ban quản trị nhà chung cư có thể gồm cả người sử dụng.

3. Ban quản trị nhà chung cư có một chủ sở hữu được tổ chức theo mô hình tự quản. Ban quản trị nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu được tổ chức và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của công ty cổ phần hoặc mô hình Ban chủ nhiệm của hợp tác xã, có tư cách pháp nhân, có con dấu và thực hiện các quyền, trách nhiệm quy định tại khoản 1 Điều 104 của Luật này.

Khi bầu, bãi miễn thành viên Ban quản trị nhà chung cư, các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư không phải thành lập công ty cổ phần hoặc thành lập hợp tác xã; việc bầu, bãi

nhiều chủ sở hữu, thành phần Ban quản trị nhà chung cư thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu mà có từ 20 căn hộ trở lên phải thành lập Ban quản trị nhà chung cư. Thành phần Ban quản trị nhà chung cư gồm đại diện các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư nếu chủ sở hữu không tham dự; trường hợp chủ đầu tư còn sở hữu diện tích trong nhà chung cư thì bao gồm cả đại diện chủ đầu tư.

3. Ban quản trị nhà chung cư có một chủ sở hữu hoạt động theo mô hình tự quản. Trường hợp toàn bộ nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước thì đơn vị được Nhà nước giao chịu trách nhiệm quản lý vận hành nhà chung cư này.

Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Ban quản trị có con dấu, tài khoản để hoạt động và thực hiện các quyền, trách nhiệm quy định tại Điều 145 và Điều 146 của Luật này. Việc triệu tập họp Ban quản trị, điều kiện họp, cách thức biểu quyết và các nội dung khác có liên quan được

nhiều chủ sở hữu, thành phần Ban quản trị nhà chung cư thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu mà có từ 20 căn hộ trở lên phải thành lập Ban quản trị nhà chung cư. Thành phần Ban quản trị nhà chung cư gồm đại diện các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư nếu chủ sở hữu không tham dự; trường hợp chủ đầu tư còn sở hữu diện tích trong nhà chung cư thì bao gồm cả đại diện chủ đầu tư.

3. Ban quản trị nhà chung cư có một chủ sở hữu hoạt động theo mô hình tự quản. Trường hợp toàn bộ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì đơn vị được Nhà nước giao chịu trách nhiệm quản lý vận hành nhà chung cư này.

Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Ban quản trị có con dấu, tài khoản để hoạt động và thực hiện các quyền, trách nhiệm quy định tại Điều 145 và Điều 146 của Luật này. Việc triệu tập họp Ban quản trị, điều kiện họp, cách thức biểu quyết và các nội dung khác có liên quan

<p>miễn thành viên Ban quản trị được thực hiện thông qua Hội nghị nhà chung cư theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành.</p>	<p>thực hiện theo Quy chế hoạt động của Ban quản trị được Hội nghị nhà chung cư thông qua.</p> <p>4. Khuyến khích người có kinh nghiệm, kiến thức về xây dựng, kiến trúc, tài chính, pháp luật, phòng cháy chữa cháy tham gia Ban quản trị nhà chung cư.</p> <p>5. Việc bầu, bãi miễn, bãi nhiệm Ban quản trị nhà chung cư; việc xác định số lượng thành viên Ban quản trị; việc tách, nhập Ban quản trị và hồ sơ, trình tự, thủ tục công nhận Ban quản trị nhà chung cư được thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.</p>	<p>được thực hiện theo Quy chế hoạt động của Ban quản trị được Hội nghị nhà chung cư thông qua.</p> <p>4. Khuyến khích người có kinh nghiệm, kiến thức về xây dựng, kiến trúc, tài chính, pháp luật, phòng cháy, chữa cháy tham gia Ban quản trị nhà chung cư.</p> <p>5. Viuyên khimi Viuyén k bãi nhin khích người có kinh nghiệm, kiến thức về xây dựng, kiến trúc, tài chính, pháp luật, phòng cháy, chữa cháy tham gia Ban quản trị nhà chung cư. và Điều 146 của Luật này. Việc triực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.</p>
<p>Điều 104. Quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư</p> <p>1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư có quyền và trách nhiệm sau đây:</p> <p>a) Đôn đốc, nhắc nhở các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong việc thực hiện nội quy, quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;</p> <p>b) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung</p>	<p>Điều 145. Quyền của Ban quản trị nhà chung cư</p> <p>1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư có quyền sau đây:</p> <p>a) Yêu cầu chủ đầu tư bàn giao đầy đủ kinh phí bảo trì sau khi Ban quản trị được thành lập và có văn bản đề nghị bàn giao;</p> <p>b) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà</p>	<p>Điều 145. Quyền của Ban quản trị nhà chung cư</p> <p>1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư có quyền sau đây:</p> <p>a) Yêu cầu chủ đầu tư bàn giao đầy đủ kinh phí bảo trì sau khi Ban quản trị được thành lập và có văn bản đề nghị bàn giao;</p> <p>b) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung</p>

<p>cur theo quy định của Luật này và quyết định của Hội nghị nhà chung cư; báo cáo Hội nghị nhà chung cư việc thu, chi khoản kinh phí này;</p> <p>c) Đề nghị Hội nghị nhà chung cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;</p> <p>d) Ký hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư với chủ đầu tư hoặc đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư sau khi đã được Hội nghị nhà chung cư lựa chọn theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 102 của Luật này.</p> <p>Trường hợp nhà chung cư không yêu cầu phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 105 của Luật này và được Hội nghị nhà chung cư giao cho Ban quản trị thực hiện quản lý vận hành thì Ban quản trị nhà chung cư thực hiện việc thu, chi kinh phí quản lý vận hành theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;</p> <p>đ) Ký kết hợp đồng với đơn vị có năng lực bảo trì nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư</p>	<p>chung cư theo quy định của Luật này và quyết định của Hội nghị nhà chung cư;</p> <p>c) Đề nghị Hội nghị nhà chung cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;</p> <p>d) Được hưởng thù lao trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;</p> <p>đ) Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền theo quy định của Luật này thực hiện công nhận Ban quản trị hoặc thực hiện cưỡng chế, bàn giao hồ sơ hoặc kinh phí bảo trì nhà chung cư;</p> <p>e) Thực hiện các công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao mà không trái với quy định của pháp luật.</p> <p>2. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư thực hiện quyền quy định tại các điểm c, d và điểm đ khoản 1 Điều này.</p>	<p>cur theo quy định của Luật này và quyết định của Hội nghị nhà chung cư;</p> <p>c) Đề nghị Hội nghị nhà chung cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;</p> <p>d) Được hưởng thù lao trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;</p> <p>đ) Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thực hiện công nhận Ban quản trị hoặc thực hiện cưỡng chế, bàn giao hồ sơ hoặc kinh phí bảo trì nhà chung cư;</p> <p>e) Thực hiện các công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao mà không trái với quy định của pháp luật.</p> <p>2. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư thực hiện quyền quy định tại các điểm c, d, đ và e khoản 1 Điều này.</p>
--	---	---

và giám sát hoạt động bảo trì. Việc bảo trì phần sở hữu chung có thể do đơn vị đang quản lý vận hành nhà chung cư hoặc đơn vị khác có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng thực hiện;

e) Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng nhà chung cư về việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ nhà chung cư để phối hợp với cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết;

g) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong nhà chung cư;

h) Thực hiện đúng quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua, không được tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị nhà chung cư;

i) Được hưởng thù lao trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

k) Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư khi thực hiện quyền và

<p>trách nhiệm không đúng với quy định tại khoản này;</p> <p>1) Thực hiện các công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao mà không trái với quy định pháp luật.</p> <p>2. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư thực hiện quyền và trách nhiệm quy định tại các điểm a, e, g, h, i, k và l khoản 1 Điều này.</p>		
	<p style="text-align: center;">Điều 146. Trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư</p> <p>1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm sau đây:</p> <p>a) Đăng ký con dấu, tài khoản hoạt động của Ban quản trị, tài khoản để quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư; tiếp nhận và quản lý hồ sơ nhà chung cư từ chủ đầu tư và cung cấp cho đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư theo Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư;</p> <p>b) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo Quy chế chi tiêu tài chính do Hội nghị nhà chung cư quyết</p>	<p style="text-align: center;">Điều 146. Trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư</p> <p>1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm sau đây:</p> <p>a) Đăng ký con dấu, tài khoản hoạt động của Ban quản trị, tài khoản để quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư; tiếp nhận và quản lý hồ sơ nhà chung cư từ chủ đầu tư và cung cấp cho đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành;</p> <p>b) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo Quy chế chi tiêu tài chính do</p>

	<p>định; báo cáo Hội nghị nhà chung cư việc thu, chi khoản kinh phí này;</p> <p>c) Đề nghị Hội nghị nhà chung cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;</p> <p>d) Ký hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư với chủ đầu tư hoặc đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư sau khi đã được Hội nghị nhà chung cư lựa chọn theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 143 của Luật này;</p> <p>Trường hợp nhà chung cư không yêu cầu phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Luật này và được Hội nghị nhà chung cư giao cho Ban quản trị thực hiện quản lý vận hành thì Ban quản trị nhà chung cư thực hiện việc thu, chi kinh phí quản lý vận hành theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;</p> <p>đ) Ký kết hợp đồng với đơn vị có năng lực bảo trì nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung</p>	<p>Hội nghị nhà chung cư quyết định; báo cáo Hội nghị nhà chung cư việc thu, chi khoản kinh phí này;</p> <p>c) Đề nghị Hội nghị nhà chung cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;</p> <p>d) Ký hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư với chủ đầu tư hoặc đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư sau khi đã được Hội nghị nhà chung cư lựa chọn theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 143 của Luật này.</p> <p>Trường hợp nhà chung cư không yêu cầu phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Luật này và được Hội nghị nhà chung cư giao cho Ban quản trị thực hiện quản lý vận hành thì Ban quản trị nhà chung cư thực hiện việc thu, chi kinh phí quản lý vận hành theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;</p> <p>đ) Ký kết hợp đồng với đơn vị có năng lực bảo trì nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để</p>
--	--	--

	<p>cur và giám sát hoạt động bảo trì. Việc bảo trì phần sở hữu chung có thể do đơn vị đang quản lý vận hành nhà chung cư hoặc đơn vị khác có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng thực hiện;</p> <p>e) Đôn đốc, nhắc nhở các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong việc thực hiện nội quy, quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư; thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng nhà chung cư về việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ nhà chung cư để phối hợp với cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết;</p> <p>g) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong nhà chung cư;</p> <p>h) Thực hiện đúng quy chế hoạt động, quy chế thu chi tài chính của Ban quản trị nhà chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua; không được tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị nhà chung cư;</p> <p>i) Chịu trách nhiệm trước pháp</p>	<p>bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư và giám sát hoạt động bảo trì. Việc bảo trì phần sở hữu chung có thể do đơn vị đang quản lý vận hành nhà chung cư hoặc đơn vị khác có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng thực hiện;</p> <p>e) Đôn đốc, nhắc nhở các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong việc thực hiện nội quy, quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư; thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng nhà chung cư về việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ nhà chung cư để phối hợp với cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết;</p> <p>g) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong nhà chung cư;</p> <p>h) Thực hiện đúng quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị nhà chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua; không được tự miễn nhiệm, bãi nhiệm hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị</p>
--	--	---

	<p>luật, trước chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định tại khoản này;</p> <p>k) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thực hiện các quyền, trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật;</p> <p>l) Các công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao mà không trái với quy định pháp luật.</p> <p>2. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư thực hiện quyền và trách nhiệm quy định tại các điểm e, g, h, i và điểm k và l khoản 1 Điều này.</p> <p>3. Các quyết định của Ban quản trị nhà chung cư nếu vượt quá quyền hạn quy định tại Điều này và Quy chế hoạt động của Ban quản trị thì không có giá trị pháp lý; trường hợp vi phạm thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bị thiệt hại.</p>	<p>nhà chung cư;</p> <p>i) Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định tại khoản này;</p> <p>k) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thực hiện các quyền, trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật;</p> <p>l) Các công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao mà không trái với quy định pháp luật.</p> <p>2. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư thực hiện quyền và trách nhiệm quy định tại các điểm e, g, h, i, k và l khoản 1 Điều này.</p> <p>3. Các quyết định của Ban quản trị nhà chung cư nếu vượt quá quyền hạn quy định tại Điều này và Quy chế hoạt động của Ban quản trị thì không có giá trị pháp lý, trường hợp vượt quá quyền hạn khi xác lập, thực hiện giao dịch dân sự thì xử lý theo quy</p>
--	--	--

	<p>4. Trong trường hợp chấm dứt hoạt động hoặc bãi miễn Ban Quản trị mà Ban Quản trị mới chưa được công nhận thì Ủy ban nhân dân cấp phường thực hiện các trách nhiệm của Ban Quản trị cho đến khi bầu và công nhận Ban Quản trị mới.</p>	<p>định của Bộ luật Dân sự; trường hợp vi phạm thì tùy theo mức độ vi phạm mà thành viên Ban quản trị bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bị thiệt hại.</p> <p>4. Các quyết định của thành viên Ban quản trị nhà chung cư nếu lợi dụng quyền hạn, vượt quá quyền hạn quy định tại Điều này và Quy chế hoạt động của Ban quản trị thì không có giá trị pháp lý; trường hợp vi phạm thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bị thiệt hại.</p> <p>5. Trong trường hợp chấm dứt hoạt động hoặc miễn nhiệm, bãi nhiệm Ban Quản trị mà Ban Quản trị mới chưa được công nhận thì Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện các trách nhiệm của Ban Quản trị cho đến khi bầu và công nhận Ban Quản trị mới.</p>
--	---	---

	Mục 3 TỔ CHỨC QUẢN LÝ, VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ	Mục 3 TỔ CHỨC QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ
<p>Điều 105. Quản lý vận hành nhà chung cư</p> <p>1. Việc quản lý vận hành nhà chung cư được quy định như sau:</p> <p>a) Đối với nhà chung cư có thang máy thì do đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện;</p> <p>b) Đối với nhà chung cư không có thang máy thì Hội nghị nhà chung cư họp quyết định tự quản lý vận hành hoặc thuê đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện.</p> <p>2. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải có đủ điều kiện về chức năng và năng lực theo quy định sau đây:</p> <p>a) Được thành lập, hoạt động theo quy định của Luật doanh nghiệp hoặc Luật hợp tác xã và có chức năng quản lý vận hành nhà chung cư;</p> <p>b) Phải có các bộ phận chuyên môn</p>	<p>Điều 147. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư</p> <p>1. Đối với nhà chung cư có thang máy thì do đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện. Đối với nhà chung cư không có thang máy thì Hội nghị nhà chung cư họp quyết định tự quản lý vận hành hoặc thuê đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện.</p> <p>Trường hợp chủ đầu tư trực tiếp thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư thì phải có chức năng, năng lực quản lý vận hành theo quy định tại Điều 148 của Luật này.</p> <p>2. Trường hợp nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại Khoản 1 Điều này thì các chủ sở hữu, người sử dụng không được thuê riêng các dịch vụ khác nhau để thực hiện quản lý vận hành. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có thể ký hợp đồng với đơn vị cung cấp dịch</p>	<p>Điều 147. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư</p> <p>1. Đối với nhà chung cư có thang máy thì do đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện. Đối với nhà chung cư không có thang máy thì Hội nghị nhà chung cư quyết định tự quản lý vận hành hoặc thuê đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện.</p> <p>Trường hợp chủ đầu tư trực tiếp thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư thì phải có chức năng, năng lực quản lý vận hành theo quy định tại Điều 148 của Luật này.</p> <p>2. Trường hợp nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại khoản 1 Điều này thì các chủ sở hữu, người sử dụng không được thuê riêng các dịch vụ khác nhau để thực hiện quản lý vận hành. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có thể ký hợp đồng với đơn vị</p>

nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm bộ phận kỹ thuật, dịch vụ, bảo vệ an ninh, vệ sinh, môi trường;

c) Có đội ngũ cán bộ, nhân viên đáp ứng yêu cầu về quản lý vận hành nhà ở bao gồm lĩnh vực xây dựng, kỹ thuật điện, nước, phòng cháy, chữa cháy, vận hành trang thiết bị gắn với nhà chung cư và có giấy chứng nhận đã được đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

3. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện việc quản lý vận hành hệ thống kỹ thuật, trang thiết bị, cung cấp các dịch vụ cho nhà chung cư, bảo trì nhà chung cư nếu có năng lực thực hiện bảo trì và thực hiện các công việc khác liên quan đến việc quản lý vận hành nhà chung cư.

4. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư được thu kinh phí quản lý vận hành của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư theo mức giá quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 106

vụ để thực hiện một số nội dung liên quan đến việc quản lý vận hành nhà chung cư nhưng phải chịu trách nhiệm về việc quản lý vận hành theo nội dung hợp đồng dịch vụ đã ký kết với Ban quản trị nhà chung cư.

3. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư được quản lý, vận hành nhiều nhà chung cư tại một hoặc nhiều địa bàn khác nhau.

cung cấp dịch vụ để thực hiện một số nội dung liên quan đến việc quản lý vận hành nhà chung cư nhưng phải chịu trách nhiệm về việc quản lý vận hành theo nội dung hợp đồng dịch vụ đã ký kết với Ban quản trị nhà chung cư.

3. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư được quản lý vận hành nhiều nhà chung cư tại một hoặc nhiều địa bàn khác nhau.

<p>của Luật này; đối với nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước thì giá dịch vụ quản lý vận hành được thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 106 của Luật này.</p> <p>5. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư được quản lý, vận hành nhiều nhà chung cư tại một hoặc nhiều địa bàn khác nhau.</p>		
	<p>Điều 148. Điều kiện của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư</p> <p>1. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải đáp ứng các điều kiện sau:</p> <p>a) Là đơn vị sự nghiệp công lập hoặc doanh nghiệp được thành lập, hoạt động theo quy định của Luật doanh nghiệp hoặc Luật hợp tác xã và có chức năng quản lý vận hành nhà chung cư;</p> <p>b) Phải có các phòng, ban về kỹ thuật, chăm sóc khách hàng, bảo vệ an ninh, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh, môi trường và các bộ phận khác có liên quan để thực hiện các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;</p> <p>c) Phải có trong danh mục đơn</p>	<p>Điều 148. Điều kiện của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư</p> <p>1. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải đáp ứng các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Là đơn vị sự nghiệp công lập hoặc doanh nghiệp, hợp tác xã được thành lập, hoạt động theo quy định của Luật Doanh nghiệp hoặc Luật Hợp tác xã và có chức năng quản lý vận hành nhà chung cư;</p> <p>b) Phải có các phòng, ban về kỹ thuật, chăm sóc khách hàng, bảo vệ an ninh, phòng cháy, chữa cháy, vệ sinh, môi trường và các bộ phận khác có</p>

	<p>vị đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư theo Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư.</p> <p>2. Các cán bộ, nhân viên trực tiếp tham gia công tác quản lý vận hành của đơn vị quy định tại khoản 1 Điều này phải có trình độ chuyên môn trong các lĩnh vực xây dựng, kỹ thuật điện, nước, phòng cháy, chữa cháy, vận hành trang thiết bị gắn với nhà chung cư được quy định trong Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và phải hoàn thành khóa đào tạo, có Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư do các cơ sở đào tạo có đủ điều kiện theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.</p>	<p>liên quan để thực hiện các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;</p> <p>c) Người quản lý, nhân viên trực tiếp tham gia công tác quản lý vận hành của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải có trình độ chuyên môn trong các lĩnh vực xây dựng, kỹ thuật điện, nước, phòng cháy, chữa cháy, vận hành trang thiết bị gắn với nhà chung cư và phải hoàn thành khóa đào tạo, có Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư.</p> <p>2. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư chỉ được cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư sau khi có văn bản thông báo đơn vị đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.</p> <p>3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>
--	---	--

<p>Điều 106. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư</p> <p>1. Việc xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư phải công khai, minh bạch và căn cứ vào nội dung các công việc cần quản lý vận hành, dịch vụ sử dụng đối với từng loại nhà chung cư.</p> <p>2. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc và các chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.</p> <p>3. Đối với nhà chung cư có nhiều</p>	<p>Điều 149. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư</p> <p>1. Việc xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư phải bảo đảm công khai, minh bạch và căn cứ vào nội dung các công việc cần quản lý vận hành và các dịch vụ sử dụng đối với từng loại nhà chung cư.</p> <p>2. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư không bao gồm kinh phí mua bảo hiểm cháy nổ theo quy định, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc, thù lao trách nhiệm cho Ban quản trị nhà chung cư và các chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử</p>	<p>Điều 149. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư</p> <p>1. Việc xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư phải bảo đảm công khai, minh bạch và căn cứ vào nội dung các công việc cần quản lý vận hành và các dịch vụ sử dụng đối với từng loại nhà chung cư.</p> <p>2. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư không bao gồm kinh phí mua bảo hiểm cháy, nổ theo quy định, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc, thù lao trách nhiệm cho Ban quản trị nhà chung cư và các chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử</p>

<p>chủ sở hữu thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được quy định như sau:</p> <p>a) Trường hợp chưa tổ chức được Hội nghị nhà chung cư lần đầu thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở;</p> <p>b) Trường hợp đã tổ chức được Hội nghị nhà chung cư thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư do Hội nghị nhà chung cư quyết định.</p> <p>4. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì giá dịch vụ quản lý nhà chung cư được thực hiện theo thỏa thuận giữa chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư; trường hợp nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước thì giá dịch vụ quản lý nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều này.</p> <p>5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư để áp dụng cho các trường hợp sau đây:</p> <p>a) Thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước</p>	<p>dụng riêng của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.</p> <p>Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được xác định bằng tiền Việt Nam đồng và tính trên mỗi mét vuông diện tích sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư.</p> <p>3. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được quy định như sau:</p> <p>a) Trường hợp chưa tổ chức được Hội nghị nhà chung cư lần đầu thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở;</p> <p>b) Trường hợp đã tổ chức được Hội nghị nhà chung cư thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư do đơn vị quản lý vận hành và Hội nghị nhà chung cư thỏa thuận, thống nhất quyết định.</p> <p>4. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì giá dịch vụ quản lý nhà chung cư được thực hiện theo thỏa</p>	<p>dụng riêng của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.</p> <p>Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được xác định bằng tiền Việt Nam và tính trên mỗi mét vuông diện tích sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư.</p> <p>3. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được quy định như sau:</p> <p>a) Trường hợp chưa tổ chức được Hội nghị nhà chung cư lần đầu thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở;</p> <p>b) Trường hợp đã tổ chức được Hội nghị nhà chung cư thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư do đơn vị quản lý vận hành và Hội nghị nhà chung cư thỏa thuận, thống nhất quyết định.</p> <p>4. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì giá dịch vụ quản lý nhà chung cư được thực hiện theo thỏa thuận giữa chủ sở hữu và người sử</p>
--	---	--

trên địa bàn;

b) Làm cơ sở để các bên thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở hoặc trong trường hợp có tranh chấp về giá dịch vụ giữa đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư với chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; trường hợp không thỏa thuận được giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thì áp dụng mức giá trong khung giá dịch vụ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

thuận giữa chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư trong hợp đồng thuê nhà; trường hợp nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước thì giá dịch vụ quản lý nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại khoản 6 Điều này.

5. Đối với nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp thì giá dịch vụ quản lý vận hành áp dụng đối với phần diện tích kinh doanh, dịch vụ phần diện tích thuộc sở hữu riêng dùng làm chỗ để xe ô tô được xác định theo nguyên tắc sau đây:

a) Giá dịch vụ quản lý vận hành áp dụng đối với phần diện tích kinh doanh, dịch vụ do các bên thỏa thuận trên cơ sở tình hình thực tế của hoạt động trong khu kinh doanh và của từng vị trí nhà chung cư;

b) Giá dịch vụ quản lý vận hành áp dụng đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng dùng làm chỗ để xe ô tô, bao gồm cả nhà chung cư chỉ có mục đích để ở do các bên thỏa thuận và có thể được tính thấp hơn giá dịch vụ quản lý vận hành áp dụng đối với căn hộ trong cùng một nhà chung cư;

dụng nhà chung cư trong hợp đồng thuê nhà; trường hợp nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại khoản 6 Điều này.

5. Đối với nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp thì giá dịch vụ quản lý vận hành áp dụng đối với phần diện tích kinh doanh dịch vụ, phần diện tích thuộc sở hữu riêng dùng làm chỗ để xe ô tô được xác định theo nguyên tắc sau đây:

a) Giá dịch vụ quản lý vận hành áp dụng đối với phần diện tích kinh doanh dịch vụ do các bên thỏa thuận trên cơ sở tình hình thực tế của hoạt động trong khu kinh doanh và của từng vị trí nhà chung cư;

b) Giá dịch vụ quản lý vận hành áp dụng đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng dùng làm chỗ để xe ô tô, bao gồm cả nhà chung cư chỉ có mục đích để ở do các bên thỏa thuận và có thể được tính thấp hơn giá dịch vụ quản lý vận hành áp dụng đối với căn hộ trong cùng một nhà chung cư;

	<p>6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư để áp dụng cho các trường hợp sau đây:</p> <p>a) Thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn;</p> <p>b) Làm cơ sở để các bên tham khảo khi thỏa thuận giá dịch vụ quản lý vận hành đối với nhà ở không thuộc sở hữu nhà nước hoặc trong trường hợp có tranh chấp về giá dịch vụ giữa đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư với chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; trường hợp không thỏa thuận được giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thì áp dụng mức giá trong khung giá dịch vụ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.</p>	<p>6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư để áp dụng cho các trường hợp sau đây:</p> <p>a) Thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn;</p> <p>b) Làm cơ sở để các bên tham khảo khi thỏa thuận giá dịch vụ quản lý vận hành đối với nhà ở không thuộc sở hữu nhà nước hoặc trong trường hợp có tranh chấp về giá dịch vụ giữa đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư với chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; trường hợp không thỏa thuận được giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thì áp dụng mức giá trong khung giá dịch vụ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.</p>
	<p>Mục 4 QUẢN LÝ, SỬ DỤNG KINH PHÍ BẢO TRÌ NHÀ CHUNG CƯ</p>	<p>Mục 4 QUẢN LÝ, SỬ DỤNG KINH PHÍ BẢO TRÌ NHÀ CHUNG CƯ</p>
<p>Điều 108. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu</p> <p>1. Kinh phí bảo trì phần sở hữu</p>	<p>Điều 150. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu</p> <p>1. Đối với căn hộ, phần diện</p>	<p>Điều 150. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu</p> <p>1. Đối với căn hộ, phần diện</p>

chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu được quy định như sau:

a) Đối với căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư phải đóng 2% giá trị căn hộ hoặc diện tích khác bán, cho thuê mua; khoản tiền này được tính vào tiền bán, tiền thuê mua nhà mà người mua, thuê mua phải đóng khi nhận bàn giao và được quy định rõ trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua;

b) Đối với căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư giữ lại không bán, không cho thuê mua hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng, trừ phần diện tích thuộc sở hữu chung thì chủ đầu tư phải đóng 2% giá trị căn hộ, phần diện tích giữ lại; phần giá trị này được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất của nhà chung cư đó.

2. Trường hợp kinh phí bảo trì quy định tại khoản 1 Điều này không đủ để thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư thì các chủ sở hữu

tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư đã bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư phải đóng 2% giá trị căn hộ, phần diện tích bán, cho thuê mua này; khoản tiền này được tính vào tiền bán, tiền thuê mua mà người mua, thuê mua phải đóng khi nhận bàn giao và được quy định rõ trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua.

2. Đối với căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư giữ lại không bán, không cho thuê mua hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính tại thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng, trừ phần diện tích thuộc sở hữu chung thì chủ đầu tư phải đóng 2% giá trị căn hộ, phần diện tích giữ lại; phần giá trị này được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất của nhà chung cư đó.

3. Trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 mà chưa thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung thì các chủ sở hữu nhà chung cư họp Hội nghị nhà chung cư để

tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư bán, cho thuê mua thì người mua, thuê mua phải đóng kinh phí bảo trì 2% giá trị căn hộ, phần diện tích bán, cho thuê mua này; khoản tiền này được tính riêng với tiền bán, tiền thuê mua nhà và được quy định rõ trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua.

