|  |  |
| --- | --- |
| QUỐC HỘI  Số:..../..…/…..  **Dự thảo 2** | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  Độc lập - Tự do - Hạnh phúc |

**LUẬT NHÀ Ở (SỬA ĐỔI)**

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 (sửa đổi, bổ sung Điều 1)**

Luật này quy định về sở hữu, phát triển, quản lý, sử dụng nhà ở; giao dịch về nhà ở; quản lý nhà nước về nhà ở tại Việt Nam. Đối với giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại, nhà ở xã hội 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. Đối tượng áp dụng (giữ nguyên Điều 2)**

Luật này áp dụng đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến sở hữu, phát triển, quản lý vận hành, sử dụng, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở tại Việt Nam.

**Điều 3. Giải thích từ ngữ (giữ nguyên Điều 3)**

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 các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân.

2. *Nhà ở riêng lẻ* là nhà ở được xây dựng trên thửa đất ở riêng biệt thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập.

3. *Nhà chung cư* là nhà có từ 2 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh.

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 cho các đối tượng thuộc diện được ở nhà công vụ theo quy định của Luật này thuê trong thời gian đảm nhận chức vụ, công tác.

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

7. *Nhà ở xã hội* là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các tổ chức, cá nhân được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội theo quy định của Luật này.

8. *Dự án đầu tư xây dựng nhà ở* là tổng hợp các đề xuất có liên quan đến việc sử dụng vốn để xây dựng mới nhà ở, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở hoặc để cải tạo, sửa chữa nhà ở trên một địa điểm nhất định.

9. *Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở* là tổ chức có quyền sử dụng đất hợp pháp hoặc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở và có đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án hoặc tổ chức được người quyết định đầu tư giao quản lý, sử dụng vốn để đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này.

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

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

12. *Bảo trì nhà ở* là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng nhà ở.

13. *Chủ sở hữu nhà ở* là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhà ở hợp pháp thông qua các hình thức đầu tư xây dựng, mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, nhận đổi nhà ở và các hình thức khác theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan.

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

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

16. *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.

17. *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.

18. *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 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.

19. *Nhà ở có sẵn* là nhà ở đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

20. *Nhà ở hình thành trong tương lai* là nhà ở đang trong quá trình đầu tư xây dựng và chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

**Điều 4. Các hành vi bị nghiêm cấm (sửa đổi, bổ sung Điều 6 và đưa từ Nghị định 99/2015/NĐ-CP lên)**

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 quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt.

4. Xây dựng nhà ở trên đất không phải là đất ở; xây dựng không đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn diện tích đối với từng loại nhà ở mà Nhà nước có quy định về tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở. Áp dụng cách tính sai diện tích sử dụng nhà ở đã được luật quy định trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở.

5. Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật; lấn chiếm không gian và các phần thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức;

7. Sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc tiền mua nhà ở trả trước cho phát triển nhà ở.

8. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở ủy quyền hoặc giao cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh, góp vốn hoặc tổ chức, cá nhân khác thực hiện ký hợp đồng cho thuê, thuê mua, mua bán nhà ở, hợp đồng đặt cọc các giao dịch về nhà ở hoặc kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án.

10. Ký kết các văn bản huy động vốn phục vụ cho phát triển nhà ở khi chưa đủ điều kiện theo quy định của luật này và pháp luật có liên quan.

11. Thực hiện các giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở không đúng quy định của Luật này và pháp luật khác có liên quan.

12. Quyết định cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở không đúng quy định của Luật này.

13. Bán nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài vượt quá số lượng quy định hoặc trong khu vực không cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật này.

14. Cải tạo, cơi nới, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý mà không được chủ sở hữu đồng ý.

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

a) Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của Luật này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;

b) Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư; Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc; chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư;

c) Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng trong nhà chung cư hoặc chia tách các căn hộ không đúng quy định, trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép;

d) Sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng; sử dụng sai mục đích phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư hỗn hợp so với quyết định/chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở và nội dung dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng;

đ) Kinh doanh các vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;

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

16. 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 luật về điều kiện kinh doanh.

**Điều 5. Chính sách phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở (sửa đổi, bổ sung Điều 13)**

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

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

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

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

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

6. 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 6. Yêu cầu chung về phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở (gộp các Điều 14, 20 và sửa đổi, bổ sung)**

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

2. Phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương trong từng giai đoạn.

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

4. Đối với khu vực đô thị, việc phát triển nhà ở chủ yếu được thực hiện theo dự án. Đối với các khu vực còn lại thì căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án. Tại khu vực nội thị thuộc đô thị loại đặc biệt; đô thị loại 1 thì chủ yếu phát triển nhà chung cư.

5. Tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III thì 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. Trường hợp thuộc khu vực 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.

6. Đối với khu vực nông thôn, miền núi, biên giới, hải đảo thì việc phát triển nhà ở phải phù hợp với quy hoạch điểm dân cư nông thôn, chương trình xây dựng nông thôn mới, phong tục, tập quán của từng dân tộc, điều kiện tự nhiên của từng vùng, miền; từng bước xóa bỏ việc du canh, du cư, bảo đảm phát triển nông thôn bền vững; khuyến khích phát triển nhà ở theo dự án, nhà ở nhiều tầng.

7. 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, 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.

# **CHƯƠNG II**

**SỞ HỮU NHÀ Ở**

**Mục 1**

## **CÁC QUY ĐỊNH CHUNG VỀ SỞ HỮU NHÀ Ở**

**Điều 7. Quyền có chỗ ở và quyền sở hữu nhà ở (giữ nguyên Điều 4)**

Hộ gia đình, cá nhân có quyền có chỗ ở thông qua việc đầu tư xây dựng, mua, thuê, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, nhận đổi, mượn, ở nhờ, quản lý nhà ở theo ủy quyền và các hình thức khác theo quy định của pháp luật. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhà ở hợp pháp thông qua các hình thức quy định tại khoản 2 Điều 10 của Luật này có quyền sở hữu đối với nhà ở đó theo quy định của Luật này.

**Điều 8. Bảo hộ quyền sở hữu nhà ở (giữ nguyên Điều 5)**

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, hộ gia đình, cá nhân không bị quốc hữu hóa. Trường hợp thật cần thiết vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng hoặc trong tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai, Nhà nước quyết định trưng mua, trưng dụng, mua trước nhà ở hoặc giải tỏa nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì Nhà nước có trách nhiệm bồi thường, hỗ trợ và thực hiện chính sách tái định cư cho chủ sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật.

**Điều 9. Đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam (giữ nguyên Điều 7)**

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

3. Tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định tại Điều 21 của Luật này.

**Điều 10. Điều kiện được công nhận quyền sở hữu nhà ở (sửa đổi, bổ sung Điều 8)**

1. Tổ chức, cá nhân trong nước; đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải được phép nhập cảnh vào Việt Nam; đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài thì phải có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 22 của Luật này.

2. Có nhà ở hợp pháp thông qua các hình thức sau đây:

a)  Đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước thì thông qua hình thức đầu tư xây dựng, mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, nhận đổi nhà ở và các hình thức khác theo quy định của pháp luật;

b) Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì thông qua hình thức mua, thuê mua nhà ở thương mại của doanh nghiệp, hợp tác xã 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 hộ gia đình, cá nhân; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại được phép bán nền để tự tổ chức xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật;

c) Đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài thì thông qua các hình thức quy định tại Điều 21 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 11. Công nhận quyền sở hữu nhà ở (sửa đổi, bổ sung Điều 9)**

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đủ điều kiện và có nhà ở hợp pháp quy định tại Điều 10 của Luật này thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền 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) đối với nhà ở đó, trừ trường hợp nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước.

