

QUỐC HỘI KHÓA XV
ĐOÀN ĐẠI BIỂU QUỐC HỘI
TỈNH TRÀ VINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Trà Vinh, ngày tháng 9 năm 2023

Số: /ĐĐBQH-VP
V/v lấy ý kiến đóng góp đối với dự thảo
Luật Nhà ở (sửa đổi)

- Kính gửi:
- Thường trực HĐND tỉnh;
 - Lãnh đạo Ủy ban nhân dân tỉnh;
 - Lãnh đạo Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
 - Lãnh đạo Sở, ngành tỉnh: Xây dựng; Tư pháp; Tài chính; Kế hoạch và Đầu tư; Thông tin và Truyền thông; Khoa học và Công nghệ; Lao động-Thương binh và Xã hội; Thanh tra; Tòa án nhân dân; Viện kiểm sát nhân dân; Công an; Bộ Chỉ huy Quân sự; Bộ Chỉ huy Bộ đội Biên phòng; Ngân hàng Nhà nước; Ngân hàng chính sách xã hội; Ban Quản lý dự án xây dựng cơ bản; Liên đoàn Lao động; Hội liên hiệp phụ nữ;
 - Lãnh đạo HĐND, UBND các huyện, thị xã, thành phố.

Thực hiện Công văn số 2787/TTKQH-PL ngày 15/9/2023 của Tổng Thư ký Quốc hội về việc lấy ý kiến về dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) để trình Quốc hội xem xét, thông qua tại kỳ họp thứ 6, Quốc hội khóa XV.

Để góp phần hoàn thiện các quy định có liên quan đến dự án Luật trình Quốc hội xem xét ban hành có tính khả thi và sát với thực tiễn, Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Trà Vinh trân trọng gửi đến các cơ quan, đơn vị dự thảo Luật nêu trên (*đính kèm*) để xin ý kiến góp ý.

Đề nghị Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị quan tâm triển khai đóng góp ý kiến đối với dự thảo Luật và gửi về Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh (qua Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh) trước ngày **25/9/2023**, đồng thời gửi file điện tử (file word) qua địa chỉ Email: vpddbqhtv@travinh.gov.vn. Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các vị đại biểu Quốc hội khóa XV;
- Lãnh đạo Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Ban lãnh đạo VP ĐĐBQH và HĐND tỉnh;
- Các Phòng trực thuộc Văn phòng;
- Lưu: VT, CTQH, Hà.

TM. ĐOÀN ĐẠI BIỂU QUỐC HỘI
KT. TRƯỞNG ĐOÀN
PHÓ TRƯỞNG ĐOÀN

Thạch Phước Bình

(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 đ 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 nới, 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 ý 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 phần 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