2. Đối với căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư giữ lại không bán, không cho thuê mua hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính tại thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng, trừ phần diện tích thuộc sở hữu chung thì chủ đầu tư phải đóng 2% giá trị căn hộ, phần diện tích giữ lại; phần giá trị này được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất của nhà chung cư đó tại thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng.

3. Trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa thu kinh phí bảo trì

nhà chung cư có trách nhiệm đóng góp thêm kinh phí tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

3. Trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 mà chưa thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung thì các chủ sở hữu nhà chung cư họp Hội nghị nhà chung cư để thống nhất mức đóng góp kinh phí này; mức đóng góp kinh phí có thể được nộp hằng tháng vào tài khoản tiền gửi tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam do Ban quản trị nhà chung cư lập hoặc được đóng khi phát sinh công việc cần bảo trì.

4. Trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư sau ngày 01 tháng 7 năm 2006 mà trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở không có thỏa thuận về kinh phí bảo trì thì chủ đầu tư phải đóng khoản tiền này; trường hợp trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở mà giá mua, giá

thống nhất mức đóng góp kinh phí này; mức đóng góp kinh phí có thể được nộp hằng tháng vào tài khoản tiền gửi tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam do Ban quản trị nhà chung cư lập hoặc được đóng khi phát sinh công việc cần bảo trì.

4. Trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư sau ngày 01 tháng 7 năm 2006 mà trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở không có thỏa thuận về kinh phí bảo trì thì chủ đầu tư phải đóng khoản tiền này; trường hợp trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở mà giá mua, giá thuê mua chưa tính kinh phí bảo trì thì chủ sở hữu thực hiện đóng khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo quy định tại khoản 3 Điều này.

phần sở hữu chung thì các chủ sở hữu nhà chung cư họp Hội nghị nhà chung cư để thống nhất mức đóng góp kinh phí này; mức đóng góp kinh phí có thể được nộp hằng tháng vào tài khoản thanh toán tại tổ chức tín dụng hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam do Ban quản trị nhà chung cư lập hoặc được đóng khi phát sinh công việc cần bảo trì.

4. Trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 mà trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở không có thỏa thuận về kinh phí bảo trì thì chủ đầu tư phải đóng khoản tiền này; trường hợp trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở mà giá mua, giá thuê mua chưa tính kinh phí bảo trì thì chủ sở hữu thực hiện đóng khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo quy định tại khoản 3 Điều này.

<p>thuê mua chưa tính kinh phí bảo trì thì chủ sở hữu thực hiện đóng khoản kinh phí bảo trì phân sở hữu chung theo quy định tại khoản 3 Điều này.</p> <p>5. Trường hợp nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh mà phân chia được riêng biệt các khu chức năng khác nhau trong cùng một tòa nhà bao gồm khu chức năng căn hộ, khu chức năng kinh doanh, dịch vụ và mỗi khu chức năng này có phân sở hữu chung được tách biệt với phân sở hữu chung của cả tòa nhà, được quản lý, vận hành độc lập thì chủ đầu tư và người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua việc phân chia tỷ lệ kinh phí bảo trì phân sở hữu chung thành nhiều phần để quản lý, sử dụng theo quy định tại khoản 4 Điều 109 của Luật này.</p>		
<p>Điều 109. Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phân sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu</p> <p>1. Đối với kinh phí bảo trì quy định tại khoản 1 Điều 108 của Luật này thì trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày thu</p>	<p>Điều 151. Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phân sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu</p> <p>1. Chủ đầu tư có trách nhiệm lập tài khoản để quản lý kinh phí bảo</p>	<p>Điều 151. Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phân sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu</p> <p>1. Chủ đầu tư có trách nhiệm lập tài khoản để quản lý kinh phí bảo trì</p>

kinh phí của người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư, chủ đầu tư có trách nhiệm gửi vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý kinh phí này và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư biết.

Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày Ban quản trị nhà chung cư được thành lập, chủ đầu tư phải chuyển giao kinh phí bảo trì bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban quản trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của Luật này và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết; trường hợp chủ đầu tư không bàn giao kinh phí này thì Ban quản trị nhà chung cư có quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư thực hiện cưỡng chế buộc chủ đầu tư phải thực hiện bàn giao theo quy định của Chính phủ.

2. Kinh phí bảo trì quy định tại Điều 108 của Luật này chỉ được sử dụng để bảo trì các phần sở hữu chung của nhà chung cư, không được sử dụng cho việc quản lý vận hành nhà chung

trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định sau đây:

a) Trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư chủ đầu tư có trách nhiệm mở một tài khoản thanh toán tại một tổ chức tín dụng hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài (sau đây gọi chung là tổ chức tín dụng) đang hoạt động trên địa bàn nơi có nhà ở để người mua, thuê mua căn hộ và chủ đầu tư nộp theo quy định tại Điều 150 của Luật này. Sau khi mở tài khoản, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có dự án biết về tên chủ tài khoản, số tài khoản đã mở, tên tổ chức tín dụng nơi mở tài khoản và kỳ hạn gửi tiền;

b) Khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ, phần diện tích khác các bên phải ghi rõ trong hợp đồng thông tin về tài khoản đã mở theo quy định tại điểm a khoản này. Người mua, thuê mua trước khi nhận bàn giao căn hộ, phần diện tích khác phải đóng kinh phí bảo trì theo quy định tại

phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định sau đây:

a) Trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư, chủ đầu tư có trách nhiệm mở một tài khoản thanh toán tại một tổ chức tín dụng hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động trên địa bàn nơi có nhà ở để người mua, thuê mua căn hộ và chủ đầu tư nộp theo quy định tại Điều 150 của Luật này. Sau khi mở tài khoản, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có dự án biết về tên chủ tài khoản, số tài khoản đã mở, tên tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài nơi mở tài khoản và kỳ hạn gửi tiền. Chủ đầu tư không được yêu cầu tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài trích kinh phí mà các bên đã nộp vào tài khoản đã lập theo quy định tại điểm này để sử dụng vào bất kỳ mục đích nào khác khi chưa bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư.

Trường hợp trong thời gian chưa

cur và các mục đích khác; trường hợp nhà chung cư phải phá dỡ mà kinh phí bảo trì chưa sử dụng hết thì được sử dụng để hỗ trợ tái định cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư mới sau khi được xây dựng lại.

3. Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì đúng mục đích, đúng hạng mục cần bảo trì theo kế hoạch bảo trì đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua hằng năm. Việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung phải có hóa đơn tài chính, có thanh toán, quyết toán theo quy định của pháp luật về tài chính và phải báo cáo Hội nghị nhà chung cư.

Thành viên Ban quản trị nhà chung cư có quyết định sử dụng kinh phí không đúng quy định tại khoản 2 Điều này và khoản này thì bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại.

4. Việc quản lý, sử dụng phần kinh phí bảo trì quy định tại khoản 5 Điều 108 của Luật này được quy định như

Điều 150 của Luật này vào tài khoản đã ghi trong hợp đồng và sao gửi giấy tờ xác nhận đã đóng kinh phí bảo trì theo quy định cho chủ đầu tư biết; trường hợp không đóng kinh phí bảo trì vào tài khoản này thì không được bàn giao căn hộ, phần diện tích khác đã mua nếu chủ đầu tư vẫn bàn giao căn hộ, phần diện tích này thì chủ đầu tư phải nộp khoản kinh phí bảo trì đối với căn hộ, phần diện tích này.

2. Việc bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung được quy định như sau:

a) Sau khi có quyết định công nhận Ban quản trị nhà chung cư của cơ quan có thẩm quyền, Ban quản trị có trách nhiệm mở tài khoản để quản lý kinh phí bảo trì và có văn bản đề nghị chủ đầu tư bàn giao kinh phí bảo trì đã thu quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày có văn bản đề nghị của Ban quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư và Ban quản trị phải thống nhất quyết toán số liệu kinh phí bảo trì để làm cơ

bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư mà phát sinh việc bảo trì các hạng mục, thiết bị thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư đã hết thời hạn bảo hành theo quy định thì chủ đầu tư có trách nhiệm sử dụng kinh phí của chủ đầu tư để thực hiện việc bảo trì các hạng mục, thiết bị này nhưng phải tuân thủ kế hoạch, quy trình bảo trì công trình được lập theo quy định của pháp luật về xây dựng. Khi bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư được hoàn trả lại các khoản kinh phí đã sử dụng cho việc bảo trì này nhưng phải có văn bản báo cáo cụ thể kèm theo kế hoạch, quy trình bảo trì đã lập và phải có hóa đơn, chứng từ chứng minh việc bảo trì này;

b) Khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư, các bên phải ghi rõ trong hợp đồng thông tin về tài khoản đã mở theo quy định tại điểm a khoản này. Người mua, thuê mua trước khi nhận bàn giao căn hộ, phần diện tích khác phải đóng kinh phí bảo

sau:

a) Đối với phần kinh phí để bảo trì phần sở hữu chung của cả tòa nhà và phần sở hữu chung của khu căn hộ thì được chuyển vào tài khoản do Ban quản trị nhà chung cư lập để quản lý, sử dụng theo quy định tại Điều này;

b) Đối với phần kinh phí để bảo trì phần sở hữu chung của khu kinh doanh, dịch vụ thì chủ sở hữu khu kinh doanh, dịch vụ được tự quản lý, sử dụng để bảo trì phần sở hữu chung của khu chức năng này.

sở bàn giao kinh phí bảo trì theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

c) Căn cứ vào số liệu quyết toán kinh phí bảo trì quy định tại điểm b khoản này, chủ đầu tư đề nghị tổ chức tín dụng đang quản lý tài khoản kinh phí bảo trì chuyển kinh phí này sang tài khoản quản lý kinh phí do Ban quản trị nhà chung cư lập;

d) Tổ chức tín dụng có trách nhiệm chuyển kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư theo số liệu hai bên đã quyết toán. Các chi phí phát sinh từ việc chuyển giao kinh phí bảo trì được khấu trừ vào kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.

3. Sau khi bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư có trách nhiệm đóng tài khoản đã lập theo quy định của pháp luật và có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư đó biết để theo dõi.

trì theo quy định tại Điều 150 của Luật này vào tài khoản đã ghi trong hợp đồng và sao gửi giấy tờ xác nhận đã đóng kinh phí bảo trì theo quy định cho chủ đầu tư; trường hợp không đóng kinh phí bảo trì thì không được bàn giao căn hộ, phần diện tích khác đã mua, nếu chủ đầu tư vẫn bàn giao thì chủ đầu tư phải nộp khoản kinh phí bảo trì đối với căn hộ, phần diện tích này.

2. Việc bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung được quy định như sau:

a) Sau khi có quyết định công nhận Ban quản trị nhà chung cư của cơ quan có thẩm quyền, Ban quản trị có trách nhiệm mở tài khoản để quản lý kinh phí bảo trì và có văn bản đề nghị chủ đầu tư bàn giao kinh phí bảo trì đã thu quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày có văn bản đề nghị của Ban quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư và Ban quản trị phải thống nhất quyết toán số liệu kinh phí bảo trì để làm cơ

		<p>sở bàn giao kinh phí bảo trì theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.</p> <p>c) Căn cứ vào số liệu quyết toán kinh phí bảo trì quy định tại điểm b khoản này, chủ đầu tư đề nghị tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang quản lý tài khoản kinh phí bảo trì chuyển kinh phí này và lãi phát sinh từ kinh phí bảo trì sang tài khoản quản lý kinh phí do Ban quản trị nhà chung cư lập;</p> <p>d) Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài có trách nhiệm chuyển kinh phí quy định tại điểm c khoản này cho Ban quản trị nhà chung cư theo số liệu hai bên đã quyết toán. Các chi phí phát sinh từ việc chuyển giao kinh phí bảo trì được khấu trừ vào kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.</p> <p>3. Sau khi bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư có trách nhiệm đóng tài khoản đã lập theo quy định của pháp luật và có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có</p>
--	--	---

		<p>nhà chung cư đó biết để theo dõi.</p> <p>4. Trường hợp nhà chung cư có nguồn thu từ việc khai thác dịch vụ đối với phần sở hữu chung thì phải nộp vào tài khoản bảo trì do Ban quản trị quản lý hoặc người được giao quản lý tài khoản bảo trì đối với trường hợp không bắt buộc thành lập Ban quản trị để bảo trì nhà chung cư theo quy định.</p> <p>Nguồn thu quy định tại khoản này và lãi phát sinh từ tiền gửi kinh phí bảo trì được sử dụng vào việc bảo trì nhà chung cư.</p>
	<p>Điều 152. Cường chế bàn giao kinh phí bảo trì nhà chung cư</p> <p>1. Trường hợp chủ đầu tư không bàn giao kinh phí bảo trì theo quy định tại khoản 2 Điều 151 của Luật này hoặc bàn giao không đầy đủ, không đúng hạn theo quy định thì Ban quản trị nhà chung cư có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư yêu cầu chủ đầu tư bàn giao kinh phí bảo trì.</p>	<p>Điều 152. Cường chế bàn giao kinh phí bảo trì nhà chung cư</p> <p>1. Trường hợp chủ đầu tư không bàn giao kinh phí bảo trì theo quy định tại khoản 2 Điều 151 của Luật này hoặc bàn giao không đầy đủ, không đúng thời hạn theo quy định thì Ban quản trị nhà chung cư có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư yêu cầu chủ đầu tư bàn giao kinh phí bảo trì.</p>

	<p>2. Sau khi nhận được văn bản của Ban quản trị quy định tại khoản 1 Điều này, trong thời hạn không quá 15 ngày, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải có văn bản yêu cầu chủ đầu tư bàn giao kinh phí bảo trì nhà chung cư cho Ban quản trị nhà chung cư.</p> <p>3. Trong thời hạn không quá 10 ngày sau khi có văn bản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà chủ đầu tư không bàn giao kinh phí bảo trì thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành quyết định cưỡng chế và tổ chức thu hồi kinh phí bảo trì để bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư theo quyết định cưỡng chế.</p> <p>Trong quá trình thực hiện cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì, nếu phát hiện chủ đầu tư có hành vi vi phạm pháp luật hình sự thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh yêu cầu cơ quan có thẩm quyền điều tra, xử lý theo quy định của pháp luật.</p> <p>4. Chính phủ quy định chi tiết việc cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư quy định tại Điều này.</p>	<p>2. Sau khi nhận được văn bản của Ban quản trị quy định tại khoản 1 Điều này, trong thời hạn 15 ngày, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải có văn bản yêu cầu chủ đầu tư bàn giao kinh phí bảo trì nhà chung cư cho Ban quản trị nhà chung cư.</p> <p>3. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày có văn bản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà chủ đầu tư không bàn giao kinh phí bảo trì thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành quyết định cưỡng chế và tổ chức thu hồi kinh phí bảo trì để bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư theo quyết định cưỡng chế.</p> <p>Trong quá trình thực hiện cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì, nếu phát hiện chủ đầu tư có hành vi vi phạm pháp luật hình sự thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh kiến nghị bằng văn bản và gửi kèm theo chứng cứ, tài liệu liên quan cho cơ quan điều tra, Viện Kiểm sát có thẩm quyền xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật.</p> <p>4. Chính phủ quy định chi tiết việc cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo</p>
--	--	--

		trì phần sở hữu chung của nhà chung cư quy định tại Điều này.
	<p style="text-align: center;">Điều 153. Sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu</p> <p>1. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư chỉ được sử dụng để bảo trì, thay thế các hạng mục, thiết bị thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư theo kế hoạch bảo trì được Hội nghị nhà chung cư thông qua. Ban quản trị nhà chung cư không được sử dụng kinh phí bảo trì này vào mục đích quản lý vận hành nhà chung cư và các mục đích khác. Trường hợp nhà chung cư phải phá dỡ theo quy định của Luật này mà kinh phí bảo trì chưa sử dụng hết thì được sử dụng để hỗ trợ tái định cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư mới sau khi được xây dựng lại.</p> <p>2. Việc sử dụng, chi tiêu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung phải có giấy tờ chứng minh thanh toán, quyết toán và phải báo cáo Hội nghị nhà chung cư.</p>	<p style="text-align: center;">Điều 153. Sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu</p> <p>1. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư chỉ được sử dụng để bảo trì, thay thế các hạng mục, thiết bị thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư theo kế hoạch bảo trì được Hội nghị nhà chung cư thông qua. Ban quản trị nhà chung cư không được sử dụng kinh phí bảo trì này vào mục đích quản lý vận hành nhà chung cư và các mục đích khác. Trường hợp nhà chung cư phải phá dỡ theo quy định của Luật này mà kinh phí bảo trì chưa sử dụng hết thì được sử dụng để hỗ trợ tái định cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư mới sau khi được xây dựng lại.</p> <p>2. Việc sử dụng, chi tiêu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung phải có giấy tờ chứng minh thanh toán, quyết toán và phải báo cáo Hội nghị nhà chung cư.</p>

	<p>3. Trường hợp sử dụng hết kinh phí bảo trì phần sở hữu chung đã đóng thì các chủ sở hữu có trách nhiệm đóng kinh phí bảo trì khi thực hiện bảo trì theo kế hoạch bảo trì đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua hoặc khi xuất hiện hạng mục cần bảo trì đột xuất. Trường hợp chủ sở hữu không đóng kinh phí bảo trì này thì ban quản trị nhà chung cư phối hợp với đơn vị quản lý vận hành đề nghị đơn vị cung cấp dịch vụ điện, nước tạm ngừng cung cấp đến khi đóng kinh phí bảo trì.</p> <p>4. Trường hợp nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh mà phân chia được riêng biệt các khu chức năng khác nhau trong cùng một tòa nhà bao gồm khu chức năng căn hộ, khu chức năng kinh doanh, dịch vụ và mỗi khu chức năng này có phần sở hữu chung được tách biệt với phần sở hữu chung của cả tòa nhà, được quản lý, vận hành độc lập thì chủ đầu tư và người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua hoặc lập phụ</p>	<p>3. Trường hợp sử dụng hết kinh phí bảo trì phần sở hữu chung đã đóng thì các chủ sở hữu có trách nhiệm đóng kinh phí bảo trì khi thực hiện bảo trì theo kế hoạch bảo trì đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua hoặc khi xuất hiện hạng mục, thiết bị cần bảo trì đột xuất.</p> <p>4. Trường hợp nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh mà phân chia được riêng biệt các khu chức năng khác nhau trong cùng một tòa nhà bao gồm khu chức năng căn hộ, khu chức năng kinh doanh dịch vụ và mỗi khu chức năng này có phần sở hữu chung được tách biệt với phần sở hữu chung của cả tòa nhà, được quản lý, vận hành độc lập thì chủ đầu tư và người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua hoặc lập phụ lục hợp đồng về việc phân chia tỷ lệ kinh phí bảo trì phần sở hữu chung thành nhiều phần để quản lý, sử dụng.</p> <p>Việc thỏa thuận phân chia tỷ lệ kinh phí bảo trì quy định tại khoản</p>
--	---	---

	<p>lục hợp đồng về việc phân chia tỷ lệ kinh phí bảo trì phần sở hữu chung thành nhiều phần để quản lý, sử dụng.</p> <p>Việc thỏa thuận phân chia tỷ lệ kinh phí bảo trì quy định tại khoản này được tính theo nguyên tắc tỷ lệ phần trăm diện tích sàn xây dựng của từng khu chức năng trong tòa nhà chung cư trên tổng diện tích sàn xây dựng của tòa nhà chung cư đó.</p> <p>5. Việc quản lý kinh phí bảo trì quy định tại khoản 4 Điều này được thực hiện như sau:</p> <p>a) Đối với kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của tòa nhà và phần sở hữu chung của khu căn hộ thì chuyển vào tài khoản do Ban quản trị nhà chung cư lập theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 151 của Luật này để quản lý, sử dụng;</p> <p>b) Đối với phần kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của khu kinh doanh, dịch vụ thì chủ sở hữu khu kinh doanh, dịch vụ tự quản lý, sử dụng để bảo trì phần sở hữu chung của khu chức năng này.</p>	<p>này được tính theo nguyên tắc tỷ lệ phần trăm diện tích sàn xây dựng của từng khu chức năng trong tòa nhà chung cư trên tổng diện tích sàn xây dựng của tòa nhà chung cư đó.</p> <p>5. Việc quản lý kinh phí bảo trì quy định tại khoản 4 Điều này được thực hiện như sau:</p> <p>a) Đối với kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của tòa nhà và phần sở hữu chung của khu căn hộ thì chuyển vào tài khoản do Ban quản trị nhà chung cư lập theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 151 của Luật này để quản lý, sử dụng;</p> <p>b) Đối với phần kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của khu kinh doanh dịch vụ thì chủ sở hữu khu kinh doanh dịch vụ tự quản lý, sử dụng để bảo trì phần sở hữu chung của khu chức năng này.</p> <p>6. Đối với các nhà chung cư không bắt buộc thành lập Ban quản trị theo quy định của Luật này thì các chủ sở hữu, người sử dụng thống nhất cử người đại diện quản lý tài khoản thu kinh phí bảo trì, việc sử dụng kinh</p>
--	--	--

		phí bảo trì.
	Mục 5 QUẢN LÝ SỬ DỤNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHU VỰC NHÀ CHUNG CƯ	Mục 5 QUẢN LÝ SỬ DỤNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHU VỰC NHÀ CHUNG CƯ
	<p>Điều 154. Các công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư phải bàn giao và thời điểm bàn giao</p> <p>1. Các công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư được đầu tư xây dựng theo dự án thuộc diện phải bàn giao cho chính quyền hoặc các cơ quan chuyên ngành của địa phương hoặc do chủ đầu tư quản lý sau khi hoàn thành dự án phải được xác định trong quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.</p> <p>2. Đối với công trình thuộc diện phải bàn giao thì sau khi nghiệm thu theo quy định của pháp luật về xây dựng, chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao các công trình này. Căn cứ vào tiến độ hoặc phân kỳ thực hiện dự án đã được phê duyệt, chủ đầu tư có thể</p>	<p>Điều 154. Các công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư phải bàn giao và thời điểm bàn giao</p> <p>1. Các công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư được đầu tư xây dựng theo dự án thuộc diện phải bàn giao cho chính quyền hoặc cơ quan chuyên ngành của địa phương hoặc do chủ đầu tư quản lý sau khi hoàn thành dự án phải được xác định trong quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.</p> <p>2. Đối với công trình thuộc diện phải bàn giao thì sau khi nghiệm thu theo quy định của pháp luật về xây dựng, chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao các công trình này. Căn cứ vào tiến độ hoặc phân kỳ thực hiện dự án đã được phê duyệt, chủ đầu tư có thể bàn giao toàn bộ hoặc bàn giao các</p>

	bàn giao toàn bộ hoặc bàn giao các công trình riêng biệt cho các cơ quan chuyên ngành của địa phương để quản lý theo quy định.	công trình riêng biệt cho chính quyền hoặc cơ quan chuyên ngành của địa phương để quản lý theo quy định.
	<p style="text-align: center;">Điều 155. Bàn giao, tiếp nhận và quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật nhà chung cư</p> <p>1. Chủ đầu tư có văn bản đề nghị bàn giao kèm theo hồ sơ công trình hạ tầng kỹ thuật phải bàn giao gửi cơ quan, đơn vị có thẩm quyền tiếp nhận theo phân cấp quản lý.</p> <p>2. Cơ quan tiếp nhận công trình hạ tầng kỹ thuật có trách nhiệm tiếp nhận để quản lý, khai thác sử dụng theo quy định; việc bàn giao, tiếp nhận phải được lập thành văn bản.</p> <p>3. Trong thời gian chưa bàn giao công trình thì chủ đầu tư có trách nhiệm bảo trì, quản lý, vận hành, khai thác theo nội dung dự án đã được phê duyệt.</p>	<p style="text-align: center;">Điều 155. Bàn giao, tiếp nhận và quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư</p> <p>1. Chủ đầu tư có văn bản đề nghị bàn giao kèm theo hồ sơ công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư phải bàn giao gửi cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận theo phân cấp quản lý.</p> <p>2. Cơ quan tiếp nhận công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư có trách nhiệm tiếp nhận để quản lý, khai thác sử dụng theo quy định; việc bàn giao, tiếp nhận phải được lập thành văn bản.</p> <p>3. Trong thời gian chưa bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư thì chủ đầu tư có trách nhiệm bảo trì, quản lý, vận hành, khai thác theo nội dung dự án đã được phê duyệt.</p>
	Điều 156. Quản lý, sử dụng, khai	Điều 156. Quản lý, sử dụng,

	<p>thác các công trình hạ tầng kỹ thuật sau khi bàn giao</p> <p>1. Đối với các công trình thuộc diện phải bàn giao thì cơ quan tiếp nhận phải quản lý, sử dụng, khai thác theo đúng mục tiêu, công năng của công trình và phải bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng, đảm bảo các hạng mục này được vận hành và hoạt động bình thường.</p> <p>Nhà nước có trách nhiệm bố trí kinh phí từ ngân sách để bảo trì, khai thác các công trình hạ tầng kỹ thuật do các cơ quan chức năng đã nhận bàn giao theo quy định.</p> <p>2. Đối với các công trình không thuộc diện phải bàn giao thì chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý, khai thác, bảo trì theo đúng mục tiêu, công năng của công trình, theo quy định của pháp luật và thỏa thuận với chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đảm bảo các hạng mục này được vận hành và hoạt động bình thường.</p>	<p>khai thác các công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư sau khi bàn giao</p> <p>1. Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư thuộc diện phải bàn giao thì cơ quan tiếp nhận phải quản lý, sử dụng, khai thác theo đúng mục tiêu, công năng của công trình và phải bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng, bảo đảm các hạng mục này được vận hành và hoạt động bình thường.</p> <p>Nhà nước có trách nhiệm bố trí kinh phí từ ngân sách nhà nước để bảo trì, khai thác các công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư do các cơ quan chức năng đã nhận bàn giao theo quy định.</p> <p>2. Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư không thuộc diện phải bàn giao thì chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý, khai thác, bảo trì theo đúng mục tiêu, công năng của công trình, theo quy định của pháp luật và thỏa thuận với chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, bảo</p>
--	--	--

		đảm các hạng mục này được vận hành và hoạt động bình thường.
Mục 2. PHÁ DỠ NHÀ CHUNG CƯ ĐỂ CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ		
<p>Điều 110. Các trường hợp phá dỡ nhà chung cư để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư</p> <p>1. Nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 99 của Luật này.</p> <p>2. Nhà chung cư bị hư hỏng mà chưa thuộc diện bị phá dỡ nhưng nằm trong khu vực phải thực hiện cải tạo, xây dựng đồng bộ với khu nhà ở thuộc diện bị phá dỡ theo quy định tại khoản 1 Điều này theo quy hoạch xây dựng được phê duyệt.</p> <p>3. Nhà chung cư không thuộc diện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này nhưng được tất cả các chủ sở hữu thống nhất phá dỡ để xây dựng lại nhà chung cư mới thông qua Hội nghị nhà chung cư.</p>		
Điều 111. Lập kế hoạch cải tạo,		

<p>xây dựng lại nhà chung cư</p> <p>1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư có trách nhiệm tổ chức rà soát, thống kê các loại nhà chung cư trên địa bàn; lập và phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư thuộc diện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 110 của Luật này.</p> <p>2. Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có thể được lập và phê duyệt riêng hoặc được xác định trong kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương và phải được công bố công khai trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương, trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh và thông báo đến khu dân cư, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư.</p>		
<p>Điều 112. Yêu cầu đối với việc phá dỡ nhà chung cư để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư</p> <p>1. Việc phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải thuộc trường hợp quy định tại Điều 110 của Luật này, phù hợp với quy hoạch xây dựng và chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở</p>		

của địa phương đã được phê duyệt.

2. Trước khi thực hiện phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì chủ đầu tư phải tổ chức lập phương án tái định cư để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư phê duyệt. Phương án tái định cư phải được thông báo đến khu dân cư nơi có nhà chung cư bị phá dỡ, được công bố công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng của địa phương, trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân và cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.

3. Việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải được thực hiện theo dự án; khi phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải kết hợp cải tạo lại khu nhà ở trong khu vực của dự án theo quy hoạch xây dựng được phê duyệt.