Nhà ở được cấp 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 thời hạn sở hữu theo thỏa thuận thì bên mua nhà ở được cấp Giấy chứng nhận trong thời hạn sở hữu nhà ở; khi hết hạn sở hữu nhà ở theo thỏa thuận thì quyền sở hữu nhà ở được chuyển lại cho chủ sở hữu lần đầu;

3. Đối với căn hộ chung cư thì cấp Giấy chứng nhận theo thời hạn sở hữu nhà ở; khi hết thời hạn sở hữu thì xử lý theo quy định tại Mục 4 Chương này. (PA1 có quy định về thời hạn sở hữu nhà chung cư)

4. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận phải ghi rõ trong Giấy chứng nhận loại nhà và cấp nhà ở theo pháp luật về xây dựng và ghi rõ thời hạn sở hữu theo quy định của Luật này; trường hợp là căn hộ chung cư thì phải ghi cả diện tích sàn xây dựng và diện tích sử dụng căn hộ; nếu là nhà ở được xây dựng theo dự án thì phải ghi đúng tên dự án xây dựng nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

5. 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.

6. Trường hợp nhà ở của hộ gia đình, cá nhân có từ hai tầng trở lên và tại mỗi tầng có từ hai căn hộ trở lên đáp ứng đủ điều kiện quy định tại Điều 74 của Luật này thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với từng căn hộ trong nhà ở đó.

**Điều 12. Quyền của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở (sửa đổi, bổ sung Điều 10)**

1. Đối với chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì có các 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, cho thuê mua, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở và các quyền khác theo quy định của pháp luật; trường hợp tặng cho, để thừa kế nhà ở cho các đối tượng không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì các đối tượng này chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó;

đ) Sử dụng chung các công trình tiện ích công cộng trong khu nhà ở đó theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan;

Trường hợp là chủ sở hữu nhà chung cư thì có quyền sở hữu, sử dụng chung đối với phần sở hữu chung của nhà chung cư và các công trình hạ tầng sử dụng chung của khu nhà chung cư đó, trừ các công trình được xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở;

e) Bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng;

g) Được bồi thường theo quy định của luật khi Nhà nước phá dỡ, trưng mua, trưng dụng nhà ở hoặc được Nhà nước thanh toán theo giá thị trường khi Nhà nước mua trước nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của mình vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng hoặc trong tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai, dịch bệnh;

h) Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện đối với các hành vi vi phạm quyền sở hữu hợp pháp của mình và các hành vi khác vi phạm pháp luật về nhà ở.

2. Trường hợp mua căn hộ chung cư (PA1) hoặc trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn thì trong thời hạn sở hữu nhà ở, chủ sở hữu được thực hiện các quyền quy định tại khoản 1 Điều này, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác; khi hết thời hạn sở hữu nhà ở theo thỏa thuận thì chủ sở hữu đang quản lý, sử dụng nhà ở phải bàn giao lại nhà ở này cho chủ sở hữu nhà ở lần đầu.

3. Đối với chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài thì có các quyền theo quy định tại Điều 24 của Luật này.

4. Đối với chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì ngoài các quyền quy định tại các điểm a, b, c, và d khoản 1 Điều này còn có các quyền theo quy định tại Điều 18 của Luật này.

5. 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 13. Nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở (sửa đổi, bổ sung Điều 11)**

1. Đối với chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì có các nghĩa vụ sau đây:

a) Sử dụng nhà ở đúng mục đích quy định; 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;

d) Thực hiện đúng quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng hoặc gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác khi bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở; trường hợp thuộc diện 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) Đóng 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.

2. Đối với chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài thì ngoài các nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này còn phải thực hiện nghĩa vụ quy định tại Điều 25 của Luật này; đối với chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì còn phải thực hiện các trách nhiệm quy định tại Mục 2 Chương này.

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 14. Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở (giữ nguyên Điều 12)**

1. Trường hợp mua bán nhà ở mà không thuộc diện quy định tại khoản 3 Điều này và trường hợp thuê mua nhà ở thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở là kể từ thời điểm bên mua, bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền mua, tiền thuê mua và đã nhận bàn giao nhà ở, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

2. Trường hợp góp vốn, tặng cho, đổi nhà ở thì thời điểm chuyển 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.

3. Trường hợp mua bán nhà ở giữa chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở với người mua thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở là kể từ thời điểm bên mua nhận bàn giao nhà ở hoặc kể từ thời điểm bên mua thanh toán đủ tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư. Đối với nhà ở thương mại mua của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thì thời điểm chuyển quyền sở hữu được thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

4. Trường hợp thừa kế nhà ở thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về thừa kế.

5. Các giao dịch về nhà ở quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này phải tuân thủ các điều kiện về giao dịch nhà ở và hợp đồng phải có hiệu lực theo quy định của Luật này.

**Mục 2**

## **NHÀ Ở THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC**

**Điều 15. Các loại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (sửa đổi, bổ sung Điều 80)**

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 theo quy định của Luật này.

3. Nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng để cho thuê 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 và đang cho hộ gia đình, cá nhân thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở.

**Điều 16. Cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (sửa đổi, bổ sung Điều 81 và đưa từ Nghị định 99/2015/NĐ-CP lên)**

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

2. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an là đại diện chủ sở hữu đối với nhà ở công vụ, nhà ở xã hội do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an mua hoặc đầu tư xây dựng, nhà ở sinh viên do các cơ sở giáo dục trực thuộc Bộ Quốc 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, ngành, cơ quan trung ương khác là đại diện chủ sở hữu đối với nhà ở công vụ, nhà ở sinh viên do cơ sở giáo dục trực thuộc các Bộ, ngành, cơ quan trung ương đó đang quản lý.

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

**Điều 17. Cơ quan quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (bổ sung mới đưa từ Nghị định 99/2015/NĐ-CP lên).**

1. Đối với Bộ, ngành, cơ quan trung ương là cơ quan được giao chức năng quản lý nhà ở trực thuộc Bộ, ngành, cơ quan trung ương đó.

2. Đối với địa phương là cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.

3. Đối với cơ sở giáo dục có nhà ở sinh viên thì cơ sở giáo dục thực hiện việc quản lý.

**Điều 18. Quyền của đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (bổ sung mới đưa từ Nghị định 99/2015/NĐ-CP lên)**

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

a) Quyết định người được thuê nhà ở công vụ, người được thuê, mua nhà ở cũ; quyết định người được thuê, thuê mua nhà ở xã hội;

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

c) Phê duyệt kế hoạch bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở;

d) Ban hành hoặc quyết định giá thuê, thuê mua, giá bán nhà ở;

đ) Quyết định thu hồi nhà ở;

e) Các quyền 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 quy định tại Điều 17 của Luật này thực hiện việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành, phê duyệt kế hoạch bảo trì nhà ở. Đối với Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thì có thể giao cho cơ quan quản lý nhà ở thực hiện các quyền quy định tại các điểm a, b và điểm đ Khoản 1 Điều này.

**Điều 19. Trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (bổ sung mới đưa lên từ Nghị định 99/2015/NĐ-CP)**

1. Rà soát, thống kê, phân loại nhà ở được giao quản lý; tiếp nhận nhà ở tự quản do các cơ quan trung ương chuyển giao (nếu có) để quản lý theo quy định của Luật này.