4. Trường hợp cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước thì phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và phải tuân thủ quy định về cải tạo, xây dựng lại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 113. Các hình thức cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

<p>1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư vốn hoặc góp vốn cùng các chủ sở hữu có nhà chung cư quy định tại Điều 110 của Luật này để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, trừ trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 110 của Luật này không chấp hành việc phá dỡ.</p> <p>2. Nhà nước thực hiện cưỡng chế phá dỡ và trực tiếp đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 3 Điều 36 của Luật này đối với trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 110 của Luật này mà chủ sở hữu nhà chung cư không chấp hành việc phá dỡ.</p>		
<p>Điều 114. Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư</p> <p>1. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện như sau:</p> <p>a) Trường hợp Nhà nước đầu tư bằng nguồn vốn quy định tại khoản 3 Điều 36 của Luật này để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì cơ quan quản</p>		

lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo người có thẩm quyền quyết định đầu tư quyết định lựa chọn chủ đầu tư;

b) Trường hợp Nhà nước đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo hình thức xây dựng - chuyển giao quy định tại khoản 3 Điều 36 của Luật này thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định lựa chọn chủ đầu tư theo hình thức đấu thầu nếu có từ hai nhà đầu tư trở lên đăng ký làm chủ đầu tư hoặc chỉ định thầu nếu chỉ có một nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư;

c) Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tham gia góp vốn đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì chủ sở hữu nhà chung cư và doanh nghiệp thỏa thuận về đơn vị làm chủ đầu tư và đề nghị cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận.

2. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư chỉ được thực hiện sau khi có kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

<p>3. Trường hợp cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều này thì chủ đầu tư phải có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 21 của Luật này.</p>		
<p>Điều 115. Phương án bố trí tái định cư khi phá dỡ nhà chung cư</p> <p>1. Trường hợp nhà chung cư có một chủ sở hữu mà đang cho thuê thì việc bố trí chỗ ở cho người đang thuê được thực hiện theo thỏa thuận giữa chủ sở hữu và người thuê nhà.</p> <p>2. Trường hợp nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu mà có sự tham gia đầu tư của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thì chủ sở hữu nhà chung cư và doanh nghiệp này thỏa thuận phương án bố trí tái định cư theo nguyên tắc quy định tại Điều 116 của Luật này để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư phê duyệt.</p> <p>Các chủ sở hữu nhà chung cư phải tổ chức cuộc họp Hội nghị nhà chung cư để thống nhất phương án bố trí tái định cư trước khi báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư phê</p>		

<p>duyet.</p> <p>3. Trường hợp nhà chung cư thuộc diện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 110 của Luật này mà chủ sở hữu không chấp hành việc phá dỡ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở thực hiện cưỡng chế phá dỡ và tổ chức lập, phê duyệt phương án bố trí tái định cư theo nguyên tắc quy định tại Điều 116 của Luật này.</p>		
<p>Điều 116. Bố trí nhà ở tái định cư</p> <p>1. Việc bố trí tái định cư cho các chủ sở hữu có nhà chung cư thuộc diện phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện như sau:</p> <p>a) Trường hợp chủ sở hữu không có nhu cầu tái định cư tại chỗ thì tùy theo điều kiện cụ thể của địa phương mà được bố trí nhà ở, đất ở tái định cư theo quy định tại Điều 36 của Luật này;</p> <p>b) Trường hợp chủ sở hữu có nhu cầu tái định cư tại chỗ thì được bố trí nhà ở mới có diện tích tối thiểu bằng hoặc lớn hơn diện tích nhà ở cũ.</p>		

Trường hợp Nhà nước đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mà có chênh lệch về giá trị giữa nhà ở cũ và nhà ở mới thì việc thanh toán giá trị chênh lệch được thực hiện theo phương án bố trí tái định cư đã được phê duyệt; nếu doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và chủ sở hữu thỏa thuận đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì việc thanh toán giá trị chênh lệch được thực hiện theo thỏa thuận giữa các bên;

c) Việc bố trí tái định cư bằng nhà ở được thực hiện thông qua hợp đồng cho thuê, cho thuê mua, mua bán nhà ở ký giữa người được bố trí tái định cư với đơn vị được giao bố trí tái định cư nếu do Nhà nước đầu tư; ký với chủ đầu tư dự án nếu do doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư xây dựng;

d) Ngoài việc được bố trí tái định cư theo quy định tại khoản này, người được bố trí tái định cư còn được xem xét hỗ trợ theo quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Việc bố trí tái định cư cho các chủ sở hữu có nhà chung cư phải phá dỡ để xây dựng công trình khác được

<p>thực hiện theo quy định tại Điều 36 của Luật này.</p> <p>3. Trường hợp Nhà nước đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì chủ đầu tư dự án phải lo chỗ ở tạm thời hoặc thanh toán tiền để người được tái định cư tự lo chỗ ở trong thời gian cải tạo, xây dựng lại; trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và chủ sở hữu thỏa thuận đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì các bên thỏa thuận về chỗ ở tạm thời của chủ sở hữu trong thời gian cải tạo, xây dựng lại.</p> <p>4. Chính phủ quy định chi tiết việc phá dỡ nhà chung cư để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và việc bố trí nhà ở cho người được tái định cư.</p>		
Chương VIII. GIAO DỊCH VỀ NHÀ Ở	CHƯƠNG X GIAO DỊCH VỀ NHÀ Ở	Chương X GIAO DỊCH VỀ NHÀ Ở
Mục 1. QUY ĐỊNH CHUNG VỀ CÁC GIAO DỊCH VỀ NHÀ Ở	Mục 1. QUY ĐỊNH CHUNG	Mục 1 QUY ĐỊNH CHUNG
Điều 117. Các hình thức giao dịch về nhà ở	Điều 157. Các giao dịch về nhà ở	Điều 157. Các giao dịch về nhà ở

<p>Giao dịch về nhà ở bao gồm các hình thức mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ và uỷ quyền quản lý nhà ở.</p>	<p>Các giao dịch về nhà ở bao gồm mua bán, thuê, thuê mua nhà ở, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, uỷ quyền quản lý nhà ở.</p>	<p>Các giao dịch về nhà ở bao gồm mua bán, thuê, thuê mua nhà ở, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, uỷ quyền quản lý nhà ở.</p>
<p>Điều 118. Điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch</p> <p>1. Giao dịch về mua bán, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở thì nhà ở phải có đủ điều kiện sau đây:</p> <p>a) Có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này;</p> <p>b) Không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu; đang trong thời hạn sở hữu nhà ở đối với trường hợp sở hữu nhà ở có thời hạn;</p> <p>c) Không bị kê biên để thi hành án hoặc không bị kê biên để chấp hành quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;</p> <p>d) Không thuộc diện đã có quyết</p>	<p>Điều 158. Điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch</p> <p>1. Giao dịch về mua bán, thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở thì nhà ở phải có đủ điều kiện sau đây:</p> <p>a) Có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này;</p> <p>b) Không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu; đang trong thời hạn sở hữu nhà ở đối với trường hợp sở hữu nhà ở có thời hạn;</p> <p>c) Không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc không thuộc trường hợp bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo</p>	<p>Điều 158. Điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch</p> <p>1. Giao dịch về mua bán, thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở thì nhà ở phải có đủ điều kiện sau đây:</p> <p>a) Có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này;</p> <p>b) Không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu theo quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo; đang trong thời hạn sở hữu nhà ở đối với trường hợp sở hữu nhà ở có thời hạn.</p> <p>Điều kiện quy định tại điểm này không áp dụng đối với trường hợp mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai;</p>

<p>định thu hồi đất, có thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở của cơ quan có thẩm quyền.</p> <p>Các điều kiện quy định tại điểm b và điểm c khoản này không áp dụng đối với trường hợp mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.</p> <p>2. Giao dịch về nhà ở sau đây thì nhà ở không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận:</p> <p>a) Mua bán, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai;</p> <p>b) Tổ chức thực hiện tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương;</p> <p>c) Mua bán, thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; mua bán, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở để phục vụ tái định cư không thuộc sở hữu nhà nước; bán nhà ở quy định tại khoản 4 Điều 62 của Luật này;</p> <p>d) Cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở;</p> <p>đ) Nhận thừa kế nhà ở;</p> <p>e) Chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại được xây dựng trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở bao</p>	<p>quyết định của tòa án;</p> <p>d) Không thuộc diện đã có quyết định thu hồi đất, có thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở của cơ quan có thẩm quyền.</p> <p>Các điều kiện quy định tại điểm b và điểm c khoản này không áp dụng đối với trường hợp mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.</p> <p>2. Giao dịch về nhà ở sau đây thì nhà ở không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận:</p> <p>a) Mua bán, thuê mua, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai; bán nhà ở trong trường hợp giải thể, phá sản;</p> <p>b) Tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương;</p> <p>c) Mua bán, thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;</p> <p>d) Cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở;</p> <p>đ) Nhận thừa kế nhà ở;</p> <p>Các giấy tờ chứng minh điều kiện nhà ở tham gia giao dịch quy định tại khoản này thực hiện theo quy</p>	<p>c) Không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc không thuộc trường hợp bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp ngăn chặn theo quyết định của tòa án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền;</p> <p>d) Không thuộc diện đã có quyết định thu hồi đất, có thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở của cơ quan có thẩm quyền.</p> <p>2. Giao dịch về nhà ở sau đây thì nhà ở không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận:</p> <p>a) Mua bán, thuê mua, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai; bán nhà ở trong trường hợp giải thể, phá sản;</p> <p>b) Tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết;</p> <p>c) Mua bán, thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;</p> <p>d) Cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở;</p>
---	---	--

<p>gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao nhà ở từ chủ đầu tư nhưng chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó.</p> <p>Các giấy tờ chứng minh điều kiện nhà ở tham gia giao dịch quy định tại khoản này thực hiện theo quy định của Chính phủ.</p> <p>3. Trường hợp nhà ở cho thuê thì ngoài các điều kiện quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều này, nhà ở còn phải bảo đảm chất lượng, an toàn cho bên thuê nhà ở, có đầy đủ hệ thống điện, cấp, thoát nước, bảo đảm vệ sinh môi trường.</p>	<p>định của Chính phủ.</p> <p>3. Trường hợp nhà ở cho thuê thì ngoài các điều kiện quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều này, nhà ở còn phải bảo đảm chất lượng, an toàn cho bên thuê nhà ở, có đầy đủ hệ thống điện, cấp, thoát nước, bảo đảm vệ sinh môi trường.</p>	<p>đ) Nhận thừa kế nhà ở;</p> <p>Các giấy tờ chứng minh điều kiện nhà ở tham gia giao dịch quy định tại khoản này thực hiện theo quy định của Chính phủ.</p> <p>3. Trường hợp nhà ở cho thuê thì ngoài các điều kiện quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều này, nhà ở còn phải bảo đảm chất lượng, an toàn cho bên thuê nhà ở, có đầy đủ hệ thống điện, cấp, thoát nước, bảo đảm vệ sinh môi trường, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.</p>
<p>Điều 119. Điều kiện của các bên tham gia giao dịch về nhà ở</p> <p>1. Bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở phải có điều kiện sau đây:</p>	<p>Điều 159. Điều kiện của các bên tham gia một số giao dịch về nhà ở</p> <p>1. Bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở phải có điều kiện sau đây:</p>	<p>Điều 159. Điều kiện của các bên tham gia một số giao dịch về nhà ở</p> <p>1. Bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở phải có điều kiện theo quy định của pháp luật</p>

<p>a) Là chủ sở hữu nhà ở hoặc người được chủ sở hữu cho phép, ủy quyền để thực hiện giao dịch về nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về dân sự; trường hợp chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại thì phải là người đã mua nhà ở của chủ đầu tư hoặc người đã nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở;</p> <p>b) Nếu là cá nhân thì phải có đầy đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch về nhà ở theo quy định của pháp luật dân sự; nếu là tổ chức thì phải có tư cách pháp nhân, trừ trường hợp tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương.</p> <p>2. Bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại, nhận đổi, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, nhận thế chấp, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý nhà ở là cá nhân thì phải có điều kiện sau đây:</p> <p>a) Nếu là cá nhân trong nước thì phải có đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện các giao dịch về nhà ở theo quy định của pháp luật dân sự và không bắt buộc phải có đăng ký thường trú tại nơi có nhà ở được giao dịch;</p> <p>b) Nếu là cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải có đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện các giao dịch về nhà ở theo quy định của pháp luật dân sự và không</p>	<p>a) Là chủ sở hữu nhà ở hoặc người đại diện của chủ sở hữu hoặc người được chủ sở hữu ủy quyền để thực hiện giao dịch về nhà ở hoặc trường hợp xử lý tài sản do thế chấp, thi hành án dân sự theo quy định của Luật này và pháp luật về dân sự;</p> <p>b) Có đầy đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch về nhà ở theo quy định của pháp luật dân sự.</p> <p>2. Bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, nhận đổi, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, nhận thế chấp, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý nhà ở là cá nhân thì phải có điều kiện sau đây:</p> <p>a) Nếu là cá nhân trong nước thì phải có đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện các giao dịch về nhà ở theo quy định của pháp luật dân sự và không bắt buộc phải có đăng ký thường trú tại nơi có nhà ở được giao dịch;</p> <p>b) Nếu là cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải có đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện các giao dịch về nhà ở theo</p>	<p>về dân sự.</p> <p>2. Bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, nhận tặng cho, nhận đổi, nhận thừa kế, nhận thế chấp, nhận góp vốn, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý nhà ở là cá nhân thì phải có điều kiện sau đây:</p> <p>a) Nếu là cá nhân trong nước thì phải có năng lực hành vi dân sự để thực hiện các giao dịch về nhà ở theo quy định của pháp luật dân sự và không bắt buộc phải có đăng ký thường trú tại nơi có nhà ở được giao dịch;</p> <p>b) Nếu là cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải có năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch về nhà ở theo quy định của pháp luật Việt Nam, phải thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật này và không bắt buộc phải có đăng ký tạm trú hoặc đăng ký thường trú tại nơi có nhà ở được giao dịch.</p> <p>3. Bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, nhận tặng cho, nhận đổi, nhận thừa kế, nhận thế chấp, nhận góp vốn,</p>
---	--	--

bắt buộc phải có đăng ký thường trú tại nơi có nhà ở được giao dịch;

b) Nếu là cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải có đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch về nhà ở theo quy định của pháp luật Việt Nam, phải thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật này và không bắt buộc phải có đăng ký tạm trú hoặc đăng ký thường trú tại nơi có nhà ở được giao dịch.

3. Bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại, nhận đổi, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận thế chấp, nhận góp vốn, được ủy quyền quản lý nhà ở là tổ chức thì phải có tư cách pháp nhân và không phụ thuộc vào nơi đăng ký kinh doanh, nơi thành lập; trường hợp là tổ chức nước ngoài thì phải thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật này; nếu tổ chức được ủy quyền quản lý nhà ở thì phải có chức năng kinh doanh dịch vụ bất động sản và đang hoạt động tại Việt Nam theo quy

định của pháp luật Việt Nam, phải thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật này và không bắt buộc phải có đăng ký tạm trú hoặc đăng ký thường trú tại nơi có nhà ở được giao dịch.

3. Bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, nhận đổi, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận thế chấp, nhận góp vốn, được ủy quyền quản lý nhà ở là tổ chức thì phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về dân sự và không phụ thuộc vào nơi đăng ký kinh doanh, nơi thành lập; trường hợp là tổ chức nước ngoài thì phải thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật này; nếu tổ chức được ủy quyền quản lý nhà ở thì phải có chức năng kinh doanh dịch vụ bất động sản và đang hoạt động tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý nhà ở là tổ chức thì phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về dân sự và không phụ thuộc vào nơi đăng ký kinh doanh, nơi thành lập; trường hợp là tổ chức nước ngoài thì phải thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật này; nếu tổ chức được ủy quyền quản lý nhà ở thì phải có chức năng kinh doanh dịch vụ bất động sản và đang hoạt động tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

<p>định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.</p>		
<p>Điều 120. Trình tự, thủ tục thực hiện giao dịch về nhà ở</p> <p>1. Các bên tham gia giao dịch nhà ở thỏa thuận lập hợp đồng mua bán, cho thuê, thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở hoặc văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại (sau đây gọi chung là hợp đồng về nhà ở) có các nội dung quy định tại Điều 121 của Luật này; trường hợp tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương thì chỉ cần lập văn bản tặng cho.</p> <p>2. Các bên thỏa thuận để một bên thực hiện nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó; trường hợp mua, thuê mua nhà ở của chủ đầu tư dự án thì chủ đầu tư có trách nhiệm làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho bên mua, bên thuê mua, trừ trường hợp bên mua, bên thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.</p>	<p>Điều 160. Trình tự, thủ tục thực hiện giao dịch về nhà ở</p> <p>1. Các bên tham gia giao dịch nhà ở thỏa thuận lập hợp đồng mua bán, cho thuê, thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở (sau đây gọi chung là hợp đồng về nhà ở) có các nội dung quy định tại Điều 161 của Luật này; trường hợp tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương thì chỉ cần lập văn bản tặng cho.</p> <p>2. Các bên thỏa thuận để một bên thực hiện nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó; trường hợp mua, thuê mua nhà ở của chủ đầu tư dự án thì chủ đầu tư có trách nhiệm làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho bên mua, bên thuê mua, trừ trường hợp bên mua, bên thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.</p> <p>3. Cơ quan nhà nước có thẩm</p>	<p>Điều 160. Trình tự, thủ tục thực hiện giao dịch về nhà ở</p> <p>1. Các bên tham gia giao dịch nhà ở thỏa thuận lập hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở (sau đây gọi chung là hợp đồng về nhà ở) có các nội dung quy định tại Điều 161 của Luật này; trường hợp tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết thì chỉ cần lập văn bản tặng cho.</p> <p>2. Các bên thỏa thuận để một bên thực hiện nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó; trường hợp mua, thuê mua nhà ở của chủ đầu tư dự án thì chủ đầu tư có trách nhiệm làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho bên mua, bên thuê mua, trừ trường hợp bên mua, bên thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.</p>

<p>3. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho bên mua, bên thuê mua, bên nhận tặng cho, nhận đổi, nhận góp vốn, nhận thừa kế nhà ở cùng với nhận chuyển quyền sử dụng đất ở hợp pháp có nhà ở đó thì đồng thời công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bên nhận quyền sở hữu nhà ở.</p>	<p>quyền khi thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho bên mua, bên thuê mua, bên nhận tặng cho, nhận đổi, nhận góp vốn, nhận thừa kế nhà ở cùng với nhận chuyển quyền sử dụng đất ở hợp pháp có nhà ở đó thì đồng thời công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bên nhận quyền sở hữu nhà ở.</p>	<p>3. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho bên mua, bên thuê mua, bên nhận tặng cho, nhận đổi, nhận góp vốn, nhận thừa kế nhà ở cùng với nhận chuyển quyền sử dụng đất ở có nhà ở đó thì đồng thời công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bên nhận quyền sở hữu nhà ở.</p>
<p>Điều 121. Hợp đồng về nhà ở Hợp đồng về nhà ở do các bên thỏa thuận và phải được lập thành văn bản bao gồm các nội dung sau đây:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Họ và tên của cá nhân, tên của tổ chức và địa chỉ của các bên; 2. Mô tả đặc điểm của nhà ở giao dịch và đặc điểm của thửa đất ở gắn với nhà ở đó. Đối với hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua căn hộ chung cư thì các bên phải ghi rõ phần sở hữu chung, sử dụng chung; diện tích sử dụng thuộc quyền sở hữu riêng; diện tích sàn xây dựng căn hộ; mục đích sử dụng của phần sở hữu chung, sử dụng chung trong nhà chung cư theo đúng mục đích thiết kế đã được phê duyệt 	<p>Điều 161. Hợp đồng về nhà ở Hợp đồng về nhà ở do các bên thỏa thuận và phải được lập thành văn bản bao gồm các nội dung sau đây:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Họ và tên của cá nhân, tên của tổ chức và địa chỉ của các bên; 2. Mô tả đặc điểm của nhà ở giao dịch và đặc điểm của thửa đất ở gắn với nhà ở đó. Đối với hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua căn hộ chung cư thì các bên phải ghi rõ phần sở hữu chung, sử dụng chung; diện tích sử dụng thuộc quyền sở hữu riêng; diện tích sàn xây dựng căn hộ; mục đích sử dụng của phần sở hữu chung, sử dụng chung trong nhà chung cư theo đúng 	<p>Điều 161. Hợp đồng về nhà ở Hợp đồng về nhà ở do các bên thỏa thuận và phải được lập thành văn bản bao gồm các nội dung sau đây:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Họ và tên của cá nhân, tên của tổ chức và địa chỉ của các bên; 2. Mô tả đặc điểm của nhà ở giao dịch và đặc điểm của thửa đất ở gắn với nhà ở đó. Đối với hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua căn hộ chung cư thì các bên phải ghi rõ phần sở hữu chung, sử dụng chung; thời hạn sử dụng nhà chung cư theo hồ sơ thiết kế; diện tích sử dụng thuộc quyền sở hữu riêng; diện tích sàn căn hộ; mục đích sử dụng của phần sở hữu chung,

<p>ban đầu;</p> <p>3. Giá trị góp vốn, giá giao dịch nhà ở nếu hợp đồng có thỏa thuận về giá; trường hợp mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở mà Nhà nước có quy định về giá thì các bên phải thực hiện theo quy định đó;</p> <p>4. Thời hạn và phương thức thanh toán tiền nếu là trường hợp mua bán, cho thuê, cho thuê mua, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở;</p> <p>5. Thời gian giao nhận nhà ở; thời gian bảo hành nhà ở nếu là mua, thuê mua nhà ở được đầu tư xây dựng mới; thời hạn cho thuê, cho thuê mua, thế chấp, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở; thời hạn góp vốn;</p> <p>6. Quyền và nghĩa vụ của các bên;</p> <p>7. Cam kết của các bên;</p> <p>8. Các thỏa thuận khác;</p> <p>9. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng;</p> <p>10. Ngày, tháng, năm ký kết hợp đồng;</p> <p>11. Chữ ký và ghi rõ họ, tên của các bên, nếu là tổ chức thì phải đóng</p>	<p>mục đích thiết kế đã được phê duyệt ban đầu; giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư (trong trường hợp chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu); trách nhiệm đóng, mức đóng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và thông tin tài khoản nộp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung.</p> <p>3. Giá trị góp vốn, giá giao dịch nhà ở nếu hợp đồng có thỏa thuận về giá; trường hợp mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở mà Nhà nước có quy định về giá thì các bên phải thực hiện theo quy định đó.</p> <p>4. Thời hạn và phương thức thanh toán tiền nếu là trường hợp mua bán, cho thuê, cho thuê mua, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở.</p> <p>5. Thời gian giao nhận nhà ở; thời gian bảo hành nhà ở nếu là mua, thuê mua nhà ở được đầu tư xây dựng mới; thời hạn cho thuê, cho thuê mua, thế chấp, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở; thời hạn góp vốn.</p> <p>6. Quyền và nghĩa vụ của các bên.</p>	<p>sử dụng chung trong nhà chung cư theo đúng mục đích thiết kế đã được phê duyệt ban đầu; giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư (trong trường hợp chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu); trách nhiệm đóng, mức đóng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và thông tin tài khoản nộp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung;</p> <p>3. Giá trị góp vốn, giá giao dịch nhà ở nếu hợp đồng có thỏa thuận về giá; trường hợp mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở mà Nhà nước có quy định về giá thì các bên phải thực hiện theo quy định đó;</p> <p>4. Thời hạn và phương thức thanh toán tiền nếu là trường hợp mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở;</p> <p>5. Thời gian giao nhận nhà ở; thời gian bảo hành nhà ở nếu là mua, thuê mua nhà ở được đầu tư xây dựng mới; thời hạn cho thuê, cho thuê mua, thế chấp, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở; thời hạn góp vốn; thời hạn sở hữu đối với trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn;</p> <p>6. Quyền và nghĩa vụ của các</p>
--	---	---

<p>dấu (nếu có) và ghi rõ chức vụ của người ký.</p>	<p>Trường hợp thuê mua nhà ở thì phải ghi rõ quyền và nghĩa vụ của các bên về việc sửa chữa các hư hỏng trong quá trình thuê mua.</p> <p>7. Cam kết của các bên.</p> <p>8. Các thỏa thuận khác.</p> <p>9. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.</p> <p>10. Ngày, tháng, năm ký kết hợp đồng.</p> <p>11. Chữ ký và ghi rõ họ, tên của các bên, nếu là tổ chức thì phải đóng dấu (nếu có) và ghi rõ chức vụ của người ký.</p>	<p>bên.</p> <p>Trường hợp thuê mua nhà ở thì phải ghi rõ quyền và nghĩa vụ của các bên về việc sửa chữa các hư hỏng trong quá trình thuê mua;</p> <p>7. Cam kết của các bên;</p> <p>8. Các thỏa thuận khác;</p> <p>9. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng;</p> <p>10. Ngày, tháng, năm ký kết hợp đồng;</p> <p>11. Chữ ký và ghi rõ họ, tên của các bên, nếu là tổ chức thì phải đóng dấu (nếu có) và ghi rõ chức vụ của người ký.</p>
<p>Điều 122. Công chứng, chứng thực hợp đồng và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng về nhà ở</p> <p>1. Trường hợp mua bán, tặng cho, đổi, góp vốn, thế chấp nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại thì phải thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.</p> <p>Đối với các giao dịch quy định tại</p>	<p>Điều 162. Công chứng, chứng thực hợp đồng và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng về nhà ở</p> <p>1. Trường hợp mua bán, thuê mua, tặng cho, đổi, góp vốn, thế chấp nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại thì phải thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.</p> <p>Đối với các giao dịch quy định</p>	<p>Điều 162. Công chứng, chứng thực hợp đồng và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng về nhà ở</p> <p>1. Trường hợp mua bán, thuê mua, tặng cho, đổi, góp vốn, thế chấp nhà ở thì phải thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.</p> <p>Đối với các giao dịch quy định tại khoản này thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công</p>

khoản này thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực hợp đồng.

2. Đối với trường hợp tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương; mua bán, cho thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; mua bán, cho thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư; góp vốn bằng nhà ở mà có một bên là tổ chức; cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở thì không bắt buộc phải công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp các bên có nhu cầu.

Đối với các giao dịch quy định tại khoản này thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là do các bên thỏa thuận; trường hợp các bên không có thỏa thuận thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm ký kết hợp đồng.

3. Văn bản thừa kế nhà ở được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về dân sự.

4. Việc công chứng hợp đồng về nhà ở được thực hiện tại tổ chức hành nghề công chứng; việc chứng thực hợp đồng về nhà ở được thực hiện tại Ủy

tại khoản này thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực hợp đồng.

2. Đối với trường hợp tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương; mua bán, thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; mua bán, cho thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư; góp vốn bằng nhà ở mà có một bên là tổ chức; cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở thì không bắt buộc phải công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp các bên có nhu cầu.

Đối với các giao dịch quy định tại khoản này thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là do các bên thỏa thuận; trường hợp các bên không có thỏa thuận thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm giao kết hợp đồng.

3. Văn bản thừa kế nhà ở được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về dân sự.

4. Việc công chứng hợp đồng về nhà ở được thực hiện tại tổ chức hành nghề công chứng; việc chứng thực

chứng, chứng thực hợp đồng.

2. Đối với trường hợp tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết; mua bán, thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; mua bán, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư; góp vốn bằng nhà ở mà có một bên là tổ chức; thuê, mượn, ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở thì không bắt buộc phải công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp các bên có nhu cầu.

Đối với các giao dịch quy định tại khoản này thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là do các bên thỏa thuận; trường hợp các bên không có thỏa thuận thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm giao kết hợp đồng.

3. Văn bản thừa kế nhà ở được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về dân sự.

4. Việc công chứng hợp đồng về nhà ở được thực hiện tại tổ chức hành nghề công chứng; việc chứng thực hợp đồng về nhà ở được thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở.

ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở.	hợp đồng về nhà ở được thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở.	
Mục 2. MUA BÁN NHÀ Ở, CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở	Mục 2 MUA BÁN NHÀ Ở	Mục 2 MUA BÁN NHÀ Ở
<p>Điều 123. Giao dịch mua bán nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại</p> <p>1. Việc mua bán nhà ở phải được lập thành hợp đồng có các nội dung quy định tại Điều 121 của Luật này. Các bên có thể thỏa thuận về việc bên bán thực hiện bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở gắn với nhà ở đó trong một thời hạn nhất định cho bên mua theo quy định của Chính phủ.</p> <p>2. Trường hợp bên mua nhà ở thương mại của chủ đầu tư nếu thuộc diện chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó và có nhu cầu thì được chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở; bên nhận chuyển nhượng hợp đồng có trách nhiệm thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo hợp đồng</p>	<p>Điều 163. Giao dịch mua bán nhà ở</p> <p>1. Việc mua bán nhà ở phải được lập thành hợp đồng có các nội dung quy định tại Điều 161 của Luật này. Các bên có thể thỏa thuận về việc bên bán thực hiện bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở gắn với nhà ở đó trong một thời hạn nhất định cho bên mua.</p> <p>2. Các bên mua bán nhà ở thỏa thuận các nội dung sau:</p> <p>a) Thời hạn bên mua được sở hữu nhà ở (nếu có); các quyền và nghĩa vụ của bên mua trong thời hạn sở hữu nhà ở; trách nhiệm đăng ký và làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho bên mua; nếu có thỏa thuận về thời hạn sở hữu thì cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phải ghi rõ thời hạn sở hữu nhà ở trong Giấy chứng nhận.</p>	<p>Điều 163. Giao dịch mua bán nhà ở</p> <p>1. Việc mua bán nhà ở phải được lập thành hợp đồng có các nội dung quy định tại Điều 161 của Luật này. Các bên có thể thỏa thuận về việc bên bán thực hiện bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở gắn với nhà ở đó trong một thời hạn nhất định cho bên mua.</p> <p>2. Các bên mua bán nhà ở thỏa thuận các nội dung sau đây:</p> <p>a) Thời hạn bên mua được sở hữu nhà ở (nếu có); các quyền và nghĩa vụ của bên mua trong thời hạn sở hữu nhà ở; trách nhiệm đăng ký và làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho bên mua; nếu có thỏa thuận về thời hạn sở hữu thì cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận phải ghi rõ thời hạn sở hữu nhà ở trong Giấy chứng</p>

<p>mua bán nhà ở đã ký với chủ đầu tư.</p> <p>Trình tự, thủ tục chuyển nhượng, nội dung và mẫu văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở được thực hiện theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; bên chuyển nhượng hợp đồng phải nộp thuế, lệ phí theo quy định của pháp luật về thuế, lệ phí.</p>	<p>Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc bên mua được quyền bán, tặng cho, để thừa kế, góp vốn bằng nhà ở trong thời hạn sở hữu nhà ở thì bên mua lại, bên được tặng cho, bên được thừa kế, bên nhận góp vốn chỉ được sở hữu nhà ở theo thời hạn mà bên mua nhà ở lần đầu đã thỏa thuận với chủ sở hữu lần đầu;</p> <p>b) Việc bàn giao lại nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở và người nhận bàn giao lại nhà ở sau khi hết hạn sở hữu;</p> <p>c) Việc xử lý Giấy chứng nhận khi hết hạn sở hữu và trách nhiệm của các bên trong việc thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở;</p> <p>d) Các thỏa thuận khác.</p>	<p>nhận.</p> <p>Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc bên mua được quyền bán, tặng cho, để thừa kế, góp vốn bằng nhà ở trong thời hạn sở hữu nhà ở thì bên mua lại, bên được tặng cho, bên được thừa kế, bên nhận góp vốn chỉ được sở hữu nhà ở theo thời hạn mà bên mua nhà ở lần đầu đã thỏa thuận với chủ sở hữu lần đầu;</p> <p>b) Việc bàn giao lại nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở và người nhận bàn giao lại nhà ở sau khi hết thời hạn sở hữu;</p> <p>c) Việc xử lý Giấy chứng nhận khi hết thời hạn sở hữu và trách nhiệm của các bên trong việc thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở;</p> <p>d) Các thỏa thuận khác.</p>
<p>Điều 124. Giá mua bán nhà ở, giá chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại</p> <p>Giá mua bán nhà ở, giá chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở do các bên thỏa thuận và được ghi rõ trong hợp đồng mua bán nhà ở, văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà</p>	<p>Điều 164. Xử lý đối với trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn</p> <p>Trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 163 của Luật này thì xử lý như sau:</p> <p>1. Trong thời hạn sở hữu nhà ở,</p>	<p>Điều 164. Xử lý đối với trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn</p> <p>Trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 163 của Luật này thì xử lý như sau:</p> <p>1. Trong thời hạn sở hữu nhà ở,</p>

<p>ở; trường hợp Nhà nước có quy định về giá mua bán nhà ở thì các bên phải thực hiện theo quy định đó.</p>	<p>bên mua nhà ở được thực hiện các quyền theo thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>2. Khi hết thời hạn sở hữu thì Giấy chứng nhận cấp cho bên mua không còn giá trị pháp lý, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. 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.</p> <p>3. 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.</p> <p>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 của chủ sở hữu đối với nhà ở này; việc bàn giao lại nhà ở được thực hiện</p>	<p>bên mua nhà ở thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>2. Khi hết thời hạn sở hữu thì Giấy chứng nhận cấp cho bên mua không còn giá trị pháp lý. Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được chuyển lại cho bên bán nhà ở hoặc người thừa kế hợp pháp của bên bán.</p> <p>Bên bán nhà ở hoặc người thừa kế hợp pháp của bên bán đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó. 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;</p> <p>3. 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</p>
---	---	---

	<p>trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày xác định được chủ sở hữu nhà ở.</p> <p>4. Khi hết hạn sở hữu, bên nhận lại quyền sở hữu nhà ở đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. 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.</p>	<p>chấm dứt hoạt động.</p> <p>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 của chủ sở hữu đối với nhà ở này; việc bàn giao lại nhà ở được thực hiện trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày xác định được chủ sở hữu nhà ở;</p>
<p>Điều 125. Mua bán nhà ở trả chậm, trả dần</p> <p>1. Việc mua bán nhà ở trả chậm, trả dần do các bên thỏa thuận và được ghi rõ trong hợp đồng mua bán nhà ở; trong thời gian trả chậm, trả dần, bên mua nhà ở được quyền sử dụng nhà ở và có trách nhiệm bảo trì nhà ở đó, trừ trường hợp nhà ở còn trong thời hạn bảo hành theo quy định của Luật này hoặc các bên có thỏa thuận khác.</p> <p>2. Bên mua nhà ở trả chậm, trả dần chỉ được thực hiện các giao dịch mua bán, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn nhà ở này với người khác sau khi đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở, trừ</p>	<p>Điều 165. Mua bán nhà ở trả chậm, trả dần</p> <p>1. Việc mua bán nhà ở trả chậm, trả dần do các bên thỏa thuận và được ghi rõ trong hợp đồng mua bán nhà ở; trong thời gian trả chậm, trả dần, bên mua nhà ở được quyền sử dụng nhà ở và có trách nhiệm bảo trì nhà ở đó, trừ trường hợp nhà ở còn trong thời hạn bảo hành theo quy định của Luật này hoặc các bên có thỏa thuận khác.</p> <p>2. Bên mua nhà ở trả chậm, trả dần chỉ được thực hiện các giao dịch mua bán, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn nhà ở này với người khác sau khi đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở, trừ</p>	<p>Điều 165. Mua bán nhà ở trả chậm, trả dần</p> <p>1. Việc mua bán nhà ở trả chậm, trả dần do các bên thỏa thuận và được ghi rõ trong hợp đồng mua bán nhà ở; trong thời gian trả chậm, trả dần, bên mua nhà ở được quyền sử dụng nhà ở và có trách nhiệm bảo trì nhà ở đó, trừ trường hợp nhà ở còn trong thời hạn bảo hành theo quy định của Luật này hoặc các bên có thỏa thuận khác.</p> <p>2. Bên mua nhà ở trả chậm, trả dần chỉ được thực hiện các giao dịch mua bán, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn nhà ở này với người khác sau khi đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở, trừ</p>

<p>trường hợp các bên có thỏa thuận khác.</p> <p>Trường hợp trong thời hạn trả chậm, trả dần mà bên mua nhà ở chết thì người thừa kế hợp pháp được thực hiện tiếp các quyền, nghĩa vụ của bên mua nhà ở và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận sau khi người thừa kế đã trả đủ tiền mua nhà cho bên bán.</p> <p>3. Trường hợp bên mua nhà ở có nhu cầu trả lại nhà ở đã mua trong thời gian trả chậm, trả dần và được bên bán nhà ở đồng ý thì hai bên thỏa thuận phương thức trả lại nhà ở và việc thanh toán lại tiền mua nhà ở đó.</p>	<p>trường hợp các bên có thỏa thuận khác.</p> <p>Trường hợp trong thời hạn trả chậm, trả dần mà bên mua nhà ở chết thì người thừa kế hợp pháp được thực hiện tiếp các quyền, nghĩa vụ của bên mua nhà ở và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận sau khi người thừa kế đã trả đủ tiền mua nhà cho bên bán.</p> <p>3. Trong thời hạn trả chậm, trả dần mà bên mua không thanh toán tiền theo đúng thỏa thuận thì bên bán được quyền bảo lưu quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật dân sự.</p> <p>4. Trường hợp bên mua nhà ở có nhu cầu trả lại nhà ở đã mua trong thời gian trả chậm, trả dần và được bên bán nhà ở đồng ý thì hai bên thỏa thuận phương thức trả lại nhà ở và việc thanh toán lại tiền mua nhà ở đó.</p>	<p>trường hợp các bên có thỏa thuận khác.</p> <p>Trường hợp trong thời hạn trả chậm, trả dần mà bên mua nhà ở chết thì người thừa kế hợp pháp được thực hiện tiếp các quyền, nghĩa vụ của bên mua nhà ở và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận sau khi người thừa kế đã trả đủ tiền mua nhà cho bên bán.</p> <p>3. Trường hợp bên mua nhà ở có nhu cầu trả lại nhà ở đã mua trong thời gian trả chậm, trả dần và được bên bán nhà ở đồng ý thì hai bên thỏa thuận phương thức trả lại nhà ở và việc thanh toán lại tiền mua nhà ở đó.</p>
<p>Điều 126. Mua bán nhà ở thuộc sở hữu chung</p> <p>1. Việc bán nhà ở thuộc sở hữu chung phải có sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu; trường hợp có chủ sở hữu chung không đồng ý bán thì các chủ sở</p>	<p>Điều 166. Mua bán nhà ở thuộc sở hữu chung</p> <p>1. Việc bán nhà ở thuộc sở hữu chung phải có sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu; trường hợp có chủ sở hữu chung không đồng ý bán thì các chủ</p>	<p>Điều 166. Mua bán nhà ở thuộc sở hữu chung</p> <p>1. Việc bán nhà ở thuộc sở hữu chung phải có sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu; trường hợp có chủ sở hữu chung không đồng ý bán thì các chủ</p>

<p>hữu chung khác có quyền yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Các chủ sở hữu chung được quyền ưu tiên mua, nếu các chủ sở hữu chung không mua thì nhà ở đó được bán cho người khác.</p> <p>Trường hợp có chủ sở hữu chung đã có tuyên bố mất tích của Toà án thì các chủ sở hữu chung còn lại được quyền bán nhà ở đó; phần giá trị quyền sở hữu nhà ở của người bị tuyên bố mất tích được xử lý theo quy định của pháp luật.</p> <p>2. Trường hợp chủ sở hữu chung bán phần quyền sở hữu của mình thì các chủ sở hữu chung khác được quyền ưu tiên mua; trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo về việc bán phần quyền sở hữu nhà ở và điều kiện bán mà không có chủ sở hữu chung nào mua thì phần quyền đó được bán cho người khác; trường hợp vi phạm quyền ưu tiên mua thì xử lý theo quy định của pháp luật về dân sự.</p>	<p>sở hữu chung khác có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết phân chia tài sản thuộc sở hữu chung theo quy định của pháp luật trước khi thực hiện bán nhà ở. Các chủ sở hữu chung được quyền ưu tiên mua, nếu các chủ sở hữu chung không mua thì nhà ở đó được bán cho người khác.</p> <p>2. Trường hợp chủ sở hữu chung bán phần quyền sở hữu của mình thì các chủ sở hữu chung khác được quyền ưu tiên mua; trong thời hạn 90 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo về việc bán phần quyền sở hữu nhà ở và điều kiện bán mà không có chủ sở hữu chung nào mua thì phần quyền đó được bán cho người khác; trường hợp vi phạm quyền ưu tiên mua thì xử lý theo quy định của pháp luật về dân sự.</p>	<p>sở hữu chung khác có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết phân chia tài sản thuộc sở hữu chung theo quy định của pháp luật trước khi thực hiện bán nhà ở. Các chủ sở hữu chung được quyền ưu tiên mua, nếu các chủ sở hữu chung không mua thì nhà ở đó được bán cho người khác.</p> <p>2. Trường hợp chủ sở hữu chung bán phần quyền sở hữu của mình thì các chủ sở hữu chung khác được quyền ưu tiên mua; trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày nhận được thông báo về việc bán phần quyền sở hữu nhà ở và điều kiện bán, mà không có chủ sở hữu chung nào mua thì phần quyền đó được bán cho người khác; trường hợp vi phạm quyền ưu tiên mua thì xử lý theo quy định của pháp luật về dân sự.</p>
<p>Điều 127. Mua bán nhà ở đang cho thuê</p> <p>1. Trường hợp chủ sở hữu bán nhà</p>	<p>Điều 167. Mua bán nhà ở đang cho thuê</p> <p>1. Trường hợp chủ sở hữu bán</p>	<p>Điều 167. Mua bán nhà ở đang cho thuê</p> <p>1. Trường hợp chủ sở hữu bán</p>

<p>ở đang cho thuê thì phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết về việc bán và các điều kiện bán nhà ở; bên thuê nhà ở được quyền ưu tiên mua nếu đã thanh toán đầy đủ tiền thuê nhà cho bên cho thuê tính đến thời điểm bên cho thuê có thông báo về việc bán nhà cho thuê, trừ trường hợp nhà ở thuộc sở hữu chung; trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày bên thuê nhà ở nhận được thông báo mà không mua thì chủ sở hữu nhà ở được quyền bán nhà ở đó cho người khác, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác về thời hạn.</p> <p>2. Trường hợp bán nhà ở đang cho thuê thuộc sở hữu nhà nước thì thực hiện theo quy định tại Mục 2 Chương VI của Luật này.</p>	<p>nhà ở đang cho thuê thì phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết về việc bán và các điều kiện bán nhà ở; bên thuê nhà ở được quyền ưu tiên mua nếu đã thanh toán đầy đủ tiền thuê nhà cho bên cho thuê tính đến thời điểm bên cho thuê có thông báo về việc bán nhà cho thuê, trừ trường hợp nhà ở thuộc sở hữu chung; trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày bên thuê nhà ở nhận được thông báo mà không mua thì chủ sở hữu nhà ở được quyền bán nhà ở đó cho người khác, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác về thời hạn.</p> <p>2. Trường hợp bán nhà ở đang cho thuê thuộc sở hữu nhà nước thì thực hiện theo quy định tại mục 2 Chương VIII Luật này.</p>	<p>nhà ở đang cho thuê thì phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết về việc bán và các điều kiện bán nhà ở; bên thuê nhà ở được quyền ưu tiên mua nếu đã thanh toán đầy đủ tiền thuê nhà cho bên cho thuê tính đến thời điểm bên cho thuê có thông báo về việc bán nhà cho thuê, trừ trường hợp nhà ở thuộc sở hữu chung; trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày bên thuê nhà ở nhận được thông báo mà không mua thì chủ sở hữu nhà ở được quyền bán nhà ở đó cho người khác, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác về thời hạn.</p> <p>2. Trường hợp bán nhà ở đang cho thuê thuộc sở hữu nhà nước thì thực hiện theo quy định tại mục 2 Chương VIII của Luật này.</p>
<p>Điều 128. Mua trước nhà ở</p> <p>Khi các bên đã ký kết hợp đồng mua bán nhà ở nhưng Nhà nước có nhu cầu mua nhà ở đó để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc</p>	<p>Điều 168. Mua trước nhà ở</p> <p>Khi các bên đã ký kết hợp đồng mua bán nhà ở nhưng Nhà nước có nhu cầu mua nhà ở đó để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích</p>	<p>Điều 168. Mua trước nhà ở</p> <p>Khi các bên đã ký kết hợp đồng mua bán nhà ở nhưng Nhà nước có nhu cầu mua nhà ở đó để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh hoặc vì</p>

<p>gia, lợi ích công cộng thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định mua trước nhà ở đó. Giá mua bán, điều kiện và phương thức thanh toán tiền mua nhà ở được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở mà các bên đã ký kết. Nhà nước bồi thường thiệt hại cho các bên (nếu có). Hợp đồng mua bán nhà ở do các bên đã ký kết không còn giá trị pháp lý.</p>	<p>quốc gia, lợi ích công cộng thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định mua trước nhà ở đó. Giá mua bán, điều kiện và phương thức thanh toán tiền mua nhà ở được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở mà các bên đã ký kết. Nhà nước bồi thường thiệt hại cho các bên (nếu có). Hợp đồng mua bán nhà ở do các bên đã ký kết không còn giá trị pháp lý.</p>	<p>lợi ích quốc gia, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định mua trước nhà ở đó. Giá mua bán, điều kiện và phương thức thanh toán tiền mua nhà ở được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở mà các bên đã ký kết. Nhà nước bồi thường thiệt hại cho các bên (nếu có). Hợp đồng mua bán nhà ở do các bên đã ký kết không còn giá trị pháp lý.</p>
<p>Mục 3. CHO THUÊ NHÀ Ở</p>	<p>Mục 3 CHO THUÊ NHÀ Ở</p>	<p>Mục 3 THUÊ NHÀ Ở</p>
<p>Điều 129. Thời hạn thuê và giá thuê nhà ở</p> <p>1. Bên cho thuê và bên thuê nhà ở được thỏa thuận về thời hạn thuê, giá thuê và hình thức trả tiền thuê nhà theo định kỳ hoặc trả một lần; trường hợp Nhà nước có quy định về giá thuê nhà ở thì các bên phải thực hiện theo quy định đó.</p> <p>2. Trường hợp chưa hết hạn hợp đồng thuê nhà ở mà bên cho thuê thực hiện cải tạo nhà ở và được bên thuê</p>	<p>Điều 169. Thời hạn thuê và giá thuê nhà ở</p> <p>1. Bên cho thuê và bên thuê nhà ở được thỏa thuận về thời hạn thuê, giá thuê và hình thức trả tiền thuê nhà theo định kỳ hoặc trả một lần; trường hợp Nhà nước có quy định về giá thuê nhà ở thì các bên phải thực hiện theo quy định đó.</p> <p>2. Trường hợp chưa hết hạn hợp đồng thuê nhà ở mà bên cho thuê thực hiện cải tạo nhà ở và được bên thuê</p>	<p>Điều 169. Thời hạn thuê và giá thuê nhà ở</p> <p>1. Bên cho thuê và bên thuê nhà ở được thỏa thuận về thời hạn thuê, giá thuê và hình thức trả tiền thuê nhà theo định kỳ hoặc trả một lần; trường hợp Nhà nước có quy định về giá thuê nhà ở thì các bên phải thực hiện theo quy định đó.</p> <p>2. Trường hợp chưa hết thời hạn hợp đồng thuê nhà ở mà bên cho thuê thực hiện cải tạo nhà ở và được bên</p>

<p>đồng ý thì bên cho thuê được quyền điều chỉnh giá thuê nhà ở. Giá thuê nhà ở mới do các bên thỏa thuận; trường hợp không thỏa thuận được thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở và phải bồi thường cho bên thuê theo quy định của pháp luật.</p> <p>3. Bên cho thuê và bên thuê nhà ở được Nhà nước bảo hộ các quyền và lợi ích hợp pháp trong quá trình thuê và cho thuê nhà ở.</p>	<p>đồng ý thì bên cho thuê được quyền điều chỉnh giá thuê nhà ở. Giá thuê nhà ở mới do các bên thỏa thuận; trường hợp không thỏa thuận được thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở và phải bồi thường cho bên thuê theo quy định của pháp luật.</p> <p>3. Bên cho thuê và bên thuê nhà ở được Nhà nước bảo hộ các quyền và lợi ích hợp pháp trong quá trình thuê và cho thuê nhà ở.</p>	<p>thuê đồng ý thì bên cho thuê được quyền điều chỉnh giá thuê nhà ở. Giá thuê nhà ở mới do các bên thỏa thuận; trường hợp không thỏa thuận được thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở và phải bồi thường cho bên thuê theo quy định của pháp luật.</p> <p>3. Bên cho thuê và bên thuê nhà ở được Nhà nước bảo hộ các quyền và lợi ích hợp pháp trong quá trình thuê và cho thuê nhà ở.</p>
<p>Điều 130. Cho thuê nhà ở thuộc sở hữu chung</p> <p>1. Việc cho thuê nhà ở thuộc sở hữu chung phải có sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu nhà ở đó, trừ trường hợp chủ sở hữu chung cho thuê phần nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình.</p> <p>2. Các chủ sở hữu chung có thể ủy quyền cho người đại diện ký hợp đồng thuê nhà ở.</p>		
<p>Điều 131. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở</p> <p>1. Trường hợp thuê nhà ở thuộc sở</p>	<p>Điều 170. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở</p> <p>1. Trường hợp thuê nhà ở thuộc</p>	<p>Điều 170. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở</p> <p>1. Trường hợp thuê nhà ở thuộc</p>

hữu nhà nước thì việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà được thực hiện khi có một trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 84 của Luật này.

2. Trường hợp thuê nhà ở không thuộc sở hữu nhà nước thì việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau đây:

a) Hợp đồng thuê nhà ở hết hạn; trường hợp trong hợp đồng không xác định thời hạn thì hợp đồng chấm dứt sau 90 ngày, kể từ ngày bên cho thuê nhà ở thông báo cho bên thuê nhà ở biết việc chấm dứt hợp đồng;

b) Hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng;

c) Nhà ở cho thuê không còn;

d) Bên thuê nhà ở chết hoặc có tuyên bố mất tích của Tòa án mà khi chết, mất tích không có ai đang cùng chung sống;

đ) Nhà ở cho thuê bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ hoặc thuộc khu vực đã có quyết định thu hồi đất, giải tỏa nhà ở hoặc có quyết định phá dỡ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; nhà ở

sở hữu nhà nước thì việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà được thực hiện khi có một trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 125 của Luật này.

2. Trường hợp thuê nhà ở không thuộc sở hữu nhà nước thì việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau đây:

a) Hợp đồng thuê nhà ở hết hạn; trường hợp trong hợp đồng không xác định thời hạn thì hợp đồng chấm dứt sau 90 ngày, kể từ ngày bên cho thuê nhà ở thông báo cho bên thuê nhà ở biết việc chấm dứt hợp đồng;

b) Hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng;

c) Nhà ở cho thuê không còn;

d) Bên thuê nhà ở chết hoặc có tuyên bố mất tích của Tòa án mà khi chết, mất tích không có ai đang cùng chung sống;

đ) Nhà ở cho thuê bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ hoặc thuộc khu vực đã có quyết định thu hồi đất, giải tỏa nhà ở hoặc có quyết định phá dỡ của cơ quan nhà nước có thẩm

sở hữu nhà nước thì việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà được thực hiện khi có một trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 125 của Luật này.

2. Trường hợp thuê nhà ở không thuộc sở hữu nhà nước thì việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau đây:

a) Hợp đồng thuê nhà ở hết thời hạn; trường hợp trong hợp đồng không xác định thời hạn thì hợp đồng chấm dứt sau 90 ngày, kể từ ngày bên cho thuê nhà ở thông báo cho bên thuê nhà ở biết việc chấm dứt hợp đồng;

b) Hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng;

c) Nhà ở cho thuê không còn;

d) Bên thuê nhà ở chết hoặc có tuyên bố mất tích của Tòa án mà khi chết, mất tích không có ai đang cùng chung sống;

đ) Nhà ở cho thuê bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ hoặc thuộc khu vực đã có quyết định thu hồi đất, giải tỏa nhà ở hoặc có quyết định phá

<p>cho thuê thuộc diện bị Nhà nước trưng mua, trưng dụng để sử dụng vào các mục đích khác.</p> <p>Bên cho thuê phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước 30 ngày về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở quy định tại điểm này, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;</p> <p>e) Chấm dứt theo quy định tại Điều 132 của Luật này.</p>	<p>quyền; nhà ở cho thuê thuộc diện bị Nhà nước trưng mua, trưng dụng để sử dụng vào các mục đích khác.</p> <p>Bên cho thuê phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước 30 ngày về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở quy định tại điểm này, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;</p> <p>e) Chấm dứt theo quy định tại Điều 171 của Luật này.</p>	<p>dỡ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; nhà ở cho thuê thuộc diện bị Nhà nước trưng mua, trưng dụng để sử dụng vào các mục đích khác.</p> <p>Bên cho thuê phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước 30 ngày về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở quy định tại điểm này, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;</p> <p>e) Chấm dứt theo quy định tại Điều 171 của Luật này.</p>
<p>Điều 132. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở</p> <p>1. Trong thời hạn thuê nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng, bên cho thuê không được đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà và thu hồi nhà ở đang cho thuê, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.</p> <p>2. Bên cho thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà và thu hồi nhà ở đang cho thuê khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:</p> <p>a) Bên cho thuê nhà ở thuộc sở hữu</p>	<p>Điều 171. Đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở</p> <p>1. Trong thời hạn thuê nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng, bên cho thuê không được đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà và thu hồi nhà ở đang cho thuê, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.</p> <p>2. Bên cho thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà và thu hồi nhà ở đang cho thuê khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:</p> <p>a) Bên cho thuê nhà ở thuộc sở</p>	<p>Điều 171. Đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở</p> <p>1. Trong thời hạn thuê nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng, bên cho thuê không được đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà và thu hồi nhà ở đang cho thuê, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.</p> <p>2. Bên cho thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà và thu hồi nhà ở đang cho thuê khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:</p>

<p>nhà nước, nhà ở xã hội cho thuê không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng, không đúng điều kiện theo quy định của Luật này;</p> <p>b) Bên thuê không trả tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng;</p> <p>c) Bên thuê sử dụng nhà ở không đúng mục đích như đã thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>d) Bên thuê tự ý đục phá, coi nói, cải tạo, phá dỡ nhà ở đang thuê;</p> <p>đ) Bên thuê chuyển đổi, cho mượn, cho thuê lại nhà ở đang thuê mà không có sự đồng ý của bên cho thuê;</p> <p>e) Bên thuê làm mất trật tự, vệ sinh môi trường, ảnh hưởng nghiêm trọng đến sinh hoạt của những người xung quanh đã được bên cho thuê nhà ở hoặc tổ trưởng tổ dân phố, trưởng thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc lập biên bản đến lần thứ ba mà vẫn không khắc phục;</p> <p>g) Thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 129 của Luật này.</p> <p>3. Bên thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng</p>	<p>hữu nhà nước, nhà ở xã hội cho thuê không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng, không đúng điều kiện theo quy định của Luật này;</p> <p>b) Bên thuê không trả tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng;</p> <p>c) Bên thuê sử dụng nhà ở không đúng mục đích như đã thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>d) Bên thuê tự ý đục phá, coi nói, cải tạo, phá dỡ nhà ở đang thuê;</p> <p>đ) Bên thuê chuyển đổi, cho mượn, cho thuê lại nhà ở đang thuê mà không có sự đồng ý của bên cho thuê;</p> <p>e) Bên thuê làm mất trật tự, vệ sinh môi trường, ảnh hưởng nghiêm trọng đến sinh hoạt của những người xung quanh đã được bên cho thuê nhà ở hoặc tổ trưởng tổ dân phố, trưởng thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc lập biên bản đến lần thứ ba mà vẫn không khắc phục;</p> <p>g) Thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 169 của Luật này.</p> <p>3. Bên thuê nhà ở có quyền đơn</p>	<p>a) Bên cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, nhà ở xã hội cho thuê không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng, không đúng điều kiện theo quy định của Luật này;</p> <p>b) Bên thuê không trả tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng được thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>c) Bên thuê sử dụng nhà ở không đúng mục đích đã thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>d) Bên thuê tự ý đục phá, coi nói, cải tạo, phá dỡ nhà ở đang thuê;</p> <p>đ) Bên thuê chuyển đổi, cho mượn, cho thuê lại nhà ở đang thuê mà không có sự đồng ý của bên cho thuê;</p> <p>e) Bên thuê làm mất trật tự, vệ sinh môi trường, ảnh hưởng nghiêm trọng đến sinh hoạt của những người xung quanh đã được bên cho thuê nhà ở hoặc tổ trưởng tổ dân phố, trưởng thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc lập biên bản đến lần thứ ba mà vẫn không khắc phục;</p> <p>g) Thuộc trường hợp quy định</p>
---	--	---