2. Lập kế hoạch bảo trì, cải tạo hoặc xây dựng lại nhà ở để trình cơ quan đại diện chủ sở hữu phê duyệt hoặc phê duyệt kế hoạch bảo trì nếu được giao thực hiện.

3. Lập, lưu trữ hồ sơ nhà ở và giao 01 bộ hồ sơ hoàn công (đối với trường hợp xây dựng mới) hoặc hồ sơ đo vẽ lại (đối với nhà ở cũ) cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở.

4. Báo cáo cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở quyết định các nội dung sau đây:

a) Quyết định người được thuê, mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; lập hội đồng xác định giá bán nhà ở cũ đang được giao quản lý;

b) Quyết định đơn vị quản lý vận hành nhà ở hoặc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nếu được giao; quyết định 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;

c) Quyết định thu hồi nhà ở; đối với nhà ở do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý thì cơ quan quản lý nhà ở trực thuộc được quyền quyết định thu hồi nhà ở nếu được giao thực hiện;

d) Quyết định giá thuê, thuê mua, giá bán nhà ở đang được giao quản lý.

5. Ký kết hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở được giao quản lý.

6. Chủ trì hoặc phối hợp thực hiện kiểm tra, đôn đốc việc bán, cho thuê, cho thuê mua, bảo hành, bảo trì, quản lý vận hành nhà ở, hoạt động thu, chi tài chính của đơn vị quản lý vận hành nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật liên quan; tổng hợp, báo cáo cơ quan có thẩm quyền theo quy định về tình hình quản lý, sử dụng nhà ở.

7. Kiểm tra và xử lý các hành vi vi phạm theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

**Mục 3**

## **SỞ HỮU NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM**

**CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI**

**Điều 20. Quy định khu vực tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam (bổ sung mới đưa từ Nghị định 99/2015/NĐ-CP lên)**

1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, dự án khu đô thị có nhà ở, trừ dự án nằm 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 xác định cụ thể các khu vực cần bảo đảm an ninh, quốc phòng tại từng địa phương và có văn bản thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để xác định cụ thể danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, dự án khu đô thị có nhà ở trên địa bàn cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở.

**Điều 21.** **Đối tượng được sở hữu nhà ở và hình thức được sở hữu tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài (giữ nguyên Điều 159)**

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

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

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

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

2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thông qua các hình thức sau đây:

a) Đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan;

b) Mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở thương mại bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, trừ dự án không nằm trong khu vực được phép sở hữu nhà ở quy định tại Điều 20 của Luật này.

**Điều 22. Điều kiện tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam (giữ nguyên Điều 160)**

1. Đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm a khoản 1 Điều 21 của Luật này thì phải có Giấy chứng nhận đầu tư và có nhà ở được xây dựng trong dự án theo quy định của Luật này, pháp luật có liên quan.

2. Đối với tổ chức nước ngoài quy định tại điểm b khoản 1 Điều 21 của Luật này thì phải có Giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy tờ liên quan đến việc được phép hoạt động tại Việt Nam (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận đầu tư) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam cấp.

3. Đối với cá nhân nước ngoài quy định tại điểm c khoản 1 Điều 21 của Luật này thì phải được phép nhập cảnh vào Việt Nam và không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật.

**Điều 23. Số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại Việt Nam (bổ sung mới trên cơ sở tách 1 phần từ Điều 161 và đưa từ Nghị định 99/2015/NĐ-CP lên)**

1. Số lượng căn hộ chung cư mà tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu được quy định như sau:

a) Tổ chức, cá nhân nước ngoài 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 (bao gồm cả chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp);

b) Trường hợp trên một địa bàn có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường mà có nhiều tòa nhà chung cư để bán, cho thuê mua thì tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 30% số căn hộ của mỗi tòa nhà chung cư và không quá 30% tổng số căn hộ của tất cả các tòa nhà chung cư này.

2. Số lượng nhà ở riêng lẻ mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu được quy định như sau:

a) Trường hợp trên một khu vực có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường chỉ có 01 dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu số lượng nhà ở không quá 10% tổng số nhà ở riêng lẻ của dự án và tối đa không vượt quá 250 căn nhà; trường hợp có từ 02 dự án trở lên thì tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 10% tổng số nhà ở riêng lẻ tại mỗi dự án và tổng sổ nhà ở riêng lẻ mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại tất cả các dự án không vượt quá 250 căn nhà;

b) Trường hợp trên một khu vực có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường có nhiều dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà tổ chức, cá nhân nước ngoài đã sở hữu đủ số lượng nhà ở riêng lẻ theo quy định tại điểm a khoản này thì tổ chức, cá nhân nước ngoài không được mua và sở hữu thêm nhà ở riêng lẻ tại các dự án khác của khu vực này.

3. Số dân trong một dự án đầu tư xây dựng nhà ở được xác định theo đồ án quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường được xác định theo quy định của pháp luật về tổ chức chính quyền địa phương.

**Điều 24. Quyền của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài (sửa đổi, bổ sung Điều 161 và đưa từ Nghị định 99/2015/NĐ-CP lên)**

1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm a khoản 1 Điều 21 của Luật này được thực hiện các quyền của chủ sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 12 của Luật này; trường hợp xây dựng nhà ở trên đất thuê thì chỉ được quyền cho thuê nhà ở.

2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 21 của Luật này có các quyền của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam nhưng phải tuân thủ các quy định sau đây:

a) Chỉ được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu nhà ở theo đúng số lượng quy định tại Điều 23 của Luật này;

b) Trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài được tặng cho, được thừa kế nhà ở không nằm trong dự án nhà ở thương mại hoặc vượt quá số lượng nhà ở quy định hoặc không trong khu vực cho phép được sở hữu thì chỉ được hưởng giá trị của nhà ở;

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

Trường hợp cá nhân nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam hoặc kết hôn với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì được sở hữu nhà ở ổn định, lâu dài và có các quyền của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam;

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

đ) Trường hợp sở hữu căn hộ chung cư thì chỉ được gia hạn sở hữu nếu nhà chung cư đó còn đủ điều kiện được tiếp tục sử dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Luật này. Thời gian gia hạn sở hữu căn hộ chung cư không vượt quá thời gian được tiếp tục sử dụng nhà chung cư theo kết luận kiểm định của cơ quan có thẩm quyền;

e) Trước khi hết hạn sở hữu nhà ở theo quy định của Luật này, chủ sở hữu có thể trực tiếp hoặc ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác thực hiện quyền tặng cho hoặc bán nhà ở này cho các đối tượng thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; nếu quá thời hạn được sở hữu nhà ở mà chủ sở hữu không thực hiện bán, tặng cho thì nhà ở đó thuộc sở hữu nhà nước.

3. Chính phủ quy định cụ thể trình tự, thủ tục gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở quy định tại điểm c, điểm d khoản 2 Điều này và việc quản lý hoạt động mua bán, sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài.

**Điều 25. Nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài (sửa đổi, bổ sung Điều 162 và đưa từ Nghị định 99/2015/NĐ-CP lên)**

1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm a khoản 1 Điều 21 của Luật này có các nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 13 của Luật này.

2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 21 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 và phải nộp thuế từ hoạt động cho thuê nhà ở này theo quy định của pháp luật.