<p>thuê nhà ở khi bên cho thuê nhà ở có một trong các hành vi sau đây:</p> <p>a) Không sửa chữa nhà ở khi có hư hỏng nặng;</p> <p>b) Tăng giá thuê nhà ở bất hợp lý hoặc tăng giá thuê mà không thông báo cho bên thuê nhà ở biết trước theo thỏa thuận;</p> <p>c) Khi quyền sử dụng nhà ở bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba.</p> <p>4. Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở phải thông báo cho bên kia biết trước ít nhất 30 ngày, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác; nếu vi phạm quy định tại khoản này mà gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.</p>	<p>phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở khi bên cho thuê nhà ở có một trong các hành vi sau đây:</p> <p>a) Không sửa chữa nhà ở khi có hư hỏng nặng;</p> <p>b) Tăng giá thuê nhà ở bất hợp lý hoặc tăng giá thuê mà không thông báo cho bên thuê nhà ở biết trước theo thỏa thuận;</p> <p>c) Khi quyền sử dụng nhà ở bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba.</p> <p>4. Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở phải thông báo cho bên kia biết trước ít nhất 30 ngày, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác; nếu vi phạm quy định tại khoản này mà gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.</p>	<p>tại khoản 2 Điều 169 của Luật này.</p> <p>3. Bên thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở khi bên cho thuê nhà ở có một trong các hành vi sau đây:</p> <p>a) Không sửa chữa nhà ở khi có hư hỏng nặng;</p> <p>b) Tăng giá thuê nhà ở bất hợp lý hoặc tăng giá thuê mà không thông báo cho bên thuê nhà ở biết trước theo thỏa thuận;</p> <p>c) Khi quyền sử dụng nhà ở bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba.</p> <p>4. Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở phải thông báo bằng văn bản hoặc bằng các hình thức khác theo thỏa thuận trong hợp đồng cho bên kia biết trước ít nhất 30 ngày, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác; nếu vi phạm quy định tại khoản này mà gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.</p>
<p>Điều 133. Quyền tiếp tục thuê nhà ở</p> <p>1. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở</p>	<p>Điều 172. Quyền tiếp tục thuê nhà ở</p> <p>1. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở</p>	<p>Điều 172. Quyền tiếp tục thuê nhà ở</p> <p>1. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở</p>

chết mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng. Người thừa kế có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà ở đã ký kết trước đó, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác. Trường hợp chủ sở hữu không có người thừa kế hợp pháp theo quy định của pháp luật thì nhà ở đó thuộc quyền sở hữu của Nhà nước và người đang thuê nhà ở được tiếp tục thuê theo quy định về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

2. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở chuyển quyền sở hữu nhà ở đang cho thuê cho người khác mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng; chủ sở hữu nhà ở mới có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà ở đã ký kết trước đó, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

3. Khi bên thuê nhà ở chết mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì người đang cùng sinh sống với bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng thuê nhà ở, trừ trường hợp thuê

chết mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng. Người thừa kế có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà ở đã ký kết trước đó, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác. Trường hợp chủ sở hữu không có người thừa kế hợp pháp theo quy định của pháp luật thì nhà ở đó thuộc quyền sở hữu của Nhà nước và người đang thuê nhà ở được tiếp tục thuê theo quy định về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

2. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở chuyển quyền sở hữu nhà ở đang cho thuê cho người khác mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng; chủ sở hữu nhà ở mới có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà ở đã ký kết trước đó, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

3. Khi bên thuê nhà ở chết mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì người đang cùng sinh sống với bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng thuê nhà ở, trừ trường hợp thuê

chết mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết thời hạn hợp đồng. Người thừa kế có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà ở đã ký kết trước đó, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác. Trường hợp chủ sở hữu không có người thừa kế hợp pháp theo quy định của pháp luật thì nhà ở đó thuộc quyền sở hữu của Nhà nước và người đang thuê nhà ở được tiếp tục thuê theo quy định về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

2. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở chuyển quyền sở hữu nhà ở đang cho thuê cho người khác mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết thời hạn hợp đồng; chủ sở hữu nhà ở mới có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà ở đã ký kết trước đó, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

3. Khi bên thuê nhà ở chết mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì người đang cùng sinh sống với bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết thời hạn

nhà ở công vụ hoặc các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.	nhà ở công vụ hoặc các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.	hợp đồng thuê nhà ở, trừ trường hợp thuê nhà ở công vụ hoặc các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.
Mục 4. THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI	Mục 4 CHO THUÊ MUA NHÀ Ở	Mục 4 THUÊ MUA NHÀ Ở
<p>Điều 134. Thủ tục thuê mua nhà ở xã hội</p> <p>1. Việc thuê mua nhà ở xã hội phải lập thành hợp đồng có các nội dung quy định tại Điều 121 của Luật này; trường hợp thuê mua nhà ở xã hội do các tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng thì hợp đồng thuê mua được ký kết giữa chủ đầu tư với bên thuê mua; trường hợp thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước thì việc ký kết hợp đồng thuê mua được thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 83 của Luật này.</p> <p>2. Khi kết thúc thời hạn thuê mua nhà ở theo hợp đồng và bên thuê mua đã thanh toán hết tiền thuê mua theo thỏa thuận thì bên cho thuê mua phải làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận</p>	<p>Điều 173. Thuê mua nhà ở xã hội</p> <p>1. Việc thuê mua nhà ở xã hội phải lập thành hợp đồng có các nội dung quy định tại Điều 161 của Luật này; trường hợp thuê mua nhà ở xã hội do các tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng thì hợp đồng thuê mua được ký kết giữa tổ chức, cá nhân, hộ gia đình với bên thuê mua; trường hợp thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước thì việc ký kết hợp đồng thuê mua được thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 124 của Luật này.</p> <p>2. Khi kết thúc thời hạn thuê mua nhà ở theo hợp đồng và bên thuê mua đã thanh toán hết tiền thuê mua theo thỏa thuận thì bên cho thuê mua phải làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà</p>	<p>Điều 173. Thuê mua nhà ở xã hội</p> <p>1. Việc thuê mua nhà ở xã hội phải lập thành hợp đồng có các nội dung quy định tại Điều 161 của Luật này; trường hợp thuê mua nhà ở xã hội do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng thì hợp đồng thuê mua được ký kết giữa tổ chức, hộ gia đình, cá nhân với bên thuê mua; trường hợp thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước thì việc ký kết hợp đồng thuê mua được thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 124 của Luật này.</p> <p>2. Khi kết thúc thời hạn thuê mua nhà ở theo hợp đồng và bên thuê mua đã thanh toán hết tiền thuê mua theo thỏa thuận thì bên cho thuê mua phải làm thủ tục đề nghị cơ</p>

<p>cho người thuê mua, trừ trường hợp bên thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.</p>	<p>nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người thuê mua, trừ trường hợp bên thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.</p>	<p>quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người thuê mua, trừ trường hợp bên thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.</p>
<p>Điều 135. Quyền và nghĩa vụ của bên thuê mua nhà ở xã hội</p> <p>1. Bên thuê mua nhà ở xã hội phải thực hiện quy định tại Điều 62 của Luật này và các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê mua nhà ở.</p> <p>Trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở mà bên thuê mua đã nhận bàn giao nhà ở thì bên thuê mua phải trả lại nhà ở này cho bên cho thuê mua; bên thuê mua được hoàn lại số tiền đã nộp lần đầu, trừ trường hợp quy định tại điểm e và điểm h khoản 1 Điều 84 và khoản 2 Điều 136 của Luật này.</p> <p>2. Trường hợp bên thuê mua nhà ở chết thì giải quyết như sau:</p> <p>a) Nếu có người thừa kế hợp pháp đang cùng sinh sống tại nhà ở đó thì người thừa kế hợp pháp đó được tiếp tục thuê mua nhà ở, trừ trường hợp người thừa kế hợp pháp tự nguyện trả lại nhà ở thuê mua;</p>	<p>Điều 174. Quyền và nghĩa vụ của bên thuê mua nhà ở xã hội</p> <p>1. Bên thuê mua nhà ở xã hội phải thực hiện quy định tại Điều 86 của Luật này và các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê mua nhà ở.</p> <p>Trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở mà bên thuê mua đã nhận bàn giao nhà ở thì bên thuê mua phải trả lại nhà ở này cho bên cho thuê mua; bên thuê mua được hoàn lại số tiền đã nộp lần đầu, trừ trường hợp quy định tại điểm e và điểm h khoản 1 Điều 125 và khoản 2 Điều 175 của Luật này.</p> <p>2. Trường hợp bên thuê mua nhà ở chết thì giải quyết như sau:</p> <p>a) Nếu có người thừa kế hợp pháp đang cùng sinh sống tại nhà ở đó thì người thừa kế hợp pháp đó được tiếp tục thuê mua nhà ở, trừ trường</p>	<p>Điều 174. Quyền và nghĩa vụ của bên thuê mua nhà ở xã hội</p> <p>1. Bên thuê mua nhà ở xã hội phải thực hiện quy định tại Điều 86 của Luật này, quyền và nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê mua nhà ở.</p> <p>Trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở mà bên thuê mua đã nhận bàn giao nhà ở thì bên thuê mua phải trả lại nhà ở này cho bên cho thuê mua; bên thuê mua được hoàn lại số tiền đã nộp lần đầu, trừ trường hợp quy định tại điểm e và điểm h khoản 1 Điều 125 và khoản 2 Điều 175 của Luật này.</p> <p>2. Trường hợp bên thuê mua nhà ở chết thì giải quyết như sau:</p> <p>a) Nếu có người thừa kế hợp pháp đang cùng sinh sống tại nhà ở đó thì người thừa kế hợp pháp đó được tiếp tục thuê mua nhà ở, trừ trường</p>

<p>b) Nếu có người thừa kế hợp pháp nhưng không cùng sinh sống tại nhà ở đó mà bên thuê mua nhà ở đã thực hiện được hai phần ba thời hạn thuê mua thì người thừa kế hợp pháp được thanh toán hết số tiền tương ứng với một phần ba thời hạn thuê mua còn lại và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó;</p> <p>c) Nếu có người thừa kế hợp pháp nhưng không thuộc diện quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì bên cho thuê mua được quyền thu hồi nhà ở và người thừa kế hợp pháp được hoàn trả số tiền mà bên thuê mua nhà ở đã nộp lần đầu có tính lãi suất theo quy định về lãi suất không kỳ hạn liên ngân hàng tại thời điểm hoàn trả;</p> <p>d) Nếu không có người thừa kế hợp pháp thì số tiền thuê mua đã nộp lần đầu thuộc sở hữu của Nhà nước và bên cho thuê mua được thu hồi nhà ở thuê mua để ký hợp đồng thuê, thuê mua với đối tượng thuộc diện được thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật này.</p>	<p>hợp người thừa kế hợp pháp tự nguyện trả lại nhà ở thuê mua;</p> <p>b) Nếu có người thừa kế hợp pháp nhưng không cùng sinh sống tại nhà ở đó mà bên thuê mua nhà ở đã thực hiện được hai phần ba thời hạn thuê mua thì người thừa kế hợp pháp được thanh toán hết số tiền tương ứng với một phần ba thời hạn thuê mua còn lại và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó;</p> <p>c) Nếu có người thừa kế hợp pháp nhưng không thuộc diện quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì bên cho thuê mua được quyền thu hồi nhà ở và người thừa kế hợp pháp được hoàn trả số tiền mà bên thuê mua nhà ở đã nộp lần đầu có tính lãi suất theo quy định về lãi suất không kỳ hạn liên ngân hàng tại thời điểm hoàn trả;</p> <p>d) Nếu không có người thừa kế hợp pháp thì số tiền thuê mua đã nộp lần đầu thuộc sở hữu của Nhà nước và bên cho thuê mua được thu hồi nhà ở thuê mua để ký hợp đồng thuê, thuê</p>	<p>hợp người thừa kế hợp pháp tự nguyện trả lại nhà ở thuê mua;</p> <p>b) Nếu có người thừa kế hợp pháp nhưng không cùng sinh sống tại nhà ở đó mà bên thuê mua nhà ở đã thực hiện được từ hai phần ba thời hạn thuê mua trở lên thì người thừa kế hợp pháp được thanh toán hết số tiền còn lại và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó; trường hợp thuê mua chưa được hai phần ba thời hạn thuê mua thì người thừa kế hợp pháp nếu thuộc đối tượng được thuê nhà ở xã hội thì được tiếp tục thuê mua và thực hiện các nghĩa vụ của người thuê mua nhà ở này theo hợp đồng đã ký trước đó;</p> <p>c) Nếu có người thừa kế hợp pháp nhưng không thuộc diện quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì bên cho thuê mua được quyền thu hồi nhà ở và người thừa kế hợp pháp được hoàn trả số tiền mà bên thuê mua nhà ở đã nộp lần đầu có tính lãi suất theo quy định về lãi suất không kỳ hạn liên ngân hàng tại thời điểm hoàn trả;</p>
--	--	---

	<p>mua với đối tượng thuộc diện được thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật này.</p>	<p>d) Nếu không có người thừa kế hợp pháp thì số tiền thuê mua đã nộp lần đầu thuộc sở hữu của Nhà nước và bên cho thuê mua được thu hồi nhà ở thuê mua để ký hợp đồng thuê, thuê mua với đối tượng thuộc diện được thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật này.</p>
<p>Điều 136. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê mua và thu hồi nhà ở xã hội cho thuê mua</p> <p>1. Trường hợp thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước thì việc chấm dứt hợp đồng thuê mua và thu hồi nhà ở được thực hiện khi thuộc một trong các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c, e, g và h khoản 1 Điều 84 của Luật này.</p> <p>2. Trường hợp thuê mua nhà ở xã hội không thuộc sở hữu nhà nước thì bên cho thuê mua được chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở, được thu hồi nhà ở đang cho thuê mua khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:</p> <p>a) Bên thuê mua tự ý cho thuê hoặc bán nhà ở thuê mua cho người khác trong thời hạn thuê mua;</p>	<p>Điều 175. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê mua và thu hồi nhà ở xã hội cho thuê mua</p> <p>1. Trường hợp thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước thì việc chấm dứt hợp đồng thuê mua và thu hồi nhà ở được thực hiện khi thuộc một trong các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c, e, g và h khoản 1 Điều 125 của Luật này.</p> <p>2. Trường hợp thuê mua nhà ở xã hội không thuộc sở hữu nhà nước thì bên cho thuê mua được chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở, được thu hồi nhà ở đang cho thuê mua khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:</p> <p>a) Bên thuê mua tự ý cho thuê hoặc bán nhà ở thuê mua cho người khác trong thời hạn thuê mua;</p>	<p>Điều 175. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê mua và thu hồi nhà ở xã hội cho thuê mua</p> <p>1. Trường hợp thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước thì việc chấm dứt hợp đồng thuê mua và thu hồi nhà ở được thực hiện khi thuộc một trong các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c, e, g và h khoản 1 Điều 125 của Luật này.</p> <p>2. Trường hợp thuê mua nhà ở xã hội không thuộc sở hữu nhà nước thì bên cho thuê mua được chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở, được thu hồi nhà ở đang cho thuê mua khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:</p> <p>a) Bên thuê mua tự ý cho thuê hoặc bán nhà ở thuê mua cho người</p>

<p>b) Bên thuê mua không trả tiền thuê nhà từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng;</p> <p>c) Bên thuê mua tự ý đục phá, coi nói, cải tạo, phá dỡ nhà ở thuê mua;</p> <p>d) Bên thuê mua sử dụng nhà ở không đúng mục đích như đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê mua;</p> <p>đ) Thuộc trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 135 của Luật này;</p> <p>e) Các trường hợp khác theo thỏa thuận của các bên.</p> <p>3. Bên thuê mua nhà ở xã hội không thuộc diện quy định tại khoản 1 Điều này được chấm dứt hợp đồng thuê mua theo thỏa thuận trong hợp đồng; trường hợp đã nhận bàn giao nhà ở thì phải trả lại nhà ở này cho bên cho thuê mua.</p>	<p>b) Bên thuê mua không trả tiền thuê nhà từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng;</p> <p>c) Bên thuê mua tự ý đục phá, coi nói, cải tạo, phá dỡ nhà ở thuê mua;</p> <p>d) Bên thuê mua sử dụng nhà ở không đúng mục đích như đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê mua;</p> <p>đ) Thuộc trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 174 của Luật này;</p> <p>e) Các trường hợp khác theo thỏa thuận của các bên.</p> <p>3. Bên thuê mua nhà ở xã hội không thuộc diện quy định tại khoản 1 Điều này được chấm dứt hợp đồng thuê mua theo thỏa thuận trong hợp đồng; trường hợp đã nhận bàn giao nhà ở thì phải trả lại nhà ở này cho bên cho thuê mua.</p>	<p>khác trong thời hạn thuê mua;</p> <p>b) Bên thuê mua không trả tiền thuê nhà từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng theo thỏa thuận trong hợp đồng;</p> <p>c) Bên thuê mua tự ý đục phá, coi nói, cải tạo, phá dỡ nhà ở thuê mua;</p> <p>d) Bên thuê mua sử dụng nhà ở không đúng mục đích như đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê mua;</p> <p>đ) Thuộc trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 174 của Luật này;</p> <p>e) Các trường hợp khác theo thỏa thuận của các bên.</p> <p>3. Bên thuê mua nhà ở xã hội không thuộc diện quy định tại khoản 1 Điều này được chấm dứt hợp đồng thuê mua theo thỏa thuận trong hợp đồng; trường hợp đã nhận bàn giao nhà ở thì phải trả lại nhà ở này cho bên cho thuê mua.</p>
Mục 5. TẶNG CHO NHÀ Ở	Mục 5 TẶNG CHO, ĐỔI, GÓP VỐN, CHO MƯỢN, CHO Ở NHỜ NHÀ Ở	Mục 5 TẶNG CHO, ĐỔI, GÓP VỐN, CHO MƯỢN, CHO Ở NHỜ NHÀ Ở

<p>Điều 137. Tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung</p> <p>1. Trường hợp tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất thì phải được sự đồng ý bằng văn bản của tất cả các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung.</p> <p>2. Trường hợp tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì chủ sở hữu chỉ được tặng cho phần nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình và không được làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung khác. Sau khi nhận tặng cho phần sở hữu chung thì chủ sở hữu nhà ở mới không được làm ảnh hưởng đến các quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu chung khác.</p>	<p>Điều 176. Tặng cho nhà ở</p> <p>1. Việc tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung được quy định như sau:</p> <p>a) Trường hợp tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất thì phải được sự đồng ý bằng văn bản của tất cả các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung;</p> <p>b) Trường hợp tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì chủ sở hữu chỉ được tặng cho phần nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình và tuân thủ các quy định của pháp luật dân sự.</p> <p>2. Việc tặng cho nhà ở đang cho thuê được quy định như sau:</p> <p>a) Chủ sở hữu nhà ở đang cho thuê phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết trước về việc tặng cho nhà ở;</p> <p>b) Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê nhà ở đến hết hạn hợp đồng thuê nhà đã ký với bên tặng cho, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.</p>	<p>Điều 176. Tặng cho nhà ở</p> <p>1. Việc tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung được quy định như sau:</p> <p>a) Trường hợp tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất thì phải được sự đồng ý bằng văn bản của tất cả các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung;</p> <p>b) Trường hợp tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì chủ sở hữu chỉ được tặng cho phần nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình và tuân thủ các quy định của pháp luật dân sự.</p> <p>2. Việc tặng cho nhà ở đang cho thuê được quy định như sau:</p> <p>a) Chủ sở hữu nhà ở đang cho thuê phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết trước về việc tặng cho nhà ở;</p> <p>b) Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê nhà ở đến hết thời hạn hợp đồng thuê nhà đã ký với bên tặng cho, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.</p>
<p>Điều 138. Tặng cho nhà ở đang cho thuê</p>		

<p>1. Chủ sở hữu nhà ở đang cho thuê phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết trước về việc tặng cho nhà ở.</p> <p>2. Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê nhà ở đến hết hạn hợp đồng thuê nhà đã ký với bên tặng cho, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.</p>		
<p>Mục 6. ĐỔI NHÀ Ở</p>		
<p>Điều 139. Đổi nhà ở thuộc sở hữu chung</p> <p>1. Việc đổi nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất phải được sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung.</p> <p>2. Trường hợp đổi nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung chỉ được đổi phần nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình và bảo đảm không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu chung khác. Sau khi nhận đổi phần nhà ở thuộc sở hữu chung thì chủ sở hữu nhà ở mới không được làm ảnh hưởng đến các quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu chung</p>	<p>Điều 177. Đổi nhà ở</p> <p>1. Việc đổi nhà ở thuộc sở hữu chung được thực hiện như sau:</p> <p>a) Việc đổi nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất phải được sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung;</p> <p>b) Trường hợp đổi nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung chỉ được đổi phần nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình và tuân thủ các quy định của pháp luật dân sự.</p> <p>2. Việc đổi nhà ở đang cho thuê được quy định như sau:</p> <p>a) Chủ sở hữu nhà ở đang cho thuê phải thông báo bằng văn bản cho</p>	<p>Điều 177. Đổi nhà ở</p> <p>1. Việc đổi nhà ở thuộc sở hữu chung được thực hiện như sau:</p> <p>a) Việc đổi nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất phải được sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung;</p> <p>b) Trường hợp đổi nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung chỉ được đổi phần nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình và tuân thủ các quy định của pháp luật về dân sự.</p> <p>2. Việc đổi nhà ở đang cho thuê được quy định như sau:</p> <p>a) Chủ sở hữu nhà ở đang cho thuê phải thông báo bằng văn bản cho</p>

<p>khác.</p>	<p>bên thuê nhà ở biết trước về việc đổi nhà ở;</p> <p>b) Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê nhà ở đến hết hạn hợp đồng thuê nhà ở đã ký với chủ sở hữu nhà ở cũ, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;</p> <p>c) Khi đổi nhà ở và chuyển quyền sở hữu nhà ở cho nhau, nếu có chênh lệch về giá trị nhà ở thì các bên đổi nhà ở phải thanh toán giá trị chênh lệch đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.</p>	<p>bên thuê nhà ở biết trước về việc đổi nhà ở;</p> <p>b) Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê nhà ở đến hết thời hạn hợp đồng thuê nhà ở đã ký với chủ sở hữu trước đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;</p> <p>c) Khi đổi nhà ở và chuyển quyền sở hữu nhà ở cho nhau, nếu có chênh lệch về giá trị nhà ở thì các bên đổi nhà ở phải thanh toán giá trị chênh lệch đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.</p>
<p>Điều 140. Đổi nhà ở đang cho thuê</p> <p>1. Chủ sở hữu nhà ở đang cho thuê phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết trước về việc đổi nhà ở.</p> <p>2. Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê nhà ở đến hết hạn hợp đồng thuê nhà ở đã ký với chủ sở hữu nhà ở cũ, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.</p>	<p>Điều 178. Góp vốn bằng nhà ở</p> <p>1. Điều kiện, thủ tục góp vốn bằng nhà ở được quy định như sau:</p> <p>a) Chủ sở hữu nhà ở hoặc chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có quyền góp vốn bằng nhà ở để tham gia hoạt động kinh doanh trong các lĩnh vực mà pháp luật không cấm kinh doanh tại nhà ở đó. Việc góp vốn bằng nhà ở phải thông qua hợp đồng có các nội dung theo quy định tại Điều 161 của Luật này;</p> <p>b) Nhà ở đưa vào góp vốn phải là nhà ở có sẵn và đáp ứng đủ các điều</p>	<p>Điều 178. Góp vốn bằng nhà ở</p> <p>1. Điều kiện, thủ tục góp vốn bằng nhà ở được quy định như sau:</p> <p>a) Chủ sở hữu nhà ở hoặc chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có quyền góp vốn bằng nhà ở để tham gia hoạt động kinh doanh trong các lĩnh vực mà pháp luật không cấm kinh doanh tại nhà ở đó. Việc góp vốn bằng nhà ở phải thông qua hợp đồng có các nội dung theo quy định tại Điều 161 của Luật này;</p> <p>b) Nhà ở đưa vào góp vốn phải là nhà ở có sẵn và đáp ứng các điều</p>

	<p>kiện quy định tại khoản 1 Điều 158 của Luật này.</p> <p>2. Trường hợp góp vốn bằng nhà ở thuộc sở hữu chung thì các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung phải cùng ký vào hợp đồng góp vốn bằng nhà ở hoặc có thể thỏa thuận bằng văn bản cử người đại diện ký hợp đồng góp vốn bằng nhà ở.</p> <p>3. Việc góp vốn bằng nhà ở đang cho thuê được quy định như sau:</p> <p>a) Chủ sở hữu nhà ở đang cho thuê phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết trước về việc góp vốn bằng nhà ở;</p> <p>b) Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê nhà ở đến hết hạn hợp đồng thuê nhà đã ký với bên góp vốn, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.</p>	<p>kiện quy định tại khoản 1 Điều 158 của Luật này.</p> <p>2. Trường hợp góp vốn bằng nhà ở thuộc sở hữu chung thì các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung phải cùng ký vào hợp đồng góp vốn bằng nhà ở hoặc có thể thỏa thuận bằng văn bản cử người đại diện ký hợp đồng góp vốn bằng nhà ở.</p> <p>3. Việc góp vốn bằng nhà ở đang cho thuê được quy định như sau:</p> <p>a) Chủ sở hữu nhà ở đang cho thuê phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết trước về việc góp vốn bằng nhà ở;</p> <p>b) Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê nhà ở đến hết thời hạn hợp đồng thuê nhà đã ký với bên góp vốn, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.</p>
<p>Điều 141. Thanh toán giá trị chênh lệch</p> <p>Khi đổi nhà ở và chuyển quyền sở hữu nhà ở cho nhau, nếu có chênh lệch về giá trị nhà ở thì các bên đổi nhà ở phải thanh toán giá trị chênh lệch đó,</p>	<p>Điều 179. Cho mượn, cho ở nhờ nhà ở</p> <p>1. Trường hợp cho mượn, cho ở nhờ nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất thì phải được sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu nhà ở đó; trường</p>	<p>Điều 179. Cho mượn, cho ở nhờ nhà ở</p> <p>1. Trường hợp cho mượn, cho ở nhờ nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất thì phải được sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu nhà ở đó; trường</p>

<p>trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.</p>	<p>hợp chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì có quyền cho mượn, cho ở nhờ thuộc phần sở hữu của mình nhưng không được làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các chủ sở hữu chung khác. Bên cho mượn nhà ở có quyền đòi lại nhà ở, bên cho ở nhờ có quyền chấm dứt việc cho ở nhờ khi chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều này và theo thoả thuận trong hợp đồng.</p> <p>Các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung có thể ủy quyền cho người đại diện ký hợp đồng cho mượn, cho ở nhờ nhà ở.</p> <p>2. Hợp đồng cho mượn, cho ở nhờ nhà ở được chấm dứt trong các trường hợp sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Thời hạn cho mượn, cho ở nhờ đã hết; b) Nhà ở cho mượn, cho ở nhờ không còn; c) Bên mượn, bên ở nhờ nhà ở chết hoặc mất tích theo tuyên bố của Tòa án; d) Nhà ở cho mượn, cho ở nhờ có nguy cơ sập đổ hoặc thuộc diện đã 	<p>hợp chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì có quyền cho mượn, cho ở nhờ thuộc phần sở hữu của mình nhưng không được làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các chủ sở hữu chung khác. Bên cho mượn nhà ở có quyền đòi lại nhà ở, bên cho ở nhờ có quyền chấm dứt việc cho ở nhờ khi chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều này và theo thoả thuận trong hợp đồng.</p> <p>Các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung có thể ủy quyền cho người đại diện ký hợp đồng cho mượn, cho ở nhờ nhà ở.</p> <p>2. Hợp đồng cho mượn, cho ở nhờ nhà ở được chấm dứt trong các trường hợp sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Thời hạn cho mượn, cho ở nhờ đã hết; b) Nhà ở cho mượn, cho ở nhờ không còn; c) Bên mượn, bên ở nhờ nhà ở chết hoặc mất tích theo tuyên bố của Tòa án; d) Nhà ở cho mượn, cho ở nhờ có nguy cơ sập đổ hoặc thuộc diện đã
---	---	---

	<p>có quyết định giải tỏa, phá dỡ hoặc thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;</p> <p>đ) Theo thỏa thuận của các bên.</p>	<p>có quyết định giải tỏa, phá dỡ hoặc thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;</p> <p>đ) Theo thỏa thuận của các bên.</p>
Mục 7. THỪA KẾ NHÀ Ở		
<p>Điều 142. Thừa kế nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất</p> <p>Nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất mà người thừa kế là một hoặc các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung còn lại thì những người này được thừa kế nhà ở đó theo di chúc hoặc theo pháp luật; trường hợp có người thừa kế không phải là chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất thì người thừa kế được thanh toán phần giá trị nhà ở mà họ được thừa kế, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.</p>		
<p>Điều 143. Thừa kế nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần</p> <p>Nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì phần nhà ở của người để lại thừa kế được chia cho những người thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật; nếu nhà ở được bán để chia giá trị</p>		

<p>thì những người thừa kế được ưu tiên mua; nếu những người thừa kế không mua thì các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung khác được quyền ưu tiên mua phần thừa kế nhà ở đó và thanh toán cho những người thừa kế giá trị nhà ở đã mua.</p>		
<p>Mục 8. THẾ CHẤP NHÀ Ở</p>	<p>Mục 6 THẾ CHẤP NHÀ Ở</p>	<p>Mục 6 THẾ CHẤP NHÀ Ở</p>
<p>Điều 144. Bên thế chấp và bên nhận thế chấp nhà ở</p> <p>1. Chủ sở hữu nhà ở là tổ chức được thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam.</p> <p>2. Chủ sở hữu nhà ở là cá nhân được thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng, tổ chức kinh tế đang hoạt động tại Việt Nam hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật.</p>	<p>Điều 180. Bên thế chấp và bên nhận thế chấp nhà ở</p> <p>1. Chủ sở hữu nhà ở là tổ chức được thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam.</p> <p>2. Chủ sở hữu nhà ở là cá nhân được thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng, tổ chức kinh tế đang hoạt động tại Việt Nam hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật.</p>	<p>Điều 180. Bên thế chấp và bên nhận thế chấp nhà ở</p> <p>1. Chủ sở hữu nhà ở là tổ chức được thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam.</p> <p>2. Chủ sở hữu nhà ở là cá nhân được thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng, tổ chức kinh tế đang hoạt động tại Việt Nam hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.</p> <p>3. Trường hợp thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Điều 182 của Luật này.</p>
<p>Điều 145. Thế chấp nhà ở thuộc sở hữu chung</p>		

<p>Việc thế chấp nhà ở thuộc sở hữu chung phải được sự đồng ý bằng văn bản của các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung, trừ trường hợp thế chấp nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần. Các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất có trách nhiệm liên đới trong việc thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp nhà ở theo quy định của Bộ luật dân sự.</p>		
<p>Điều 146. Thế chấp nhà ở đang cho thuê</p> <p>1. Chủ sở hữu nhà ở có quyền thế chấp nhà ở đang cho thuê nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết trước về việc thế chấp. Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng thuê nhà ở.</p> <p>2. Trường hợp nhà ở đang thuê bị xử lý để thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp nhà ở thì bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng, trừ trường hợp bên thuê nhà ở vi phạm các quy định tại khoản 2 Điều 132 của Luật này hoặc các bên có thỏa thuận khác.</p>	<p>Điều 181. Thế chấp nhà ở đang cho thuê</p> <p>1. Chủ sở hữu nhà ở có quyền thế chấp nhà ở đang cho thuê, cho mượn nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê, mượn nhà ở biết trước về việc thế chấp và thông báo cho bên nhận thế chấp biết về việc nhà ở đang cho thuê, cho mượn. Bên thuê, mượn nhà ở được tiếp tục thuê, mượn đến hết hạn hợp đồng thuê, mượn nhà ở.</p> <p>2. Trường hợp nhà ở đang thuê bị xử lý để thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp nhà ở thì bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng, trừ trường hợp bên thuê nhà ở</p>	<p>Điều 181. Thế chấp nhà ở đang cho thuê</p> <p>1. Chủ sở hữu nhà ở có quyền thế chấp nhà ở đang cho thuê, cho mượn nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê, mượn nhà ở biết trước về việc thế chấp và thông báo cho bên nhận thế chấp biết về việc nhà ở đang cho thuê, cho mượn. Bên thuê, mượn nhà ở được tiếp tục thuê, mượn đến hết thời hạn hợp đồng thuê, mượn nhà ở, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.</p> <p>2. Trường hợp nhà ở đang thuê bị xử lý để thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp nhà ở thì bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết thời hạn</p>

	vi phạm các quy định tại khoản 2 Điều 171 của Luật này hoặc các bên có thỏa thuận khác.	hợp đồng, trừ trường hợp bên thuê nhà ở vi phạm các quy định tại khoản 2 Điều 171 của Luật này hoặc các bên có thỏa thuận khác.
<p>Điều 147. Thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai</p> <p>1. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở được thế chấp dự án hoặc nhà ở xây dựng trong dự án tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn cho việc đầu tư dự án hoặc xây dựng nhà ở đó; trường hợp chủ đầu tư đã thế chấp nhà ở mà có nhu cầu huy động vốn góp để phân chia nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở hoặc có nhu cầu bán, cho thuê mua nhà ở đó thì phải giải chấp nhà ở này trước khi ký hợp đồng huy động vốn góp, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng, trừ trường hợp được bên góp vốn, bên mua, thuê mua nhà ở và bên nhận thế chấp đồng ý.</p> <p>Việc xác định nhà ở đã được giải chấp trước khi ký hợp đồng huy động vốn góp, hợp đồng mua bán, thuê mua</p>	<p>Điều 182. Thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai</p> <p>1. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở được thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc thế chấp nhà ở xây dựng trong dự án tại tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn phục vụ cho việc đầu tư dự án đó hoặc xây dựng nhà ở đó; việc thế chấp dự án hoặc nhà ở phải bao gồm cả thế chấp quyền sử dụng đất.</p> <p>2. Trường hợp chủ đầu tư đã thế chấp dự án hoặc nhà ở mà có nhu cầu huy động vốn góp để phân chia nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở hoặc có nhu cầu bán, cho thuê mua nhà ở đó thì phải giải chấp phần dự án hoặc nhà ở và quyền sử dụng đất này trước khi ký hợp đồng huy động vốn góp, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà</p>	<p>Điều 182. Thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai</p> <p>1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc thế chấp nhà ở xây dựng trong dự án tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn phục vụ cho việc đầu tư dự án đó hoặc xây dựng nhà ở đó; việc thế chấp dự án hoặc nhà ở phải bao gồm cả thế chấp quyền sử dụng đất.</p> <p>2. Trường hợp chủ đầu tư đã thế chấp dự án hoặc nhà ở mà có nhu cầu huy động vốn theo quy định của pháp luật về nhà ở hoặc có nhu cầu bán, cho thuê mua nhà ở đó thì phải giải chấp phần dự án hoặc nhà ở và quyền sử dụng đất này trước khi ký hợp đồng huy động vốn góp, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng.</p>

<p>nhà ở với khách hàng theo quy định tại khoản này được nêu rõ trong văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà ở.</p> <p>2. Tổ chức, cá nhân xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai trên thửa đất ở hợp pháp của mình; tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở của chủ đầu tư được thế chấp nhà ở này tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn phục vụ cho xây dựng nhà ở hoặc để mua chính nhà ở đó.</p>	<p>ở với khách hàng.</p> <p>Việc xác định nhà ở đã được giải chấp trước khi ký hợp đồng huy động vốn góp, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng theo quy định tại khoản này được nêu rõ trong văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà ở.</p> <p>3. Tổ chức, cá nhân xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai trên thửa đất ở hợp pháp của mình, tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở của chủ đầu tư được thế chấp nhà ở này tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn phục vụ cho xây dựng nhà ở hoặc để mua, cải tạo sửa chữa chính nhà ở đó.</p>	<p>Việc xác định nhà ở đã được giải chấp trước khi ký hợp đồng huy động vốn góp, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng theo quy định tại khoản này được nêu rõ trong văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà ở.</p> <p>3. Tổ chức, cá nhân xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai trên thửa đất ở hợp pháp của mình, tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở của chủ đầu tư được thế chấp nhà ở này tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn phục vụ cho xây dựng nhà ở hoặc để mua, cải tạo sửa chữa chính nhà ở đó.</p>
<p>Điều 148. Điều kiện thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai</p> <p>1 Điều kiện thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai được quy định</p>	<p>Điều 183. Điều kiện thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, thế chấp nhà ở có sẵn và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai</p> <p>1. Điều kiện thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai được quy</p>	<p>Điều 183. Điều kiện thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, thế chấp nhà ở có sẵn và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai</p> <p>1. Điều kiện thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai được quy</p>

như sau:

a) Trường hợp chủ đầu tư thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì phải có hồ sơ dự án, có thiết kế kỹ thuật của dự án được phê duyệt và đã có Giấy chứng nhận hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Trường hợp chủ đầu tư thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai xây dựng trong dự án thì ngoài điều kiện quy định tại điểm a khoản này, nhà ở thế chấp phải thuộc diện đã xây dựng xong phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng và không nằm trong phần dự án hoặc toàn bộ dự án mà chủ đầu tư đã thế chấp theo quy định tại điểm a khoản này;

c) Trường hợp tổ chức, cá nhân thế chấp nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 147 của Luật này thì phải có giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất ở hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai, Giấy phép xây dựng nếu thuộc diện phải có Giấy phép xây dựng.

Trường hợp người thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai mua nhà ở

định như sau:

a) Trường hợp chủ đầu tư thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì phải có hồ sơ dự án, có thiết kế kỹ thuật của dự án được phê duyệt và đã có Giấy chứng nhận;

b) Trường hợp chủ đầu tư thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai xây dựng trong dự án thì ngoài điều kiện quy định tại điểm a khoản này, nhà ở thế chấp phải thuộc diện đã xây dựng xong phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng và không nằm trong phần dự án hoặc toàn bộ dự án mà chủ đầu tư đã thế chấp theo quy định tại điểm a khoản này, trừ trường hợp đã giải chấp theo quy định;

c) Trường hợp tổ chức, cá nhân thế chấp nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 184 của Luật này thì phải có giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai và Giấy phép xây dựng nếu thuộc diện phải có Giấy phép xây dựng.

Trường hợp thế chấp nhà ở hình

định như sau:

a) Trường hợp chủ đầu tư thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì phải có hồ sơ dự án, có thiết kế kỹ thuật của dự án được phê duyệt và đã có Giấy chứng nhận;

b) Trường hợp chủ đầu tư thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai xây dựng trong dự án thì ngoài điều kiện quy định tại điểm a khoản này, nhà ở thế chấp phải thuộc diện đã xây dựng xong phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng và không nằm trong phần dự án hoặc toàn bộ dự án mà chủ đầu tư đã thế chấp theo quy định tại điểm a khoản này, trừ trường hợp đã giải chấp theo quy định;

c) Trường hợp tổ chức, cá nhân thế chấp nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 184 của Luật này thì phải có giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và Giấy phép xây dựng nếu thuộc diện phải có Giấy phép xây dựng.

Trường hợp thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai do mua của chủ

<p>của chủ đầu tư trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì phải có hợp đồng mua bán nhà ở ký kết với chủ đầu tư, có văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở nếu là bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định, có giấy tờ chứng minh đã đóng tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng mua bán và không thuộc diện đang có khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà ở hoặc về việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở này.</p> <p>2. Việc thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai chỉ được thực hiện theo quy định tại Luật này; các trường hợp thế chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc nhà ở hình thành trong tương lai không đúng với quy định tại Luật này thì không có giá trị pháp lý.</p>	<p>thành trong tương lai do mua của chủ đầu tư dự án thì phải có hợp đồng mua bán nhà ở ký kết với chủ đầu tư, có văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở nếu là bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định, có giấy tờ chứng minh đã đóng tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng mua bán và không thuộc diện đang có khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà ở hoặc về việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở này.</p> <p>2. Việc thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai chỉ được thực hiện theo quy định tại Luật này; các trường hợp thế chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc nhà ở hình thành trong tương lai không đúng với quy định tại Luật này thì không có giá trị pháp lý.</p>	<p>đầu tư dự án thì phải có hợp đồng mua bán nhà ở ký kết với chủ đầu tư, có văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở nếu là bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định, có giấy tờ chứng minh đã đóng tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng mua bán và không thuộc diện đang có khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà ở hoặc về việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở này theo quy định của pháp luật giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo.</p> <p>2. Việc thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai chỉ được thực hiện theo quy định của Luật này; các trường hợp thế chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc nhà ở hình thành trong tương lai không đúng với quy định tại Luật này thì không có giá trị pháp lý.</p>
<p>Điều 149. Xử lý tài sản nhà ở, dự án đầu tư xây dựng nhà ở thế chấp</p> <p>1. Việc xử lý tài sản thế chấp là</p>	<p>Điều 184. Xử lý nhà ở, dự án đầu tư xây dựng nhà ở thế chấp</p> <p>1. Việc xử lý tài sản thế chấp là</p>	<p>Điều 184. Xử lý nhà ở, dự án đầu tư xây dựng nhà ở thế chấp</p> <p>1. Việc xử lý tài sản thế chấp là</p>

<p>nhà ở bao gồm cả xử lý thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai được thực hiện theo quy định của Luật này, pháp luật về dân sự và pháp luật có liên quan.</p> <p>2. Việc xử lý tài sản thế chấp là dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và pháp luật có liên quan; tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng dự án phải có đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án theo quy định của Luật này và phải đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao dự án theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.</p>	<p>nhà ở bao gồm cả xử lý thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai được thực hiện theo quy định của Luật này, pháp luật về dân sự và pháp luật có liên quan.</p> <p>2. Việc xử lý tài sản thế chấp là dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và pháp luật có liên quan; tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng dự án phải có đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án và phải làm thủ tục nhận chuyển nhượng một phần dự án hoặc toàn bộ dự án theo quy định của Luật này, pháp luật về kinh doanh bất động sản.</p>	<p>nhà ở bao gồm cả xử lý thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai được thực hiện theo quy định của Luật này, pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.</p> <p>2. Việc xử lý tài sản thế chấp là dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan; tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng dự án phải có đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án và phải làm thủ tục nhận chuyển nhượng một phần dự án hoặc toàn bộ dự án theo quy định của Luật này, pháp luật về kinh doanh bất động sản.</p>
<p>Mục 9. GÓP VỐN BẰNG NHÀ Ở</p>		
<p>Điều 150. Điều kiện, thủ tục góp vốn bằng nhà ở</p> <p>1. Chủ sở hữu nhà ở hoặc chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có quyền góp vốn bằng nhà ở để tham gia hoạt động kinh doanh trong các lĩnh vực mà pháp luật không cấm kinh</p>		

<p>doanh tại nhà ở đó. Việc góp vốn bằng nhà ở phải thông qua hợp đồng có các nội dung theo quy định tại Điều 121 của Luật này.</p> <p>2. Nhà ở đưa vào góp vốn phải là nhà ở có sẵn và đáp ứng đủ các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 118 của Luật này.</p>		
<p>Điều 151. Góp vốn bằng nhà ở thuộc sở hữu chung</p> <p>1. Việc góp vốn bằng nhà ở thuộc sở hữu chung phải được sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu chung.</p> <p>2. Các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung cùng ký vào hợp đồng góp vốn bằng nhà ở hoặc có thể thoả thuận bằng văn bản cử người đại diện ký hợp đồng góp vốn bằng nhà ở.</p>		
<p>Điều 152. Góp vốn bằng nhà ở đang cho thuê</p> <p>1. Chủ sở hữu nhà ở đang cho thuê phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết trước về việc góp vốn bằng nhà ở.</p> <p>2. Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê nhà ở đến hết hạn hợp đồng thuê</p>		

nhà đã ký với bên góp vốn, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.		
Mục 10. CHO MƯỢN, CHO Ở NHỜ NHÀ Ở		
<p>Điều 153. Cho mượn, cho ở nhờ nhà ở thuộc sở hữu chung</p> <p>1. Việc cho mượn, cho ở nhờ nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất phải được sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu nhà ở đó; trường hợp chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì có quyền cho mượn, cho ở nhờ thuộc phần sở hữu của mình nhưng không được làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các chủ sở hữu chung khác. Bên cho mượn nhà ở có quyền đòi lại nhà ở, bên cho ở nhờ có quyền chấm dứt việc cho ở nhờ khi chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Điều 154 của Luật này và theo thoả thuận trong hợp đồng.</p> <p>2. Các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung có thể ủy quyền cho người đại diện ký hợp đồng cho mượn, cho ở nhờ nhà ở.</p>		
Điều 154. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng cho mượn, cho ở nhờ		

<p>nhà ở</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Thời hạn cho mượn, cho ở nhờ đã hết. 2. Nhà ở cho mượn, cho ở nhờ không còn. 3. Bên mượn, bên ở nhờ nhà ở chết hoặc mất tích theo tuyên bố của Tòa án. 4. Nhà ở cho mượn, cho ở nhờ có nguy cơ sập đổ hoặc thuộc diện đã có quyết định giải toả, phá dỡ hoặc thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. 5. Theo thoả thuận của các bên. 		
<p>Mục 11. ỦY QUYỀN QUẢN LÝ NHÀ Ở</p>	<p>Mục 7 ỦY QUYỀN QUẢN LÝ NHÀ Ở</p>	<p>Mục 7 ỦY QUYỀN QUẢN LÝ NHÀ Ở</p>
<p>Điều 155. Nội dung, phạm vi uỷ quyền quản lý nhà ở</p> <p>1. Uỷ quyền quản lý nhà ở là việc chủ sở hữu nhà ở uỷ quyền cho tổ chức, cá nhân khác thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở trong việc quản lý, sử dụng nhà ở trong thời hạn được uỷ quyền. Việc uỷ quyền quản lý nhà ở chỉ được thực hiện đối</p>	<p>Điều 185. Nội dung, phạm vi uỷ quyền quản lý nhà ở</p> <p>1. Uỷ quyền quản lý nhà ở là việc chủ sở hữu nhà ở uỷ quyền cho tổ chức, cá nhân khác thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở trong việc quản lý, sử dụng nhà ở trong thời hạn được uỷ quyền. Việc uỷ quyền quản lý nhà ở chỉ được thực</p>	<p>Điều 185. Nội dung, phạm vi uỷ quyền quản lý nhà ở</p> <p>1. Uỷ quyền quản lý nhà ở là việc chủ sở hữu nhà ở uỷ quyền cho tổ chức, cá nhân khác thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở trong việc quản lý nhà ở trong thời hạn được uỷ quyền. Việc uỷ quyền quản lý nhà ở chỉ được thực hiện đối</p>

<p>với nhà ở có sẵn.</p> <p>2. Nội dung, thời hạn uỷ quyền quản lý, sử dụng nhà ở do các bên thoả thuận và được ghi trong hợp đồng uỷ quyền; nếu các bên không có thoả thuận về thời hạn uỷ quyền thì hợp đồng uỷ quyền có hiệu lực 01 năm, kể từ ngày ký hợp đồng uỷ quyền.</p> <p>3. Bên uỷ quyền quản lý nhà ở phải trả chi phí quản lý, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.</p>	<p>hiện đối với nhà ở có sẵn.</p> <p>2. Nội dung, thời hạn uỷ quyền quản lý, sử dụng nhà ở do các bên thoả thuận và được ghi trong hợp đồng uỷ quyền theo quy định của pháp luật dân sự.</p> <p>3. Bên uỷ quyền quản lý nhà ở phải trả chi phí quản lý, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.</p>	<p>với nhà ở có sẵn.</p> <p>2. Nội dung, thời hạn uỷ quyền quản lý nhà ở do các bên thoả thuận và được ghi trong hợp đồng uỷ quyền theo quy định của pháp luật về dân sự.</p> <p>3. Bên uỷ quyền quản lý nhà ở phải trả chi phí quản lý, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.</p>
<p>Điều 156. Uỷ quyền quản lý nhà ở thuộc sở hữu chung</p> <p>1. Việc uỷ quyền quản lý nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất phải được các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung đồng ý; trường hợp chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì có quyền uỷ quyền cho người khác quản lý phần quyền sở hữu của mình nhưng không được làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các chủ sở hữu chung khác.</p> <p>2. Chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung có trách nhiệm thông báo cho chủ sở hữu khác biết việc uỷ quyền quản lý nhà ở, trừ trường hợp người</p>	<p>Điều 186. Uỷ quyền quản lý nhà ở thuộc sở hữu chung</p> <p>1. Việc uỷ quyền quản lý nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất phải được các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung đồng ý; trường hợp chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì có quyền uỷ quyền cho người khác quản lý phần quyền sở hữu của mình nhưng không được làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các chủ sở hữu chung khác.</p> <p>2. Chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung có trách nhiệm thông báo cho chủ sở hữu khác biết việc uỷ quyền quản lý nhà ở, trừ trường hợp</p>	<p>Điều 186. Uỷ quyền quản lý nhà ở thuộc sở hữu chung</p> <p>1. Việc uỷ quyền quản lý nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất phải được các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung đồng ý; trường hợp chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì có quyền uỷ quyền cho tổ chức, cá nhân khác quản lý phần quyền sở hữu của mình nhưng không được làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các chủ sở hữu chung khác.</p> <p>2. Chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung có trách nhiệm thông báo cho chủ sở hữu khác biết việc uỷ quyền quản lý nhà ở, trừ trường hợp</p>

<p>được uỷ quyền quản lý nhà ở đồng thời là chủ sở hữu chung của nhà ở đó.</p>	<p>người được uỷ quyền quản lý nhà ở đồng thời là chủ sở hữu chung của nhà ở đó.</p>	<p>nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất.</p>
<p>Điều 157. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng uỷ quyền quản lý nhà ở</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Hợp đồng uỷ quyền hết hạn. 2. Nội dung uỷ quyền đã được thực hiện. 3. Nhà ở được uỷ quyền quản lý không còn. 4. Bên uỷ quyền hoặc bên được uỷ quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng uỷ quyền quản lý nhà ở theo quy định tại Điều 158 của Luật này. 5. Bên uỷ quyền hoặc bên được uỷ quyền quản lý nhà ở chết. 6. Bên được uỷ quyền quản lý nhà ở mất tích hoặc bị mất năng lực hành vi dân sự theo quyết định của Tòa án. 7. Theo thoả thuận của các bên. 		
<p>Điều 158. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng uỷ quyền quản lý nhà ở</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bên uỷ quyền quản lý nhà ở đơn phương chấm dứt hợp đồng uỷ quyền 	<p>Điều 187. Chấm dứt thực hiện hợp đồng uỷ quyền</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Việc chấm dứt hợp đồng uỷ quyền quản lý nhà ở thực hiện theo quy định pháp luật về dân sự hoặc 	<p>Điều 187. Chấm dứt thực hiện hợp đồng uỷ quyền</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Việc chấm dứt hợp đồng uỷ quyền quản lý nhà ở thực hiện theo quy định pháp luật về dân sự hoặc

thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Nếu việc uỷ quyền có chi phí quản lý thì bên uỷ quyền không phải báo trước cho bên được uỷ quyền biết về việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng uỷ quyền nhưng phải thanh toán cho bên được uỷ quyền chi phí quản lý tương ứng với công việc mà bên được uỷ quyền đã thực hiện và phải bồi thường thiệt hại cho bên được uỷ quyền;

b) Nếu việc uỷ quyền không có chi phí quản lý thì bên uỷ quyền phải thông báo cho bên được uỷ quyền biết trước ít nhất 30 ngày về việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng uỷ quyền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

2. Bên được uỷ quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng uỷ quyền thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Nếu việc uỷ quyền có chi phí quản lý thì không phải báo trước cho bên uỷ quyền biết về việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng uỷ quyền nhưng phải bồi thường thiệt hại cho

theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền khi giải quyết tranh chấp, xử lý vi phạm về nhà ở.

2. Đối với trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng thì bên chấm dứt phải thông báo ít nhất 30 ngày về việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng uỷ quyền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền khi giải quyết tranh chấp, xử lý vi phạm về nhà ở.

2. Đối với trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng uỷ quyền thì bên chấm dứt phải báo trước ít nhất 30 ngày về việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng uỷ quyền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

<p>bên uỷ quyền (nếu có);</p> <p>b) Nếu việc uỷ quyền không có chi phí quản lý thì phải thông báo cho bên uỷ quyền biết trước ít nhất 30 ngày về việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng uỷ quyền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.</p> <p>3. Bên uỷ quyền và bên được uỷ quyền phải thông báo cho bên thứ ba có liên quan biết về việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng uỷ quyền quản lý nhà ở.</p>		
<p>Chương IX. QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI</p>		
<p>Điều 159. Đối tượng được sở hữu nhà ở và hình thức sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài</p> <p>1. Đối tượng tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam bao gồm:</p> <p>a) Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan;</p>		

<p>b) Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, chi nhánh, văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài, quỹ đầu tư nước ngoài và chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam (sau đây gọi chung là tổ chức nước ngoài);</p> <p>c) Cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam.</p> <p>2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thông qua các hình thức sau đây:</p> <p>a) Đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan;</p> <p>b) Mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở thương mại bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở, trừ khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của Chính phủ.</p>		
<p>Điều 160. Điều kiện tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam</p> <p>1. Đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm a khoản 1 Điều 159 của Luật này thì phải có Giấy</p>		

<p>chứng nhận đầu tư và có nhà ở được xây dựng trong dự án theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan.</p> <p>2. Đối với tổ chức nước ngoài quy định tại điểm b khoản 1 Điều 159 của Luật này thì phải có Giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy tờ liên quan đến việc được phép hoạt động tại Việt Nam (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận đầu tư) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam cấp.</p> <p>3. Đối với cá nhân nước ngoài quy định tại điểm c khoản 1 Điều 159 của Luật này thì phải được phép nhập cảnh vào Việt Nam và không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật.</p> <p>4. Chính phủ quy định chi tiết giấy tờ chứng minh đối tượng, điều kiện tổ chức, cá nhân nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.</p>		
<p>Điều 161. Quyền của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm a khoản 1 Điều 159 của Luật này được thực hiện các quyền</p>		

của chủ sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 10 của Luật này; trường hợp xây dựng nhà ở trên đất thuê thì chỉ được quyền cho thuê nhà ở.

2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 159 của Luật này có các quyền của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam nhưng phải tuân thủ các quy định sau đây:

a) Chỉ được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu không quá 30% số lượng căn hộ trong một tòa nhà chung cư; nếu là nhà ở riêng lẻ bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề thì trên một khu vực có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường chỉ được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu không quá hai trăm năm mươi căn nhà.

Trường hợp trong một khu vực có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường mà có nhiều nhà chung cư hoặc đối với nhà ở riêng lẻ trên một tuyến phố thì Chính phủ quy định cụ thể số lượng căn hộ, số lượng nhà ở riêng lẻ mà tổ chức, cá nhân

nước ngoài được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu;

b) Trường hợp được tặng cho, được thừa kế nhà ở không thuộc diện quy định tại điểm b khoản 2 Điều 159 của Luật này hoặc vượt quá số lượng nhà ở quy định tại điểm a khoản này thì chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó;

c) Đối với cá nhân nước ngoài thì được sở hữu nhà ở theo thỏa thuận trong các giao dịch hợp đồng mua bán, thuê mua, tặng cho nhận thừa kế nhà ở nhưng tối đa không quá 50 năm, kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận và có thể được gia hạn thêm theo quy định của Chính phủ nếu có nhu cầu; thời hạn sở hữu nhà ở phải được ghi rõ trong Giấy chứng nhận.