Trường hợp cá nhân nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam hoặc kết hôn với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì có các nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam;

b) Đối với chủ sở hữu là tổ chức nước ngoài thì chỉ được sử dụng nhà ở để bố trí cho những người đang làm việc tại tổ chức đó ở, không được dùng nhà ở để cho thuê, làm văn phòng hoặc sử dụng vào mục đích khác;

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

d) Trong trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài bị cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam quyết định buộc xuất cảnh hoặc 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 26. Các trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài không được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở (bổ sung mới đưa từ Nghị định 99/2015/NĐ-CP lên)**

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

a) Tổ chức, cá nhân nước ngoài được tặng cho hoặc được thừa kế nhà ở thuộc khu vực không được sở hữu theo quy định tại Điều 20 của Luật này hoặc vượt quá số lượng nhà ở được phép sở hữu theo quy định tại Điều 23 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 trong số đối tượng được thừa kế nhà ở có cả người thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam và người không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì các bên được thừa kế phải thống nhất phân chia tài sản nhà ở này theo một trong các trường hợp sau đây:

a) Các bên thống nhất đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó cho người thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam;

b) Các bên thống nhất thực hiện tặng cho hoặc bán nhà ở này cho đối tượng thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam để hưởng giá trị.

**Mục 4**

## **THỜI HẠN SỞ HỮU NHÀ CHUNG CƯ**

**(Mục bổ sung mới)**

**PA1: Bổ sung quy định mới về thời hạn sở hữu nhà chung cư được xác định căn cứ vào thời hạn sử dụng công trình theo quy định của pháp luật xây dựng.**

Đề xuất dự thảo quy định theo PA1:

**Điều 27. Thời hạn sở hữu nhà chung cư (bổ sung Điều mới)**

1. Thời hạn sở hữu nhà chung cư quy định tại Điều này được áp dụng đối với các loại nhà chung cư, bao gồm nhà chung cư thương mại, nhà chung cư xã hội, nhà chung cư tái định cư, nhà chung cư công vụ.

2. Thời hạn sở hữu nhà chung cư được xác định theo thời hạn sử dụng của công trình nêu trong hồ sơ thiết kế công trình nhà chung cư được cơ quan có thẩm quyền thẩm định và được tính từ khi nghiệm thu toàn bộ công trình nhà chung cư đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Khi thẩm định hồ sơ thiết kế công trình nhà chung cư, cơ quan có thẩm quyền thẩm định phải ghi rõ thời hạn sử dụng nhà chung cư trong hồ sơ thiết kế.

3. Thời hạn sở hữu nhà chung cư quy định tại khoản 2 Điều này phải được ghi rõ trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư (sau đây gọi chung là hợp đồng mua bán căn hộ).

4. Thời hạn sở hữu nhà chung cư quy định tại khoản 2 Điều này được áp dụng đối với công trình nhà chung cư được cấp Giấy phép xây dựng hoặc có văn bản thẩm định thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở (đối với trường hợp miễn Giấy phép xây dựng) sau ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

Các nhà chung cư được cấp Giấy phép xây dựng hoặc có văn bản thẩm định thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở (đối với trường hợp miễn Giấy phép xây dựng) trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được sở hữu không có thời hạn theo quy định của pháp luật trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

**Điều 28. Cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà chung cư (bổ sung Điều mới)**

1. Thời hạn sở hữu nhà chung cư quy định tại khoản 2 Điều 27 của Luật này phải được ghi trong Giấy chứng nhận cấp cho các chủ sở hữu căn hộ hoặc chủ sở hữu diện tích khác trong nhà chung cư (sau đây gọi chung là chủ sở hữu căn hộ), trừ trường hợp chủ sở hữu là Nhà nước.

2. Khi thực hiện cấp Giấy chứng nhận, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phải căn cứ vào hồ sơ thiết kế công trình nhà chung cư và hợp đồng mua bán căn hộ để xác định thời hạn sở hữu nhà chung cư theo quy định tại khoản 2 Điều này.

**Điều 29. Xử lý khi nhà chung cư còn thời hạn sở hữu (bổ sung Điều mới)**

1. Trường hợp nhà chung cư còn thời hạn sở hữu nhưng bị hư hỏng do sự cố, thiên tai, địch họa, cháy nổ không còn đủ điều kiện bảo đảm an toàn để tiếp tục sử dụng (gọi chung là nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ khẩn cấp) thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm thông báo và di dời các chủ sở hữu nhà chung cư để phá dỡ, xây dựng lại và bố trí tái định cư theo quy định tại Chương V của Luật này.

Nhà nước có trách nhiệm bố trí kinh phí từ ngân sách trung ương để thực hiện phá dỡ, xây dựng lại nhà ở quy định tại khoản này. Thời hạn sở hữu nhà chung cư đối với trường hợp xây dựng lại được xác định theo quy định tại Khoản 2 Điều 27 của Luật này.

2. Trường hợp nhà chung cư còn thời hạn sở hữu mà không thuộc diện quy định tại khoản 1 Điều này nhưng thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, chỉnh trang đô thị theo dự án do cơ quan có thẩm quyền quyết định thì các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm di dời theo dự án và được bồi thường, bố trí tái định cư theo quy định của pháp luật về cải tạo, chỉnh trang đô thị.

3. Trường hợp không thuộc diện quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này thì việc phá dỡ để xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Chương V của Luật này.

**Điều 30. Xử lý nhà chung cư khi hết thời hạn sở hữu (bổ sung Điều mới)**

1. Trường hợp nhà chung cư hết thời hạn sở hữu nhưng vẫn còn đủ điều kiện tiếp tục được sử dụng theo kết luận kiểm định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền thì chủ sở hữu đề nghị cơ quan cấp Giấy chứng nhận gia hạn thời hạn sở hữu trong Giấy chứng nhận theo thời hạn nêu trong kết luận kiểm định.

2. Trường hợp nhà chung cư hết thời hạn sở hữu nhưng phải phá dỡ theo kết luận kiểm định của cơ quan có thẩm quyền thì chấm dứt quyền sở hữu của chủ sở hữu đối với căn hộ nhà chung cư và thực hiện xử lý theo quy định tại khoản 3 Điều này.

3. Việc xử lý đối với nhà chung cư quy định tại khoản 2 Điều này được quy định như sau:

a) Trường hợp theo quy hoạch được phê duyệt vẫn tiếp tục xây dựng lại nhà chung cư thì thực hiện phá dỡ để xây dựng lại theo quy định tại Chương V của Luật này.

b) Trường hợp theo quy hoạch được phê duyệt không tiếp tục xây dựng lại nhà chung cư thì chủ sở hữu được bồi thường về đất và bố trí tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai.

**PA2. Giữ nguyên như quy định hiện hành (không quy định thời hạn sở hữu nhà chung cư, người mua nhà chung cư được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ổn định, lâu dài).**

Việc xử lý các tình huống cụ thể của nhà chung cư theo PA này được thực hiện theo quy định hiện hành (Nghị định số 69/2021/NĐ-CP) và nay được cụ thể hóa tại Chương V của Luật này.

# **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 31. Căn cứ xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia (sửa đổi, bổ sung Điều 168)**

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.

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 32. Nội dung Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia (sửa đổi, bổ sung Điều 168)**

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 nhà ở 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 giải pháp để thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia bao gồm giải pháp về quy hoạch, phát triển quỹ đất, 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 cơ quan chức năng ở trung ương và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.