Trường hợp cá nhân nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam hoặc kết hôn với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì được sở hữu nhà ở ổn định, lâu dài và có các quyền của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam;

d) Đối với tổ chức nước ngoài thì được sở hữu nhà ở theo thỏa thuận trong các giao dịch hợp đồng mua bán,

<p>thuê mua, tặng cho, nhận thừa kế nhà ở nhưng tối đa không vượt quá thời hạn ghi trong Giấy chứng nhận đầu tư cấp cho tổ chức đó, bao gồm cả thời gian được gia hạn thêm; thời hạn sở hữu nhà ở được tính từ ngày tổ chức được cấp Giấy chứng nhận và được ghi rõ trong Giấy chứng nhận này;</p> <p>đ) Trước khi hết hạn sở hữu nhà ở theo quy định của Luật này, chủ sở hữu có thể tặng cho hoặc bán nhà ở này cho các đối tượng thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; nếu quá thời hạn được sở hữu nhà ở mà chủ sở hữu không thực hiện bán, tặng cho thì nhà ở đó thuộc sở hữu nhà nước.</p>		
<p>Điều 162. Nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm a khoản 1 Điều 159 của Luật này có các nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 11 của Luật này.</p> <p>2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 159 của Luật này có các nghĩa vụ</p>		

của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam nhưng phải tuân thủ các quy định sau đây:

a) Đối với chủ sở hữu là cá nhân nước ngoài thì được cho thuê nhà ở để sử dụng vào các mục đích mà pháp luật không cấm nhưng trước khi cho thuê nhà ở, chủ sở hữu phải có văn bản thông báo về việc cho thuê nhà ở với cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện nơi có nhà ở theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và phải nộp thuế từ hoạt động cho thuê nhà ở này theo quy định của pháp luật.

Trường hợp cá nhân nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam hoặc kết hôn với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì có các nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam;

b) Đối với chủ sở hữu là tổ chức nước ngoài thì chỉ được sử dụng nhà ở để bố trí cho những người đang làm việc tại tổ chức đó ở, không được dùng nhà ở để cho thuê, làm văn phòng hoặc sử dụng vào mục đích khác;

c) Thực hiện thanh toán tiền mua, thuê mua nhà ở thông qua tổ chức tín

dụng đang hoạt động tại Việt Nam.		
Chương X. HỆ THỐNG THÔNG TIN VÀ CƠ SỞ DỮ LIỆU VỀ NHÀ Ở		
<p>Điều 163. Hệ thống thông tin về nhà ở</p> <p>Hệ thống thông tin về nhà ở bao gồm:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin nhà ở; 2. Hệ thống phần mềm hệ điều hành, phần mềm hệ thống và phần mềm ứng dụng; 3. Cơ sở dữ liệu về nhà ở. 		
<p>Điều 164. Cơ sở dữ liệu về nhà ở</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Cơ sở dữ liệu về nhà ở phải được xây dựng và quản lý thống nhất từ trung ương đến địa phương, được kết nối với cơ sở dữ liệu và thông tin về đất đai. 2. Cơ sở dữ liệu về nhà ở bao gồm các nội dung sau đây: <ol style="list-style-type: none"> a) Cơ sở dữ liệu về hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở; b) Cơ sở dữ liệu về phát triển nhà ở 		

<p>bao gồm chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, điều tra, thống kê về nhà ở, các thông tin cơ bản về dự án đầu tư xây dựng nhà ở, số lượng, loại nhà ở, diện tích nhà ở, diện tích đất để đầu tư xây dựng nhà ở;</p> <p>c) Cơ sở dữ liệu về các biến động liên quan đến quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;</p> <p>d) Các cơ sở dữ liệu khác có liên quan về nhà ở.</p> <p>3. Định kỳ 10 năm một lần, Chính phủ tổ chức điều tra, thống kê nhà ở cùng với tổng điều tra dân số trong cả nước. Giữa kỳ điều tra, thống kê dân số và nhà ở quốc gia, Chính phủ tổ chức điều tra, thống kê điểm về nhà ở làm cơ sở cho việc hoạch định chính sách về nhà ở.</p> <p>4. Các chỉ tiêu thống kê cơ bản về nhà ở phải được đưa vào bộ chỉ tiêu thống kê chung của quốc gia.</p> <p>5. Kinh phí điều tra, thống kê về nhà ở do ngân sách nhà nước bảo đảm.</p>		
<p>Điều 165. Thẩm quyền, trách nhiệm xây dựng hệ thống thông tin</p>		

và cơ sở dữ liệu nhà ở

1. Bộ Xây dựng có trách nhiệm xây dựng và quản lý, khai thác hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu nhà ở quốc gia; các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm phối hợp cung cấp dữ liệu về nhà ở để Bộ Xây dựng cập nhật vào hệ thống thông tin nhà ở quốc gia.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức xây dựng, quản lý, khai thác hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu về nhà ở tại địa phương, bảo đảm công khai, thống nhất giữa thông tin về nhà ở và thông tin về đất ở gắn với nhà ở đó.

3. Nhà nước bố trí vốn ngân sách để đầu tư xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở và việc vận hành, duy trì hệ thống cơ sở dữ liệu và thông tin về nhà ở; Bộ Xây dựng đề xuất Thủ tướng Chính phủ quyết định cấp vốn ngân sách cho việc xây dựng, quản lý, vận hành, duy trì hệ thống này.

4. Chính phủ quy định chi tiết việc xây dựng, cấu trúc cơ sở dữ liệu, các thông tin, chỉ tiêu thống kê và việc

quản lý, vận hành, khai thác hệ thống cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở.		
<p>Điều 166. Quản lý, khai thác thông tin và cơ sở dữ liệu nhà ở</p> <p>1. Cơ sở dữ liệu về nhà ở phải được quản lý chặt chẽ, bảo đảm khai thác, sử dụng có hiệu quả, đúng mục đích.</p> <p>2. Các thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở được cơ quan có thẩm quyền cung cấp có giá trị pháp lý như hồ sơ, văn bản giấy.</p> <p>3. Cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở quy định tại khoản 4 Điều này phải tạo điều kiện thuận lợi cho tổ chức, cá nhân khi có nhu cầu khai thác, sử dụng thông tin nhà ở theo đúng trình tự, thủ tục quy định.</p> <p>Tổ chức, cá nhân khi có nhu cầu thì được cung cấp thông tin về nhà ở và phải nộp kinh phí khai thác sử dụng thông tin theo quy định, trừ trường hợp cung cấp thông tin theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để phục vụ cho công tác quản lý nhà nước, phục</p>		

<p>vụ hoạt động điều tra, xác minh, xử lý hành vi vi phạm pháp luật.</p> <p>4. Bộ Xây dựng thống nhất quản lý hệ thống cơ sở dữ liệu và thông tin về nhà ở trên toàn quốc. Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, cấp huyện thực hiện quản lý hệ thống cơ sở dữ liệu và thông tin về nhà ở trên địa bàn.</p>		
<p>Chương XI. QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ NHÀ Ở</p>	<p>CHƯƠNG XI QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ NHÀ Ở</p>	<p>CHƯƠNG XI QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ NHÀ Ở</p>
<p>Điều 167. Nội dung quản lý nhà nước về nhà ở</p> <p>1. Xây dựng và chỉ đạo thực hiện các chiến lược, đề án, chương trình, kế hoạch phát triển, quản lý nhà ở.</p> <p>2. Ban hành và tổ chức thực hiện văn bản pháp luật về nhà ở, cơ chế, chính sách cho phát triển và quản lý nhà ở.</p> <p>3. Xây dựng và ban hành tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, phân loại nhà ở và quản lý chất lượng nhà ở.</p> <p>4. Quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở; thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh, đình chỉ thực hiện</p>	<p>Điều 188. Nội dung quản lý nhà nước về nhà ở</p> <p>1. Xây dựng chiến lược phát triển nhà ở quốc gia cho từng thời kỳ và chỉ đạo, hướng dẫn thực hiện chiến lược, đề án, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cho từng thời kỳ.</p> <p>2. Ban hành và tổ chức thực hiện văn bản pháp luật về nhà ở, cơ chế, chính sách cho phát triển và quản lý nhà ở.</p> <p>3. Xây dựng và ban hành tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, phân loại nhà ở và quản lý chất lượng nhà ở.</p> <p>4. Thẩm định các nội dung liên</p>	<p>Điều 188. Nội dung quản lý nhà nước về nhà ở</p> <p>1. Xây dựng chiến lược phát triển nhà ở quốc gia cho từng thời kỳ và chỉ đạo, hướng dẫn thực hiện chiến lược, đề án, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cho từng thời kỳ.</p> <p>2. Ban hành và tổ chức thực hiện văn bản pháp luật về nhà ở, cơ chế, chính sách cho phát triển và quản lý nhà ở.</p> <p>3. Xây dựng và ban hành tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, phân loại nhà ở và quản lý chất lượng nhà ở.</p> <p>4. Thẩm định các nội dung liên</p>

<p>dự án đầu tư xây dựng nhà ở.</p> <p>5. Quản lý hồ sơ nhà ở; quản lý quỹ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; quản lý các dự án đầu tư xây dựng nhà ở.</p> <p>6. Điều tra, thống kê, xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở, quản lý, vận hành, khai thác và cung cấp cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở.</p> <p>7. Nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ, phổ biến kiến thức pháp luật trong lĩnh vực nhà ở.</p> <p>8. Đào tạo, bồi dưỡng nguồn nhân lực phục vụ yêu cầu phát triển và quản lý nhà ở.</p> <p>9. Quản lý các hoạt động dịch vụ công về nhà ở.</p> <p>10. Công nhận cơ sở đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư; cấp giấy chứng nhận hoàn thành khóa đào tạo về quản lý vận hành nhà chung cư; công nhận việc phân hạng nhà chung cư; cấp, thu hồi giấy chứng nhận đào tạo, bồi dưỡng kiến thức, chuyên môn, nghiệp vụ trong lĩnh vực nhà ở.</p>	<p>quan đến nhà ở trong quá trình Quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở; công nhận chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở.</p> <p>5. Quản lý hồ sơ nhà ở; quản lý quỹ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; quản lý các dự án đầu tư xây dựng nhà ở.</p> <p>6. Điều tra, thống kê, xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở, quản lý, vận hành, khai thác và cung cấp cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở.</p> <p>7. Nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ, phổ biến kiến thức pháp luật trong lĩnh vực nhà ở.</p> <p>8. Đào tạo, bồi dưỡng nguồn nhân lực phục vụ yêu cầu phát triển và quản lý nhà ở.</p> <p>9. Quản lý các hoạt động dịch vụ công về nhà ở.</p> <p>10. Hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra, thanh tra, giải quyết khiếu nại, tranh chấp, tố cáo và xử lý vi phạm trong lĩnh vực nhà ở.</p> <p>11. Hợp tác quốc tế trong lĩnh</p>	<p>quan đến nhà ở trong quá trình quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở; quyết định chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở.</p> <p>5. Quản lý hồ sơ nhà ở; quản lý quỹ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; quản lý các dự án đầu tư xây dựng nhà ở.</p> <p>6. Điều tra, thống kê, xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở, quản lý, vận hành, khai thác và cung cấp cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở.</p> <p>7. Nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ, phổ biến kiến thức pháp luật trong lĩnh vực nhà ở.</p> <p>8. Đào tạo, bồi dưỡng nguồn nhân lực phục vụ yêu cầu phát triển và quản lý nhà ở.</p> <p>9. Quản lý các hoạt động dịch vụ công về nhà ở; ban hành khung giá cho thuê nhà ở xã hội, nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.</p> <p>10. Hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra, thanh tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật trong lĩnh vực nhà ở.</p>
---	--	--

<p>11. Hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra, thanh tra, giải quyết khiếu nại, tranh chấp, tố cáo và xử lý vi phạm trong lĩnh vực nhà ở.</p> <p>12. Hợp tác quốc tế trong lĩnh vực nhà ở.</p>	<p>vực nhà ở.</p>	<p>11. Hợp tác quốc tế trong lĩnh vực nhà ở.</p>
<p>Điều 168. Xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia</p> <p>1. Trên cơ sở chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong từng giai đoạn, Bộ Xây dựng có trách nhiệm xây dựng và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia cho từng thời kỳ.</p> <p>2. Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia bao gồm các nội dung sau đây:</p> <p>a) Quan điểm phát triển nhà ở;</p> <p>b) Mục tiêu phát triển nhà ở bao gồm diện tích nhà ở tối thiểu, diện tích nhà ở bình quân đầu người tại đô thị, nông thôn và toàn quốc; tỷ lệ phát triển các loại nhà ở; nhu cầu diện tích nhà ở xã hội cho các đối tượng có khó khăn về nhà ở;</p> <p>c) Nhiệm vụ và giải pháp để phát triển nhà ở, trong đó xác định rõ các</p>		

<p>chương trình mục tiêu phát triển nhà ở cho từng nhóm đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách nhà ở xã hội;</p> <p>d) Trách nhiệm của cơ quan chức năng ở trung ương và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc phát triển và quản lý nhà ở;</p> <p>đ) Các nội dung khác có liên quan.</p> <p>3. Các chỉ tiêu cơ bản về phát triển nhà ở trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia bao gồm diện tích nhà ở bình quân đầu người; số lượng nhà ở; diện tích sàn nhà ở xây dựng mới; chất lượng nhà ở tại đô thị, nông thôn và toàn quốc; đối tượng có khó khăn về nhà ở được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở phải được đưa vào nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong từng giai đoạn.</p>		
<p>Điều 169. Thông qua, phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở</p> <p>1. Việc thông qua và phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương được thực hiện như sau:</p> <p>a) Đối với thành phố trực thuộc</p>		

trung ương thì Ủy ban nhân dân thành phố xây dựng chương trình phát triển nhà ở theo quy định tại Điều 15 của Luật này và gửi lấy ý kiến của Bộ Xây dựng trước khi trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua. Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt và triển khai thực hiện chương trình sau khi Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua.

Nội dung lấy ý kiến Bộ Xây dựng bao gồm quy hoạch, bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở và phương án giải quyết chỗ ở cho từng nhóm đối tượng; chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người; số lượng, diện tích, tỷ lệ các loại nhà ở cần đầu tư xây dựng; dự kiến các nguồn vốn đầu tư; các cơ chế ưu đãi để phát triển nhà ở; trách nhiệm của các cơ quan liên quan trong việc triển khai thực hiện chương trình phát triển nhà ở;

b) Đối với tỉnh thì Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức xây dựng chương trình phát triển nhà ở theo quy định tại Điều 15 của Luật này để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua;

c) Trên cơ sở chương trình phát

<p>triển nhà ở đã được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xây dựng và phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương theo quy định tại Điều 15 của Luật này; trường hợp trong kế hoạch có sử dụng nguồn vốn ngân sách để phát triển nhà ở thì phải lấy ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp trước khi phê duyệt.</p> <p>2. Trình tự, thủ tục xây dựng và nội dung chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương được thực hiện theo quy định của Chính phủ.</p>		
<p>Điều 170. Quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở</p> <p>1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ bằng vốn đầu tư công thì trước khi lập, phê duyệt dự án, việc quyết định chủ trương đầu tư dự án thực hiện theo quy định của Luật đầu tư công. Trường hợp dự án đầu tư bằng nguồn vốn trung ương thì phải có ý kiến thẩm định của Bộ Xây dựng; trường hợp dự án đầu tư bằng nguồn vốn địa phương thì phải có ý kiến thẩm</p>		

<p>định của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.</p> <p>2. Đối với dự án xây dựng nhà ở khác thuộc diện quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật đầu tư thì thực hiện theo quy định của Luật đầu tư. Đối với dự án không thuộc diện quyết định chủ trương đầu tư theo Luật đầu tư thì phải thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Chính phủ.</p>		
<p>Điều 171. Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở</p> <p>1. Đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 170 của Luật này thì ngoài hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật đầu tư công còn phải có thêm các giấy tờ quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều này.</p> <p>2. Đối với trường hợp quyết định chủ trương đầu tư theo Luật đầu tư thì ngoài hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật</p>		

<p>đầu tư còn phải có các giấy tờ sau đây:</p> <p>a) Văn bản đề nghị chấp thuận chủ trương dự án xây dựng nhà ở, trong đó nêu rõ cơ sở pháp lý, các nội dung cần chấp thuận và lý do đề nghị chấp thuận;</p> <p>b) Bản vẽ quy hoạch chi tiết khu vực có dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.</p>		
<p>Điều 172. Nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ và hợp tác quốc tế trong lĩnh vực nhà ở</p> <p>1. Nhà nước có chính sách khuyến khích và tạo điều kiện cho việc nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ và hợp tác quốc tế phục vụ yêu cầu phát triển và quản lý nhà ở.</p> <p>2. Nhà nước hỗ trợ kinh phí cho việc ứng dụng công nghệ mới, vật liệu mới trong xây dựng nhà ở bảo đảm chất lượng, tiến độ, tiết kiệm năng lượng và giảm chi phí xây dựng.</p>		
<p>Điều 173. Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức, chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển, quản lý nhà ở</p>	<p>Điều 189. Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức, chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển, quản lý nhà ở</p>	

<p>1. Công chức, viên chức làm việc trong lĩnh vực quản lý, phát triển nhà ở của các cấp, ngành phải tham gia khóa đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển, quản lý nhà ở. Đối với cá nhân tham gia quản lý, điều hành, làm việc trong đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thì phải tham dự khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về quản lý vận hành nhà chung cư và phải có Giấy chứng nhận hoàn thành khóa đào tạo theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.</p> <p>2. Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chương trình, nội dung đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển, quản lý nhà ở cho công chức, viên chức làm việc trong lĩnh vực quản lý, phát triển nhà ở trên phạm vi cả nước.</p>	<p>1. Công chức, viên chức làm việc trong lĩnh vực quản lý, phát triển nhà ở của các cấp, ngành phải tham gia khóa đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển, quản lý nhà ở. Đối với cá nhân tham gia quản lý, điều hành, làm việc trong đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thì phải tham dự khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về quản lý vận hành nhà chung cư và phải có Giấy chứng nhận hoàn thành khóa đào tạo theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.</p> <p>2. Căn cứ vào điều kiện cụ thể, Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành chương trình, nội dung đào tạo để bồi dưỡng kiến thức, chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển, quản lý nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức làm việc trong lĩnh vực nhà ở trên phạm vi cả nước.</p>	
<p>Điều 174. Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở</p> <p>1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về nhà ở trong phạm vi cả nước.</p> <p>2. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm</p>	<p>Điều 190. Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở</p> <p>1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về nhà ở trong phạm vi cả nước.</p> <p>2. Bộ Xây dựng chịu trách</p>	<p>Điều 189. Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở</p> <p>1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về nhà ở trong phạm vi cả nước.</p> <p>2. Bộ Xây dựng là cơ quan đầu</p>

<p>trước Chính phủ thực hiện thống nhất quản lý nhà nước về nhà ở trên phạm vi cả nước.</p> <p>3. Các Bộ, ngành có liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở và phối hợp với Bộ Xây dựng để thực hiện các quy định của pháp luật về nhà ở.</p> <p>4. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn theo quy định của Luật này và phân cấp của Chính phủ.</p>	<p>nhiệm trước Chính phủ thực hiện thống nhất quản lý nhà nước về nhà ở trên phạm vi cả nước.</p> <p>3. Các Bộ, ngành có liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở và phối hợp với Bộ Xây dựng để thực hiện các quy định của pháp luật về nhà ở.</p> <p>4. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn theo quy định của Luật này và phân cấp của Chính phủ.</p>	<p>mối giúp Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về nhà ở.</p> <p>3. Các Bộ, cơ quan ngang Bộ có liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở và phối hợp với Bộ Xây dựng để thực hiện các quy định của pháp luật về nhà ở.</p> <p>4. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn theo quy định của Luật này và phân cấp của Chính phủ.</p>
<p>Điều 175. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng</p> <p>1. Chủ trì xây dựng và trình Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ văn bản pháp luật, chiến lược, đề án, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.</p> <p>2. Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật về nhà ở theo thẩm quyền; quy định tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, phân loại về nhà ở, phương pháp, cách thức xác định giá</p>	<p>Điều 191. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng</p> <p>1. Chủ trì xây dựng và trình Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ văn bản pháp luật, chiến lược, đề án về lĩnh vực nhà ở.</p> <p>2. Xây dựng, trình cấp có thẩm quyền ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền các cơ chế, chính sách huy động các nguồn lực cho đầu tư phát triển nhà ở; các chương trình, đề</p>	<p>Điều 190. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng</p> <p>1. Chủ trì xây dựng và trình Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ văn bản pháp luật, chiến lược, đề án về lĩnh vực nhà ở.</p> <p>2. Xây dựng, trình cấp có thẩm quyền ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền các cơ chế, chính sách huy động các nguồn lực cho đầu tư</p>

thuê, giá thuê mua, giá bán nhà ở xã hội, nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; quy định nội dung, mẫu hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

3. Cho ý kiến về chương trình phát triển nhà ở của các thành phố trực thuộc trung ương; tổ chức thẩm định, trình Thủ tướng Chính phủ kế hoạch phát triển nhà ở công vụ của cơ quan trung ương, thẩm định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở; điều chỉnh hoặc đình chỉ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở không theo quy định của Luật này.

4. Quản lý nhà ở, lưu trữ hồ sơ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước của cơ quan trung ương.

5. Điều tra, thống kê, xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở quốc gia và tổ chức quản lý, vận hành, khai thác, cung cấp cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở quốc gia.

6. Tổ chức nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ, phổ biến kiến

án dự án phát triển nhà ở trọng điểm theo nhiệm vụ Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao và hướng dẫn kiểm tra, thực hiện sau khi được phê duyệt.

3. Xác định chỉ tiêu cơ bản về phát triển nhà ở trong nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội hàng năm và từng giai đoạn phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia. Quy định cụ thể về mức kinh phí để xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.

4. Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật về nhà ở theo thẩm quyền; quy định tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, phân loại về nhà ở, phương pháp xác định giá thuê, giá thuê mua, giá bán nhà ở xã hội, nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; quy định nội dung, mẫu hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

5. Thực hiện một số nhiệm vụ về nhà ở công vụ sau đây:

a) Xây dựng, trình Thủ tướng

phát triển nhà ở; các chương trình, đề án, dự án phát triển nhà ở trọng điểm theo nhiệm vụ Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao và hướng dẫn kiểm tra, thực hiện sau khi được phê duyệt.

3. Xác định chỉ tiêu cơ bản về phát triển nhà ở trong nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội hàng năm và từng giai đoạn phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia. Quy định cụ thể về mức kinh phí để xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.

4. Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật về nhà ở theo thẩm quyền; quy định tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, phân loại về nhà ở, phương pháp xác định giá thuê, giá thuê mua, giá bán nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; quy định nội dung, mẫu hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

5. Thực hiện một số nhiệm vụ về nhà ở công vụ sau đây:

a) Xây dựng, trình Thủ tướng

<p>thức pháp luật trong lĩnh vực nhà ở.</p> <p>7. Tổ chức đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển và quản lý nhà ở; công nhận cơ sở đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư; quy định việc cấp giấy chứng nhận hoàn thành khóa đào tạo về quản lý vận hành nhà chung cư; quy định và công nhận việc phân hạng nhà chung cư.</p> <p>8. Hướng dẫn, đôn đốc, theo dõi, thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tranh chấp, tố cáo và xử lý vi phạm trong lĩnh vực nhà ở.</p> <p>9. Hợp tác quốc tế trong lĩnh vực nhà ở.</p> <p>10. Thực hiện các nhiệm vụ khác trong lĩnh vực nhà ở được quy định trong Luật này hoặc được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao.</p>	<p>Chính phủ ban hành tiêu chuẩn, định mức nhà ở công vụ;</p> <p>b) Thẩm định hoặc có ý kiến về nhu cầu về nhà ở công vụ, kế hoạch phát triển nhà ở công vụ theo quy định của Luật này;</p> <p>c) Hướng dẫn phương pháp xác định giá thuê nhà ở công vụ;</p> <p>d) Tổ chức tạo lập, quản lý vận hành, bố trí cho thuê nhà ở công vụ của các cơ quan Trung ương theo phân công của Thủ tướng Chính phủ.</p> <p>6. Hướng dẫn việc kiểm định, đánh giá các yếu tố để xác định chất lượng nhà chung cư quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.</p> <p>7. Cho ý kiến về nội dung chương trình phát triển nhà ở của các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương trước khi trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua.</p> <p>8. Thẩm định các nội dung liên quan đến nhà ở đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thuộc thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ; công nhận chủ đầu tư đối với dự</p>	<p>Chính phủ ban hành tiêu chuẩn, định mức nhà ở công vụ;</p> <p>b) Thẩm định hoặc có ý kiến về nhu cầu về nhà ở công vụ, kế hoạch phát triển nhà ở công vụ theo quy định của Luật này;</p> <p>c) Hướng dẫn phương pháp xác định giá thuê nhà ở công vụ;</p> <p>d) Tổ chức tạo lập, quản lý vận hành, bố trí cho thuê nhà ở công vụ của các cơ quan Trung ương theo phân công của Thủ tướng Chính phủ.</p> <p>6. Hướng dẫn việc kiểm định, đánh giá các yếu tố để xác định chất lượng nhà chung cư quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.</p> <p>7. Thẩm định các nội dung liên quan đến nhà ở đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thuộc thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ; công nhận chủ đầu tư đối với dự án xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này.</p> <p>8. Thẩm định hoặc cho ý kiến về việc về việc chuyển đổi công năng nhà ở theo quy định của Luật này.</p>
--	---	---

	<p>án xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này.</p> <p>9. Thẩm định hoặc cho ý kiến về việc về việc chuyển đổi công năng nhà ở theo quy định của Luật này.</p> <p>10. Kiểm tra việc dành quỹ đất và sự phù hợp của việc bố trí dành quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội trong quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng; Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương theo quy định của Luật này.</p> <p>11. Căn cứ Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và tình hình thực tế, xây dựng và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt các chương trình mục tiêu quốc gia về hỗ trợ nhà ở và phát triển nhà ở xã hội cho các đối tượng quy định tại Điều 73 của Luật này; tổ chức chỉ đạo thực hiện các chương trình mục tiêu quốc gia về hỗ trợ nhà ở và phát triển nhà ở xã hội.</p> <p>12. Hướng dẫn điều kiện và tiêu chí lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội; hướng dẫn phương thức xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội và việc</p>	<p>9. Kiểm tra việc dành quỹ đất và sự phù hợp của việc bố trí dành quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội trong quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng; kiểm tra Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương theo quy định của Luật này.</p> <p>10. Căn cứ Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và tình hình thực tế, xây dựng và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt các chương trình mục tiêu quốc gia về hỗ trợ nhà ở và phát triển nhà ở xã hội cho các đối tượng quy định tại Điều 73 của Luật này; tổ chức chỉ đạo thực hiện các chương trình mục tiêu quốc gia về hỗ trợ nhà ở và phát triển nhà ở xã hội.</p> <p>11. Quản lý nhà ở, lưu trữ hồ sơ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước của cơ quan trung ương.</p> <p>12. Điều tra, thống kê, xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở quốc gia và tổ chức quản lý, vận hành, khai thác, cung cấp cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở quốc gia.</p> <p>13. Tổ chức nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ, phổ biến</p>
--	---	---

	<p>quản lý, vận hành và sử dụng nhà ở xã hội.</p> <p>13. Quản lý nhà ở, lưu trữ hồ sơ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước của cơ quan trung ương.</p> <p>14. Điều tra, thống kê, xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở quốc gia và tổ chức quản lý, vận hành, khai thác, cung cấp cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở quốc gia.</p> <p>15. Tổ chức nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ, phổ biến kiến thức pháp luật trong lĩnh vực nhà ở. Tổ chức đào tạo bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển và quản lý nhà ở.</p> <p>16. Quy định chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về quản lý, vận hành nhà chung cư, công nhận đơn vị đủ điều kiện đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư. Công khai danh mục các đơn vị đủ điều kiện đào tạo và đơn vị đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng.</p>	<p>kiến thức pháp luật trong lĩnh vực nhà ở. Tổ chức đào tạo bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển và quản lý nhà ở trong phạm vi quản lý.</p> <p>14. Quy định chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư. Công khai danh mục đơn vị đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng.</p> <p>15. Hướng dẫn, đôn đốc, theo dõi, thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tranh chấp, tố cáo và xử lý vi phạm trong lĩnh vực nhà ở theo thẩm quyền.</p> <p>16. Hợp tác quốc tế trong lĩnh vực nhà ở.</p> <p>17. Thực hiện các nhiệm vụ khác trong lĩnh vực nhà ở được quy định trong Luật này hoặc được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao.</p>
--	---	---

	<p>17. Hướng dẫn, đôn đốc, theo dõi, thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tranh chấp, tố cáo và xử lý vi phạm trong lĩnh vực nhà ở.</p> <p>18. Hợp tác quốc tế trong lĩnh vực nhà ở.</p> <p>19. Thực hiện các nhiệm vụ khác trong lĩnh vực nhà ở được quy định trong Luật này hoặc được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao.</p>	
<p>Điều 176. Thanh tra nhà ở</p> <p>1. Thanh tra xây dựng thuộc Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng thực hiện chức năng thanh tra hành chính và thanh tra chuyên ngành về nhà ở đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tham gia phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở.</p> <p>2. Thanh tra chuyên ngành về nhà ở bao gồm:</p> <p>a) Thanh tra việc chấp hành pháp luật của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở;</p> <p>b) Phát hiện, ngăn chặn và xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý</p>	<p>Điều 192. Thanh tra nhà ở</p> <p>1. Thanh tra xây dựng thuộc Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng thực hiện chức năng thanh tra hành chính và thanh tra chuyên ngành về nhà ở đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tham gia phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở.</p> <p>2. Thanh tra chuyên ngành về nhà ở bao gồm:</p> <p>a) Thanh tra việc chấp hành pháp luật của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở;</p> <p>b) Phát hiện, ngăn chặn và xử</p>	<p>Điều 191. Thanh tra nhà ở</p> <p>1. Thanh tra xây dựng thuộc Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng thực hiện chức năng thanh tra hành chính và thanh tra chuyên ngành về nhà ở theo quy định của pháp luật về thanh tra.</p> <p>2. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức thực hiện thanh tra chuyên ngành về nhà ở trong phạm vi cả nước. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm tổ chức thanh tra chuyên ngành về nhà ở tại địa phương.</p>

<p>các vi phạm pháp luật về nhà ở.</p> <p>3. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức thực hiện thanh tra chuyên ngành về nhà ở trong phạm vi cả nước. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm tổ chức thanh tra chuyên ngành về nhà ở tại địa phương.</p> <p>4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>	<p>lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý các vi phạm pháp luật về nhà ở.</p> <p>3. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức thực hiện thanh tra chuyên ngành về nhà ở trong phạm vi cả nước. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm tổ chức thanh tra chuyên ngành về nhà ở tại địa phương.</p> <p>4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>	
		<p>Điều 192. Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức, chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển, quản lý nhà ở</p> <p>1. Công chức, viên chức làm việc trong lĩnh vực quản lý, phát triển nhà ở của các cấp, ngành phải tham gia khóa đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển, quản lý nhà ở.</p> <p>2. Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành chương trình, nội dung đào tạo để bồi dưỡng kiến thức, chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển, quản lý nhà ở</p>

		cho công chức, viên chức làm việc trong lĩnh vực nhà ở trên phạm vi cả nước.
Chương XII. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ NHÀ Ở	CHƯƠNG XII GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ NHÀ Ở	Chương XII GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ NHÀ Ở
Mục 1. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO VỀ NHÀ Ở		
<p>Điều 177. Giải quyết tranh chấp về nhà ở</p> <p>1. Nhà nước khuyến khích các bên giải quyết tranh chấp về nhà ở thông qua hoà giải.</p> <p>2. Tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà ở thuộc sở hữu của tổ chức, cá nhân, tranh chấp liên quan đến hợp đồng về nhà ở, hợp đồng quản lý vận hành nhà chung cư do Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.</p> <p>3. Tranh chấp về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết đối</p>	<p>Điều 193. Giải quyết tranh chấp về nhà ở</p> <p>1. Nhà nước khuyến khích các bên giải quyết tranh chấp về nhà ở thông qua hòa giải.</p> <p>2. Tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà ở thuộc sở hữu của tổ chức, cá nhân, tranh chấp liên quan đến hợp đồng về nhà ở, hợp đồng quản lý vận hành nhà chung cư do Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.</p> <p>3. Tranh chấp về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được giải quyết như sau:</p>	<p>Điều 193. Giải quyết tranh chấp về nhà ở</p> <p>1. Nhà nước khuyến khích các bên giải quyết tranh chấp về nhà ở thông qua hòa giải.</p> <p>2. Tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà ở thuộc sở hữu của tổ chức, cá nhân, tranh chấp liên quan đến hợp đồng về nhà ở, hợp đồng quản lý vận hành nhà chung cư do Tòa án nhân dân, trọng tài thương mại giải quyết theo quy định của pháp luật.</p> <p>3. Tranh chấp về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước</p>

với nhà ở được giao cho địa phương quản lý, Bộ Xây dựng giải quyết đối với nhà ở được giao cho cơ quan trung ương quản lý; trường hợp không đồng ý với quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Bộ Xây dựng thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

4. Tranh chấp về kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở đó giải quyết; trường hợp không đồng ý với quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết đối với nhà ở được giao cho địa phương quản lý;

b) Bộ Xây dựng giải quyết đối với nhà ở được giao cho cơ quan trung ương quản lý, trừ nhà ở do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý;

c) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giải quyết đối với nhà ở do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý;

d) Trường hợp không đồng ý với quyết định của các cơ quan quy định tại các điểm a, b và điểm c khoản này thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

4. Tranh chấp về kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở đó giải quyết; trường hợp không đồng ý với quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

được giải quyết như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết đối với nhà ở được giao cho địa phương quản lý;

b) Bộ Xây dựng giải quyết đối với nhà ở được giao cho cơ quan trung ương quản lý, trừ nhà ở do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý;

c) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giải quyết đối với nhà ở do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý;

d) Trường hợp không đồng ý với quyết định của các cơ quan quy định tại các điểm a, b và c khoản này thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

4. Tranh chấp về kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở đó giải quyết hoặc được giải quyết tại Tòa án nhân dân, trọng tài thương mại theo quy định của pháp luật.

5. Chính phủ quy định chi tiết khoản 3 Điều này.

<p>Điều 178. Khiếu nại, tố cáo và giải quyết khiếu nại, tố cáo về nhà ở</p> <p>1. Việc khiếu nại, tố cáo và giải quyết khiếu nại, tố cáo liên quan đến phát triển và quản lý nhà ở được thực hiện theo quy định của Luật khiếu nại, Luật tố cáo.</p> <p>2. Khi có quyết định giải quyết khiếu nại, tố cáo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về nhà ở hoặc bản án, quyết định của Toà án đã có hiệu lực pháp luật thì các bên có liên quan phải thi hành các quyết định hoặc bản án đó.</p>		<p>Điều 194. Xử lý vi phạm pháp luật về nhà ở</p> <p>Tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm pháp luật về nhà ở thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.</p>
<p>Mục 2. XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ NHÀ Ở</p>		
<p>Điều 179. Xử lý đối với người vi phạm pháp luật về nhà ở</p> <p>1. Người có hành vi vi phạm pháp luật về nhà ở thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.</p> <p>2. Người có hành vi vi phạm sau đây khi thi hành công vụ thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính hoặc bị</p>	<p>Điều 194. Xử lý đối với người vi phạm pháp luật về nhà ở</p> <p>1. Người có hành vi vi phạm pháp luật về nhà ở thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật, nếu gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì còn phải bồi thường thiệt hại cho Nhà</p>	

truy cứu trách nhiệm hình sự:

a) Lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái quy định của pháp luật trong việc quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở; thẩm định, phê duyệt dự án xây dựng nhà ở; quyết định, thẩm định giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở; thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở; xác định nghĩa vụ tài chính về nhà ở; quản lý, cung cấp thông tin về nhà ở và quy định khác trong việc phát triển, quản lý, giao dịch về nhà ở quy định tại Luật này;

b) Thiếu trách nhiệm trong quản lý để xảy ra vi phạm pháp luật về nhà ở hoặc có hành vi vi phạm khác gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tham gia phát triển nhà ở, của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng hợp pháp nhà ở;

c) Vi phạm quy định về trình tự, thủ tục hành chính trong lĩnh vực nhà ở, quy định về báo cáo, thống kê trong phát triển và quản lý nhà ở.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

nước hoặc cho người bị thiệt hại.

2. Người có hành vi vi phạm sau đây khi thi hành công vụ thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự:

a) Lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái quy định của pháp luật trong việc quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở; thẩm định, phê duyệt dự án xây dựng nhà ở; quyết định, thẩm định giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở; thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở; xác định nghĩa vụ tài chính về nhà ở; quản lý, cung cấp thông tin về nhà ở và quy định khác trong việc phát triển, quản lý, giao dịch về nhà ở quy định tại Luật này;

b) Thiếu trách nhiệm trong quản lý để xảy ra vi phạm pháp luật về nhà ở hoặc có hành vi vi phạm khác gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tham gia phát triển nhà ở, của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng hợp pháp nhà ở;

c) Vi phạm quy định về trình

tự, thủ tục hành chính trong lĩnh vực nhà ở, quy định về báo cáo, thống kê trong phát triển và quản lý nhà ở.

3. Xử lý vi phạm về nhà ở xã hội:

a) Trường hợp cho thuê mua, bán nhà ở xã hội vi phạm quy định của Luật này về đối tượng, điều kiện thuê mua, mua nhà ở xã hội thì hợp đồng thuê mua, mua bán nhà ở không có giá trị pháp lý và bên thuê mua, mua phải bàn giao lại nhà ở cho đơn vị quản lý nhà ở xã hội; trường hợp không bàn giao lại nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở tổ chức cưỡng chế để thu hồi lại nhà ở đó;

b) Việc xử lý tiền thuê, tiền mua nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự;

c) Việc xử lý vi phạm về phát triển, quản lý, giao dịch nhà ở xã hội thực hiện như quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng (không dành đủ diện tích xây dựng nhà ở xã hội; nhà ở xã hội thiết kế, xây dựng không theo tiêu chuẩn,

	<p>quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn, diện tích nhà ở xã hội; chủ đầu tư chậm triển khai xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất thuộc dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị; bán, cho thuê mua nhà ở xã hội không đúng đối tượng, không đảm bảo đủ các điều kiện theo quy định của Luật Nhà ở).</p> <p>4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>	
<p>Điều 180. Xử lý vi phạm pháp luật về nhà ở khi gây thiệt hại cho Nhà nước, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân</p> <p>Người có hành vi vi phạm pháp luật về nhà ở nếu gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì ngoài việc bị xử lý theo quy định tại Điều 179 của Luật này còn phải bồi thường thiệt hại cho Nhà nước hoặc cho người bị thiệt hại.</p>		
<p>Chương XIII. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH</p>	<p>CHƯƠNG XIII ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH</p>	<p>Chương XIII ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH</p>
<p>Điều 181. Hiệu lực thi hành</p> <p>1. Luật này có hiệu lực thi hành từ</p>	<p>Điều 195. Hiệu lực thi hành</p> <p>1. Luật này có hiệu lực thi hành</p>	<p>Điều 195. Hiệu lực thi hành</p> <p>1. Luật này có hiệu lực thi hành</p>

ngày 01 tháng 7 năm 2015.

2. Luật nhà ở số 56/2005/QH11 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 34/2009/QH12 và Luật số 38/2009/QH12, Nghị quyết số 19/2008/QH12 của Quốc hội về thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam hết hiệu lực kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

kể từ ngày....., trừ quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Quy định tại Chương VI từ Điều 73 đến Điều 109 của Luật này có hiệu lực thi hành sau 45 ngày kể từ ngày Luật này được thông qua.

3. Bãi bỏ Điều 2 của Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 và Điều 4 của Luật số 03/2022/QH 15 sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự.

4. Cá nhân là công dân Việt Nam được sử dụng số định danh cá nhân thay thế cho bản sao Giấy chứng minh nhân dân, thẻ Căn cước công dân, Hộ chiếu và các giấy tờ chứng thực cá nhân khác khi thực hiện thủ tục hành chính về lĩnh vực nhà ở trong trường hợp cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư kết nối với cơ sở dữ liệu quốc gia về đăng ký đầu tư, đăng ký doanh nghiệp.

từ ngày 01 tháng 7 năm 2024, trừ quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Quy định tại Chương VI của Luật này có hiệu lực thi hành sau 45 ngày kể từ ngày Luật này được thông qua.

3. Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 40/2019/QH14, Luật số 61/2020/QH14, Luật số 62/2020/QH14, Luật 64/2020/QH14, Luật số 03/2022/QH15 hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành, trừ trường hợp quy định tại các điểm a, b và d khoản 2 Điều 196, các khoản 4, 6 và 7 Điều 196 của Luật này.

Điều 182. Điều khoản chuyển tiếp

1. Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thì không phải thực hiện phê duyệt lại theo quy định của Luật này, trừ trường hợp thuộc diện phải điều chỉnh lại nội dung của dự án do Nhà nước điều chỉnh lại quy hoạch đã phê duyệt hoặc trường hợp phải dành diện tích đất trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở xã hội hoặc phải dành diện tích nhà ở xã hội để cho thuê theo quy định của Luật này.

Đối với dự án phát triển nhà ở xã hội không có trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương nhưng đã được chấp thuận chủ trương đầu tư dự án thì được tiếp tục thực hiện theo quy định của Luật này.

2. Trường hợp đã nhận bàn giao nhà ở thương mại từ chủ đầu tư nhưng đến ngày Luật này có hiệu lực mà chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó thì được chuyển nhượng

Điều 196. Quy định về xử lý chuyển tiếp

1. Đối với Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thì hành thì tiếp tục thực hiện theo nội dung chương trình, kế hoạch đã được phê duyệt; trường hợp phải điều chỉnh thì thực hiện theo quy định của Luật này. Trường hợp đã phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở nhưng chưa phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở thì nội dung Kế hoạch phát triển nhà ở phải thực hiện theo quy định của Luật này.

2. Quy định chuyển tiếp đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở như sau:

a) Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị có nhà ở tại các đô thị loại đặc biệt, loại 1 đã có văn bản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định khu vực, vị trí được phép thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật đất đai, pháp luật kinh doanh bất động sản thì được tiếp tục thực hiện theo

Điều 196. Quy định chuyển tiếp

1. Đối với Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thì hành thì tiếp tục thực hiện theo nội dung chương trình, kế hoạch đã được phê duyệt; trường hợp phải điều chỉnh thì thực hiện theo quy định của Luật này. Trường hợp đã phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở nhưng chưa phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở thì nội dung Kế hoạch phát triển nhà ở phải thực hiện theo quy định của Luật này.

2. Quy định chuyển tiếp đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở như sau:

a) Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị đã có văn bản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định khu vực, vị trí được phép thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật thì được tiếp tục thực hiện theo văn bản đó;

b) Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị có nhà ở đã có văn bản lựa chọn chủ đầu tư trước

hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định của Luật này.

3. Đối với nhà chung cư đã thành lập Ban quản trị trước ngày Luật này có hiệu lực thì các chủ sở hữu có thể tổ chức bầu lại Ban quản trị để hoạt động theo mô hình quy định tại Luật này hoặc giữ nguyên mô hình để hoạt động đến hết nhiệm kỳ của Ban quản trị.

4. Đối với trường hợp ký hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực mà các bên thỏa thuận về thời hạn bảo hành nhà ở, diện tích mua bán, thuê mua nhà ở khác với quy định của Luật này thì các bên tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký hoặc thỏa thuận lại theo quy định của Luật này.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

văn bản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, trừ trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có yêu cầu xác định lại theo quy định của Luật này;

b) Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị có nhà ở đã thực hiện lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật nhà ở trước thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành và đã có văn bản lựa chọn chủ đầu tư thì tiếp tục thực hiện các thủ tục về xây dựng, thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có) theo pháp luật đất đai, pháp luật xây dựng để thực hiện dự án;

c) Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị có nhà ở đang thực hiện lựa chọn chủ đầu tư mà cơ quan có thẩm quyền chưa ban hành văn bản lựa chọn chủ đầu tư trước thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của Luật này.

3. Quy định xử lý chuyển tiếp đối với việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư như sau:

a) Trường hợp đang thực hiện

ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có) thì việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có) thực hiện theo quy định chuyển tiếp của Luật Đất đai số...;

c) Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị có nhà ở đang thực hiện thủ tục lựa chọn chủ đầu tư mà cơ quan có thẩm quyền chưa ban hành văn bản lựa chọn chủ đầu tư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì thực hiện lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của Luật này, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản 4 Điều này;

d) Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án; chấp thuận đầu tư dự án; quyết định phê duyệt dự án trước thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành thì chủ đầu tư dự án tiếp tục được hưởng cơ chế ưu đãi theo nội dung quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án; chấp thuận đầu tư dự án, quyết định

	<p>lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo các quy định trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành vẫn chưa ban hành văn bản lựa chọn chủ đầu tư thì tiếp tục thực hiện các thủ tục lựa chọn và công nhận chủ đầu tư dự án cải tạo xây dựng lại nhà chung cư theo các quy định trước đây. Việc triển khai thực hiện dự án được thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan;</p> <p>b) Trường hợp chủ đầu tư đã bồi thường theo phương án bồi thường được phê duyệt theo các quy định trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo phương án bồi thường đã được phê duyệt, trừ trường hợp có diện tích nhà, đất, công trình xây dựng chưa đưa vào phương án bồi thường. Việc bồi thường đối với phần diện tích nhà, đất, công trình xây dựng chưa đưa vào phương án bồi thường được thực hiện theo quy định của Luật này;</p> <p>c) Đối với các nhà chung cư cũ</p>	<p>phê duyệt dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp văn bản pháp luật mới được ban hành quy định ưu đãi đầu tư mới, ưu đãi đầu tư cao hơn thì nhà đầu tư được hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định của văn bản pháp luật mới cho thời gian hưởng ưu đãi còn lại của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.</p> <p>3. Trường hợp có nhiều nhà đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư mà đang làm thủ tục công nhận chủ đầu tư nhưng cơ quan có thẩm quyền chưa ban hành văn bản công nhận chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo quy định của Luật này.</p> <p>4. Quy định xử lý chuyển tiếp đối với việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư như sau:</p> <p>a) Đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đang thực hiện thủ tục lựa chọn chủ đầu tư mà đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành cơ quan có thẩm quyền chưa ban hành văn bản lựa chọn chủ đầu tư thì tiếp tục</p>
--	---	---

	<p>mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã ban hành hệ số K bồi thường áp dụng cho các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo các quy định trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục sử dụng hệ số K này để xác định việc bồi thường cho các chủ sở hữu nhà chung cư.</p> <p>4. Đối với nhà chung cư được nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà trong quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc văn bản có tính pháp lý tương đương theo quy định của pháp luật về đầu tư không có yêu cầu phải bàn giao thì chủ đầu tư có trách nhiệm duy tu, bảo dưỡng, bảo trì, khai thác đảm bảo công trình hạ tầng kỹ thuật này được sử dụng đúng mục đích, công năng thiết kế; trường hợp có yêu cầu phải bàn giao nhưng chưa bàn giao thì phải bàn giao để quản lý, sử dụng theo quy định của Luật này.</p> <p>5. Đối với các trường hợp hộ gia đình có sở hữu nhà ở theo các quy định trước ngày Luật này có hiệu lực</p>	<p>thực hiện các thủ tục lựa chọn và công nhận chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 40/2019/QH14, Luật số 61/2020/QH14, Luật số 62/2020/QH14, Luật 64/2020/QH14, Luật số 03/2022/QH15 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành. Việc triển khai thực hiện dự án được thực hiện theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan;</p> <p>b) Trường hợp cơ quan có thẩm quyền đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 40/2019/QH14, Luật số 61/2020/QH14, Luật số 62/2020/QH14, Luật 64/2020/QH14, Luật số 03/2022/QH15 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành thì tiếp tục thực hiện theo phương án đã được phê duyệt, trừ trường hợp có diện tích nhà, đất, công trình xây dựng chưa đưa vào phương án bồi</p>
--	--	--

	<p>thi hành mà sau ngày Luật này có hiệu lực thi hành, có thực hiện các giao dịch đối với nhà ở đó thì các thành viên trong hộ gia đình phải lập văn bản thỏa thuận có xác nhận của công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật để xác định tư cách thành viên hộ gia đình có quyền tham gia giao dịch và sở hữu nhà ở.</p> <p>6. Quy định chuyển tiếp đối với chính sách về phát triển nhà ở xã hội như sau:</p> <p>a) Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được phê duyệt, lựa chọn chủ đầu tư trước thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành thì không phải thực hiện phê duyệt, lựa chọn lại theo quy định của Luật này, trừ trường hợp thuộc diện phải điều chỉnh nội dung của dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư;</p> <p>b) Đối với dự án phát triển nhà ở xã hội không có trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương nhưng đã được chấp thuận chủ trương đầu tư dự án thì được tiếp tục thực hiện theo quy định của Luật</p>	<p>thường, hỗ trợ, tái định cư. Việc bồi thường đối với phần diện tích nhà, đất, công trình xây dựng chưa đưa vào phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo quy định của Luật này;</p> <p>c) Đối với các nhà chung cư cũ mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã ban hành hệ số K bồi thường áp dụng cho các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 40/2019/QH14, Luật số 61/2020/QH14, Luật số 62/2020/QH14, Luật 64/2020/QH14, Luật số 03/2022/QH15 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành thì tiếp tục sử dụng hệ số K này để xác định việc bồi thường cho các chủ sở hữu nhà chung cư.</p> <p>5. Đối với nhà chung cư được nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà trong quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc văn bản có giá trị pháp lý tương đương theo quy định của pháp luật không có yêu cầu phải bàn giao thì</p>
--	--	--

	<p>này;</p> <p>c) Đối với các trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận việc bố trí thay thế diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội thuộc phạm vi dự án đó bằng diện tích đất tương đương tại các dự án khác trên phạm vi địa bàn trước thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo nội dung văn bản được chấp thuận;</p> <p>d) Đối với các trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô dưới 10 ha, chủ đầu tư dự án đã được chấp thuận thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo hình thức nộp bằng tiền trước khi Luật này có hiệu lực thi hành nhưng đến thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành mà chủ đầu tư chưa nộp tiền thì chủ đầu tư tiếp tục thực hiện việc nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất dành để xây dựng nhà ở xã hội theo giá đất cụ thể tại thời điểm hoàn thành đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật;</p> <p>đ) Đối với số tiền mà chủ đầu</p>	<p>chủ đầu tư có trách nhiệm duy tu, bảo dưỡng, bảo trì, khai thác bảo đảm công trình hạ tầng kỹ thuật này được sử dụng đúng mục đích, công năng thiết kế; trường hợp có yêu cầu phải bàn giao nhưng chưa bàn giao thì phải bàn giao để quản lý, sử dụng theo quy định của Luật này.</p> <p>6. Quy định chuyển tiếp đối với quy định tại Chương VI của Luật này như sau:</p> <p>a) Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được quyết định chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư, quyết định phê duyệt dự án, chấp thuận đầu tư, văn bản lựa chọn chủ đầu tư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thực hiện theo quyết định chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư, quyết định phê duyệt dự án, chấp thuận đầu tư, văn bản lựa chọn chủ đầu tư đã được phê duyệt, trừ trường hợp thuộc diện phải điều chỉnh nội dung của dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư;</p> <p>b) Đối với các trường hợp dự án</p>
--	---	--

	<p>tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã nộp để thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội trước thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành thì khoản tiền này được nộp vào khoản mục riêng trong Quỹ đầu tư phát triển của địa phương quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 113 của Luật này để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn theo quy định của pháp luật về ngân sách;</p> <p>e) Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án; chấp thuận đầu tư dự án; quyết định phê duyệt dự án trước thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành thì chủ đầu tư dự án được thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo nội dung quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án; chấp thuận đầu tư dự án, quyết định phê duyệt dự án đã được phê duyệt;</p> <p>g) Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định hoặc chấp</p>	<p>đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận việc bố trí thay thế diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội thuộc phạm vi dự án đó bằng diện tích đất tương đương tại các dự án khác trên phạm vi địa bàn trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo nội dung văn bản được chấp thuận;</p> <p>c) Đối với các trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã được chấp thuận thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo hình thức nộp bằng tiền trước khi Luật này có hiệu lực thi hành nhưng đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chủ đầu tư chưa nộp tiền thì chủ đầu tư tiếp tục thực hiện việc nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất dành để xây dựng nhà ở xã hội theo giá đất cụ thể tại thời điểm hoàn thành đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật;</p> <p>d) Đối với số tiền mà chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã nộp để thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì khoản tiền này được nộp vào ngân sách địa phương</p>
--	---	---

	<p>thuận chủ trương đầu tư dự án; chấp thuận đầu tư dự án; quyết định phê duyệt dự án trước thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành thì chủ đầu tư dự án tiếp tục được hưởng cơ chế ưu đãi theo nội dung quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án; chấp thuận đầu tư dự án, quyết định phê duyệt dự án đã được phê duyệt;</p> <p>h) Trường hợp lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội đang thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 và Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 thì tiếp tục áp dụng theo quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13;</p> <p>i) Đối với trường hợp bán nhà ở xã hội phải nộp tiền sử dụng đất theo Luật Nhà ở 2014 mà đến thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành mà vẫn chưa nộp tiền sử dụng đất thì tiếp tục nộp tiền quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13.</p> <p>k) Việc mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội (đăng ký hồ sơ, xét duyệt hồ sơ, thẩm định giá, ký hợp</p>	<p>theo quy định của pháp luật về ngân sách;</p> <p>đ) Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã được quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư, quyết định phê duyệt dự án, chấp thuận đầu tư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì chủ đầu tư dự án được thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo nội dung quyết định chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư, quyết định phê duyệt dự án, chấp thuận đầu tư đã được phê duyệt;</p> <p>e) Trường hợp lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội đang thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 40/2019/QH14, Luật số 61/2020/QH14, Luật số 62/2020/QH14, Luật 64/2020/QH14, Luật số 03/2022/QH15 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành thì tiếp tục áp dụng theo quy định của văn bản đó;</p> <p>g) Đối với trường hợp bán nhà ở</p>
--	---	--

	<p>đồng, bán lại) đang thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 thì tiếp tục áp dụng theo quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13.</p> <p>7. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>	<p>xã hội phải nộp tiền sử dụng đất theo Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 40/2019/QH14, Luật số 61/2020/QH14, Luật số 62/2020/QH14, Luật 64/2020/QH14, Luật số 03/2022/QH15 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành mà đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà vẫn chưa nộp tiền sử dụng đất thì tiếp tục nộp tiền theo quy định văn bản đó;</p> <p>h) Việc đăng ký hồ sơ, xét duyệt hồ sơ, thẩm định giá, ký hợp đồng, mua bán, cho thuê, cho thuê mua, bán lại nhà ở xã hội đang thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 40/2019/QH14, Luật số 61/2020/QH14, Luật số 62/2020/QH14, Luật 64/2020/QH14, Luật số 03/2022/QH15 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành thì tiếp tục áp dụng theo quy định của văn bản đó.</p> <p>7. Đối với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư đã được đăng tải thông tin theo quy định của pháp luật</p>
--	--	--

		<p>về nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì không phải làm thủ tục đề nghị có văn bản thông báo đơn vị đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Luật này, trừ trường hợp có thay đổi về thông tin, nội dung cung cấp dịch vụ.</p> <p>8. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>
<p>Điều 183. Quy định chi tiết Chính phủ, cơ quan có thẩm quyền quy định chi tiết các điều, khoản được giao trong Luật.</p>		