5. Các nội dung khác có liên quan.

**Điều 33. Kỳ xây dựng Chiến lược và thẩm quyền phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia (sửa đổi, bổ sung Điều 168)**

1. Kỳ Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia là 10 năm và có tầm nhìn là 25 năm. 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, ngành 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.

**Mục 2**

**CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CẤP TỈNH**

**Điều 34. Căn cứ và yêu cầu xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh (sửa đổi, bổ sung Điều 15 và đưa từ Nghị định 99/2015/NĐ-CP lên)**

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) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương trong giai đoạn xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt;

c) Điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của địa phương trong giai đoạn xây dựng chương trình phát triển nhà ở;

d) Hiện trạng phát triển nhà ở và kết quả thực hiện chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh kỳ trước;

đ) Nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng trong giai đoạn xây dựng chương trình phát triển nhà ở.

2. Yêu cầu đối với chương trình phát triển nhà ở:

a) Phù hợp với quy hoạch tỉnh, bao gồm quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch khu chức năng đặc thù, quy hoạch xây dựng nông thôn của địa phương đã được phê duyệt;

b) Phù hợp với các chỉ tiêu về tổng sản phẩm trên địa bàn trong giai đoạn xây dựng chương trình phát triển nhà ở;

c) Phù hợp với chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ tiêu về quy mô dân số của địa phương trong giai đoạn xây dựng chương trình phát triển nhà ở.

**Điều 35. Nội dung Chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh (sửa đổi, bổ sung đưa từ Nghị định 99/2015/NĐ-CP lên)**

1. Đánh giá hiện trạng về nhà ở bao gồm:

a) Hiện trạng diện tích sàn nhà ở, số lượng và chất lượng nhà ở riêng lẻ, nhà ở chung cư;

b) Hiện trạng nhà ở thương mại, nhà ở cho từng nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về 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;

c) Hiện trạng của thị trường bất động sản nhà ở.

2. 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.

3. Xác định tổng nhu cầu diện tích sàn xây dựng, số lượng nhà ở tăng thêm trong kỳ chương trình phát triển nhà ở, trong đó xác định rõ nhu cầu phát triển nhà ở thương mại, nhà ở cho từng nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về 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.

4. Xác định mục tiêu phát triển nhà ở, bao gồm mục tiêu tổng quát; mục tiêu cụ thể về 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.

5. Xác định các chỉ tiêu phát triển nhà ở trong kỳ chương trình phát triển nhà ở, bao gồm:

a) Diện tích nhà ở bình quân đầu người; diện tích sàn nhà ở tối thiểu;

b) Diện tích sàn xây dựng, số lượng nhà ở hoàn thành và đưa vào sử dụng đối với nhà ở 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;

c) Chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn;

d) Tổng diện tích đất để phát triển nhà ở trên địa bàn, trong đó xác định rõ diện tích đất để 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;

đ) Nguồn vốn (vốn ngân sách nhà nước và các nguồn vốn khác) để phát triển nhà ở.

6. 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.

7. Danh mục các vị trí, khu vực dự kiến phát triển nhà ở phân theo đơn vị hành chính cấp huyện.

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

**Điều 36. Xây dựng và phê duyệt chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh (sửa đổi, bổ sung đưa từ Nghị định 99/2015/NĐ-CP lên)**

1. Kỳ của chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh là 10 năm, tương ứng với kỳ Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.

2. Việc xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh được thực hiện như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh hoặc lựa chọn đơn vị tư vấn theo quy định của pháp luật về đấu thầu để xây dựng chương trình phát triển nhà ở;

b) Đơn vị được giao xây dựng chương trình phát triển nhà ở quy định tại điểm a khoản này chủ trì, phối hợp với cơ quan chức năng của địa phương và Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức khảo sát và xây dựng dự thảo chương trình để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi lấy ý kiến của Bộ Xây dựng về các nội dung quy định tại các khoản 3, 4, 5 và khoản 6 Điều 35 của Luật này trước khi trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua. Trên cơ sở ý kiến của Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoàn thiện nội dung chương trình và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua;

d) Sau khi được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định phê duyệt chương trình, đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh và gửi chương trình về Bộ Xây dựng để theo dõi việc thực hiện.

3. Chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh được phê duyệt vào năm cuối của chương trình phát triển nhà ở kỳ trước hoặc năm đầu của chương trình phát triển nhà ở kỳ sau.

**Điều 37. Điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh (sửa đổi, bổ sung đưa từ Nghị định 30/2021/NĐ-CP lên và bổ sung mới)**

1. Việc điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau:

a) Nội dung kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương có thay đổi dẫn đến phải thay đổi nội dung của chương trình phát triển nhà ở;

b) Có thay đổi về nhu cầu phát triển nhà ở do thay đổi về quy hoạch tỉnh, quy mô dân số, chỉ tiêu về tổng sản phẩm trên địa bàn hoặc sáp nhập, chia tách địa giới hành chính cấp tỉnh;

c) Điều chỉnh theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền;

d) Điều chỉnh cho phù hợp với quy định của Luật này.

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) Đánh giá kết quả, các tồn tại và hạn chế của nội dung cần điều chỉnh;

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

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

đ) Trách nhiệm của cơ quan chức năng địa phương trong việc thực hiện chương trình phát triển nhà ở điều chỉnh.

3. Việc điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 36 của Luật này. Trường hợp nội dung điều chỉnh thuộc diện quy định tại các khoản 3, 4, 5 và khoản 6 Điều 35 của Luật này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải gửi lấy ý kiến của Bộ Xây dựng trước khi trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua.

4. Khi thực hiện điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh không được thay đổi kỳ của chương trình đã được phê duyệt.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí kinh phí từ ngân sách của địa phương để xây dựng mới hoặc điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở.

**Mục 3**

**KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CẤP TỈNH**

**Điều 38. Căn cứ xây dựng kế hoạch và kỳ kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh (sửa đổi, bổ sung từ Nghị định 99/2015/NĐ-CP lên và bổ sung mới)**

1. Ủy ban nhân dân tỉnh có trách nhiệm tổ chức xây dựng và phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm.

2. Căn cứ xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm:

a) Chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt;

b) Kết quả thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm kỳ trước;

c) Hiện trạng và nhu cầu nhà ở tại thời điểm lập kế hoạch phát triển nhà ở.

3. Kỳ kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm đầu được lập cùng với năm đầu kỳ của Chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh. Kỳ kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm sau được lập và phê duyệt trước ngày 31 tháng 12 của năm cuối kỳ kế hoạch phát triển nhà ở trước.

4. Căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể xây dựng và phê duyệt kế hoạch riêng về phát triển nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Việc xây dựng kế hoạch quy định tại khoản này được thực hiện theo quy định tại Điều 40 của Luật này.

**Điều 39. Nội dung kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh (sửa đổi, bổ sung đưa từ Nghị định 99/2015/NĐ-CP lên)**

1. Nội dung kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm bao gồm:

a) Xác định chỉ tiêu về diện tích nhà ở bình quân đầu người; số lượng nhà ở, diện tích sàn xây dựng, số lượng nhà ở hoàn thành và đưa vào sử dụng đối với nhà ở 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;

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

c) Xác định danh mục dự án, vị trí, khu vực dự kiến phát triển nhà ở trong kỳ kế hoạch trên cơ sở danh mục các vị trí, khu vực đã được xác định trong chương trình phát triển nhà ở;

d) Xác định tổng diện tích đất để phát triển nhà ở trên địa bàn, bao gồm diện tích đất để phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở của hộ gia đình, cá nhân, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

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

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

2. Trong nội dung kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể xác định chỉ tiêu phát triển nhà ở từng năm của kỳ kế hoạch. Cuối mỗi năm trong kỳ kế hoạch, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải tổ chức sơ kết, đánh giá việc thực hiện các chỉ tiêu phát triển nhà ở trong năm đó, làm cơ sở để triển khai thực hiện kế hoạch của năm tiếp theo, đảm bảo tuân thủ nội dung kế hoạch phát triển nhà 05 năm đã được phê duyệt.

3. Cuối kỳ kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm, Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức tổng kết, đánh giá việc thực hiện Kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm, làm cơ sở xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm của kỳ tiếp theo.

**Điều 40. Xây dựng và phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh (sửa đổi, bổ sung đưa từ Nghị định 99/2015/NĐ-CP lên)**

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh hoặc lựa chọn đơn vị tư vấn theo quy định của pháp luật về đấu thầu để xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương.

2. Sau khi hoàn thành dự thảo kế hoạch phát triển nhà ở, đơn vị được giao xây dựng kế hoạch trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt. Kế hoạch phát triển nhà ở phải phù hợp với chương trình phát triển nhà ở đã được phê duyệt.

3. Sau khi phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh và gửi về Bộ Xây dựng để theo dõi việc thực hiện.

**Điều 41. Điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh (sửa đổi, bổ sung đưa từ Nghị định 30/2021/NĐ-CP lên và bổ sung mới)**

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

a) Có thay đổi nội dung chương trình phát triển nhà ở dẫn đến phải thay đổi nội dung kế hoạch đã được phê duyệt;

b) Phải thay đổi cho phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương;

c) Thay đổi nhu cầu về nhà ở nêu trong kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt;

d) Điều chỉnh theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.

2. 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;

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 theo quy định tại Điều 40 của Luật này.

4. Khi điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh không được thay đổi kỳ của kế hoạch đã được phê duyệt.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí kinh phí từ ngân sách của địa phương để xây dựng mới hoặc điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở.

6. Chính phủ quy định cụ thể về kinh phí để xây dựng Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, bao gồm cả chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở điều chỉnh.

# **CHƯƠNG IV**

**PHÁT TRIỂN NHÀ Ở**

**MỤC 1**

## **QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 42. Hình thức phát triển nhà ở (sửa đổi, bổ sung Điều 17)**

1. Phát triển nhà ở theo dự án, 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 khu nhà ở có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ tại khu vực nông thôn;

c) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở có mục đích sử dụng đất hỗn hợp;

d) Dự án đầu tư xây dựng công trình có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và sử dụng vào mục đích khác;

đ) Dự án đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, trong đó chủ đầu tư trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân khác xây dựng nhà ở;

e) Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có nhà ở.

2. Hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định tại mục 5 Chương IV của Luật này.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

**Điều 43. Các loại hình nhà ở phát triển theo dự án và tiêu chuẩn diện tích nhà ở (sửa đổi, bổ sung Điều 18)**

1. Các loại hình nhà ở phát triển theo dự án, 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.

2. Tiêu chuẩn diện tích nhà ở được thiết kế, xây dựng phải phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, kiến trúc nhà ở; đối với căn hộ chung cư thì phải thiết kế, xây dựng theo kiểu căn hộ khép kín, có diện tích sàn căn hộ không thấp hơn diện tích theo quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nhà chung cư.

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; việc xây dựng nhà ở phải bao gồm các công trình phụ trợ phục vụ nhu cầu sinh hoạt, sản xuất của hộ gia đình, cá nhân.

**Điều 44. Quỹ đất để phát triển nhà ở (sửa đổi, bổ sung Điều 16)**

1. Khi lập, phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn, quy hoạch khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao (sau đây gọi chung là khu công nghiệp); quy hoạch xây dựng các cơ sở giáo dục đại học, trường dạy nghề, trừ viện nghiên cứu khoa học, trường phổ thông dân tộc nội trú công lập trên địa bàn (sau đây gọi chung là khu nghiên cứu đào tạo), cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phải xác định rõ diện tích đất xây dựng nhà ở trong quy hoạch.

2. Việc bố trí diện tích đất để phát triển nhà ở phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, nhu cầu về phát triển nhà ở 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. Đối với việc phát triển nhà ở thương mại, nhà ở tái định cư, nhà ở công vụ thì việc dành quỹ đất để xây dựng nhà ở còn phải tuân thủ quy định tại các mục 2, 3 và mục 4 Chương này.

**Điều 45.** **Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở (sửa đổi, bổ sung Điều 19)**

1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại khoản 1 Điều 42 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, tuân thủ các 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 6 của Luật này.

b) Phải có trong danh mục kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt trong giai đoạn thực hiện dự án;

c) Việc phân chia các dự án thành phần hoặc phân kỳ đầu tư phải được xác định cụ thể trong chủ trương đầu tư đã được phê duyệt và tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng;

d) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở, các khu vực trong dự án phải được đặt tên bằng tiếng Việt; trường hợp chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có nhu cầu đặt tên dự án bằng tiếng nước ngoài thì phải viết tên đầy đủ bằng tiếng Việt trước, viết tiếng nước ngoài sau. Tên dự án, tên các khu vực trong dự án phải được cơ quan có thẩm quyền quyết định, được sử dụng trong cả quá trình đầu tư xây dựng và quản lý, sử dụng sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng;

đ) 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 có điều chỉnh các nội dung của dự án có liên quan đến nội dung chủ trương đầu tư thì chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư theo pháp luật đầu tư trước khi điều chỉnh nội dung dự án;

e) Việc nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng phải được thực hiện theo quy định của Luật này, pháp luật xây dựng và pháp luật có liên quan; bảo đảm chất lượng, an toàn trong xây dựng, vận hành, khai thác, sử dụng công trình, phòng, yêu cầu 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.

g) 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;

h) 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. Dự án xây dựng công trình có mục đích hỗn hợp sử dụng để ở và sử dụng vào mục đích khác quy định tại điểm d khoản 1 Điều 42 của Luật này phải đáp ứng yêu cầu sau đây:

a) Tuân thủ các yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Phải xác định rõ trong Quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư mục đích để ở và sử dụng vào mục đích văn phòng hoặc thương mại, dịch vụ hoặc mục đích khác;

c) 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;

d) Phải bảo đảm đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án.

3. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại điểm b, điểm đ và điểm e khoản 1 Điều 42 của Luật này phải đáp ứng các yêu cầu sau:

a) Đáp ứng yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Phải có đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật; có hệ thống hạ tầng xã hội theo chỉ tiêu quy hoạch quy định của pháp luật quy hoạch và phải bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực;

c) 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;

d) Trường hợp dự án thuộc khu vực được kinh doanh quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này và pháp luật kinh doanh bất động sản thì phải xác định rõ từng khu vực, vị trí trong dự án phải đầu tư xây dựng nhà ở và khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

4. Ngoài các yêu cầu quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này, đối với từng dự án đầu tư xây dựng nhà ở cụ thể còn phải đáp ứng các yêu cầu khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

**Điều 46.** **Quá trình đầu tư xây dựng dự án nhà ở (bổ sung Điều mới)**

1. Việc đầu tư xây dựng các dự án nhà ở quy định tại khoản 1 Điều 42 của Luật này được thực hiện như sau:

a) Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng của dự án hoặc bản vẽ tổng mặt bằng theo quy định của pháp luật quy hoạch;

b) Chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư theo pháp luật đầu tư, pháp luật đầu tư công;

c) Lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này, trừ trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận chủ đầu tư theo quy định tại điểm b khoản này;

d) Lập, thẩm định, phê duyệt dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng;

đ) Giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai.

Đối với trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này mà có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất thì sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư, cơ quan có thẩm quyền phải thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

e) Thực hiện đầu tư xây dựng dự án theo pháp luật về xây dựng;

g) Tổ chức nghiệm thu, bàn giao nhà ở và công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan;

2. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

**Điều 47. Điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở (sửa đổi, bổ sung Điều 21)**

1. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở bao gồm:

a) 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 được người quyết định đầu tư giao làm chủ đầu tư thực hiện dự án xây dựng nhà ở đối với trường hợp sử dụng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công.

2. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở quy định tại điểm a khoản 1 Điều này phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Phải ký quỹ hoặc bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để thực hiện đối với từng dự án theo quy định của pháp luật đầu tư;

b) Có vốn chủ sở hữu theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản để thực hiện đối với từng dự án;

c) Đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất hoặc được chấp thuận nhà đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật đầu tư.

3. Trường hợp có nhiều nhà đầu tư đáp ứng quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều này được chấp thuận theo pháp luật về đầu tư hoặc được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư để thực hiện một dự án xây dựng nhà ở thì thực hiện công nhận chủ đầu tư theo quy định của Chính phủ.

4. Đối với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở công vụ, dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư không phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thì thực hiện theo quy định tại Điều 56 và Điều 66 của Luật này. Đối với chủ đầu tư dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thì thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

**Mục 2**

## **PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI THEO DỰ ÁN**

**Điều 48. Hình thức lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại (sửa đổi, bổ sung Điều 22)**

1. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại được thực hiện thông qua các hình thức sau đây:

a) Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản này;

b) Đấu thầu dự án có sử dụng đất theo pháp luật về đấu thầu trong trường hợp không đáp ứng điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản này;

c) Chỉ định chủ đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều này.

**PA1. Quy định rõ các loại đất khác ngoài đất ở được chỉ định làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại.**

2. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại đáp ứng các điều kiện quy định tại các điểm a, b và c khoản 2 Điều 47 của Luật này và có quyền sử dụng đất thuộc một trong các trường hợp dưới đây thì được làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại:

a) Có quyền sử dụng đất ở;

b) Có quyền sử dụng đất ở và đất khác;

c) Có quyền sử dụng đất khác.

3. Quyền sử dụng đất khác quy định tại điểm b và điểm c khoản 2 Điều này bao gồm:

a) Đất do được bồi thường khi Nhà nước giải tỏa, thu hồi đất theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền;

b) Đất được Nhà nước giao, cho thuê nộp tiền thuê đất một lần thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất để thực hiện dự án khác và được chuyển sang đầu tư xây dựng nhà ở;

c) Đất thương mại, dịch vụ hoặc đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp được Nhà nước giao hoặc cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm hoặc trả tiền một lần và được chuyển mục đích sang làm nhà ở.

Các quyền sử dụng đất quy định tại khoản này phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch xây dựng; quy hoạch đô thị; chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương; không thuộc diện Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế - xã hội và các trường hợp thu hồi khác theo quy định của pháp luật.

4. Việc tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng các loại đất quy định tại khoản 3 Điều này được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

**PA2. Giữ nguyên Luật Nhà ở 2014 (đã được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 03/2022/QH15)**

2. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại đáp ứng điều kiện quy định tại điểm a, b và c khoản 2 Điều 47 của Luật này và có quyền sử dụng đất thuộc một trong các trường hợp dưới đây thì được chỉ định làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại:

a) Có quyền sử dụng đất ở;

b) Có quyền sử dụng đất ở và đất khác không phải là đất ở đáp ứng điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

Các quyền sử dụng đất quy định tại điểm a, điểm b khoản này mà việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai, trừ trường hợp thuộc diện Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng và các trường hợp thu hồi khác theo quy định của pháp luật.

**Điều 49. Hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây nhà ở thương mại (sửa đổi, bổ sung Điều 23)**

1. Sử dụng quyền sử dụng đất hợp pháp quy định tại các điểm a, b và điểm c khoản 2 Điều 48 Luật này để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để bán, cho thuê, cho thuê mua.

2. Được Nhà nước giao đất để xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất.

3. Được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê.

4. Nhận chuyển quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại.

**Điều 50. Thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại (bổ sung mới đưa từ Điều 15, 16 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP lên)**

1. Trong quá trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở, chủ đầu tư dự án phải tuân thủ các quy định của Luật này, pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

2. Chủ đầu tư dự án phải xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo nội dung và tiến độ dự án đã được phê duyệt; trường hợp phải xây dựng các công trình hạ tầng xã hội theo quy hoạch được duyệt thì phải thực hiện theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt.

3. Chủ đầu tư phải báo cáo cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có dự án về tình hình triển khai thực hiện dự án theo tiến độ, phân kỳ đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

4. Thực hiện 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 theo quy định của pháp luật về xây dựng.

5. Khi kết thúc đầu tư xây dựng, chủ đầu tư phải bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cho chính quyền địa phương hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành theo nội dung chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư quy định tại mục 5 Chương IX của Luật này.

Việc bàn giao nhà ở cho người sử dụng chỉ được thực hiện sau khi đã hoàn thành việc nghiệm thu đưa toàn bộ công trình nhà ở và nghiệm thu các công trình hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ của dự án vào sử dụng theo quy định của pháp luật. Trường hợp chủ đầu tư phải xây dựng các công trình hạ tầng xã hội để phục vụ nhu cầu ở thì phải hoàn thành xây dựng và nghiệm thu các công trình này trước khi bàn giao nhà ở.

6. Thực hiện các công việc khác theo quy định của pháp luật.

**Điều 51. Quyền của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại (sửa đổi, bổ sung Điều 25)**

1. Yêu cầu cơ quan, tổ chức có liên quan thực hiện các thủ tục theo đúng quy định của pháp luật trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án.

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 và theo quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

4. Được chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, trừ trường hợp luật có quy định khác.

5. Được thực hiện quản lý, khai thác hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án theo quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

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 11 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 các quyền khác theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan.

**Điều 52. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại (sửa đổi, bổ sung Điều 26)**

1. Lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện theo đúng 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 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 quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tuân thủ thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở đã được phê duyệt.

4. Dành diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Luật này.

5. Báo cáo tình hình triển khai, kết quả thực hiện dự án theo định kỳ và khi kết thúc dự án theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản.

6. 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 có liên quan.

7. Thực hiện đầy đủ các cam kết trong hợp đồng kinh doanh sản phẩm của dự án, bàn giao nhà ở và các giấy tờ liên quan đến nhà ở giao dịch cho khách hàng; thực hiện giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở và kinh doanh quyền sử dụng đất theo đúng quy định của Luật này và pháp luật về kinh doanh bất động sản.

8. Trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao nhà ở cho người mua hoặc kể từ thời điểm bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận thì phải làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người mua, người thuê mua nhà ở, trừ trường hợp người mua, thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận. Trường hợp xây dựng nhà ở để cho thuê thì có trách nhiệm lập và lưu trữ hồ sơ nhà ở theo quy định tại Điều 131 và Điều 132 của Luật này.

9. 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.

10. Chấp hành các quyết định đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền về xử lý hành vi vi phạm pháp luật khi có sai phạm trong việc phát triển nhà ở, huy động vốn, ứng tiền trước của khách hàng, thực hiện các giao dịch về nhà ở và các hoạt động khác quy định tại Điều này.

11. Bồi thường trong trường hợp gây thiệt hại cho khách hàng hoặc cho tổ chức, cá nhân, hộ gia đình tham gia đầu tư xây dựng nhà ở.

12. Thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan.

**Mục 3**

## **PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CÔNG VỤ**

**Điều 53. Đất để xây dựng nhà ở công vụ (giữ nguyên Điều 29)**

1. Diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ được xác định cụ thể trong quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Luật này.

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 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 Luật này.

5. Nhà nước không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất được sử dụng để xây dựng nhà ở công vụ theo quy định tại Điều này.

**Điều 54. Kế hoạch phát triển nhà ở công vụ (sửa đổi, bổ sung Điều 27)**

1. Cơ quan trung ương có trách nhiệm xác định nhu cầu về nhà ở công vụ của cơ quan mình hoặc của ngành mình nếu thuộc diện quản lý theo ngành dọc gửi Bộ Xây dựng để thẩm định và xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở công vụ của các cơ quan trung ương trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, trừ trường hơp quy định tại Khoản 2 Điều này.

2. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm xác định nhu cầu nhà ở công vụ của các đối tượng thuộc lực lượng vũ trang theo quy định tại Luật này và chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở công vụ của các đối tượng này để trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập và phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở công vụ trong kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương theo quy định của Luật này;

4. Nội dung kế hoạch phát triển nhà ở công vụ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này bao gồm:

a) Xác định số lượng, vị trí việc làm của cán bộ thuộc diện được bố trí nhà ở công vụ theo quy định của Luật này;

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 xây dựng nhà ở cần đầu tư xây dựng hoặc cần mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ trong kỳ kế hoạch;

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 và hằng năm;

đ) Trách nhiệm của cơ quan chủ trì triển khai thực hiện và các Bộ, ngành, địa phương có liên quan;

e) Các nội dung khác có liên quan.

**Điều 55. Hình thức phát triển nhà ở công vụ (giữ nguyên Điều 27)**

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. Việc đầu tư xây dựng nhà ở công vụ hoặc mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ phải căn cứ vào kế hoạch phát triển nhà ở công vụ, bảo đảm các điều kiện an toàn trong công tác và thuận tiện trong sinh hoạt, đi lại của người sử dụng nhà ở công vụ.

Điều 56.  Dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ và lựa chọn chủ đầu tư dự án **(sửa đổi, bổ sung đưa nội dung từ Nghị định 99/2015/NĐ lên)**

1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ có các loại sau đây:

a) Dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư theo đề nghị của Bộ Xây dựng để cho các đối tượng của các cơ quan trung ương thuê, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này;

b) Dự án do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quyết định đầu tư sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng và được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận để cho đối tượng thuộc lực lượng vũ trang;

c) Dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đầu tư theo đề nghị của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng về tiêu chuẩn diện tích và định mức trang bị nội thất để cho các đối tượng được điều động, luân chuyển đến làm việc tại địa phương.

Đối với các đối tượng được điều động, luân chuyển đến làm việc ở quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh và tương đương (sau đây gọi chung là cấp huyện) thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đầu tư dự án hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định đầu tư dự án.

2. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở công vụ được thực hiện như sau:

a) Thủ tướng Chính phủ quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án quy định tại điểm a khoản 1 Điều này theo đề nghị của Bộ Xây dựng;

b) Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án quy định tại điểm b khoản 1 Điều này;

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án quy định tại điểm c khoản 1 Điều này theo đề nghị của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.

**Điều 57. Mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ (sửa đổi, bổ sung đưa nội dung từ Nghị định 99/2015/NĐ lên)**

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 các điểm a, b, d và g khoản 1 Điều 56 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 theo quy định dưới đây phải làm thủ tục báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công:

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 g khoản 1 Điều 59 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 59 của Luật này thuê;

c) Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương đầu tư dự án mua nhà ở thương mại để bố trí cho các đối tượng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 59 của Luật này thuê.

3. Việc mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ phải được lập thành dự án theo quy định sau đây:

a) Trường hợp sử dụng nhà ở cho đối tượng của các cơ quan trung ương thuê, trừ đối tượng thuộc lực lượng vũ trang thì Bộ Xây dựng báo cáo Thủ tướng Chính phủ phê duyệt hoặc thực hiện phê duyệt nếu được Thủ tướng Chính phủ ủy quyền;

b) Trường hợp sử dụng nhà ở cho đối tượng thuộc lực lượng vũ trang thuê thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an phê duyệt dự án sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng;

c) Trường hợp sử dụng nhà ở cho đối tượng của địa phương thuê thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;

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.

3. 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 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.

4. Chính phủ quy định cụ thể trình tự, thủ tục mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ quy định tại Điều này.

**Điều 58. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở công vụ (sửa đổi, bổ sung Điều 31)**

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 59. Đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở công vụ (sửa đổi, bổ sung Điều 32)**

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 đến công tác tại cơ quan trung ương giữ chức vụ từ cấp Phó Thủ trưởng cơ quan trực thuộc Chính phủ và tương đương trở lên; được điều động, luân chuyển từ cơ quan trung ương về địa phương công tác hoặc từ địa phương này đến địa phương khác để giữ chức vụ từ Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, Phó Giám đốc Sở và tương đương trở lên;

c) Cán bộ, công chức, viên chức thuộc các cơ quan của Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội không thuộc diện quy định tại điểm a và điểm b khoản này được điều động, luân chuyển đến công tác tại xã vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo;

d) Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân được điều động, luân chuyển theo yêu cầu quốc phòng, an ninh, trừ đối tượng mà pháp luật quy định phải ở trong doanh trại của lực lượng vũ trang;

đ) Giáo viên đến công tác tại khu vực nông thôn, xã vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo;

e) Bác sĩ, nhân viên y tế đến công tác tại khu vực nông thôn, xã vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo;

g) Nhà khoa học được giao chủ trì nhiệm vụ khoa học và công nghệ cấp quốc gia đặc biệt quan trọng theo quy định của Luật khoa học và công nghệ.

2. Điều kiện thuê nhà ở công vụ được quy định như sau:

a) Đối với đối tượng quy định tại điểm a khoản 1 Điều này thì được bố trí nhà ở công vụ theo yêu cầu an ninh;

b) Đối với đối tượng quy định tại các điểm b, c, d, đ, e và g khoản 1 Điều này thì phải thuộc diện chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình và chưa được mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội tại địa phương nơi đến công tác hoặc đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình tại nơi đến công tác nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người trong hộ gia đình thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu do Chính phủ quy định theo từng thời kỳ và từng khu vực khác nhau.

**Điều 60. Nguyên tắc xác định giá thuê nhà ở công vụ (giữ nguyên Điều 33)**

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 quyết định theo quy định tại Điều 16 của Luật này 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 theo quy định của Chính phủ.

**Điều 61. Trình tự, thủ tục thuê nhà ở công vụ (bổ sung mới đưa từ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP lên)**

1. Các đối tượng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 59 của Luật này được bố trí thuê nhà ở công vụ theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền,

2. Trường hợp thuộc các đối tượng quy định tại các điểm b, d, và điểm g khoản 1 Điều 59 của Luật này thì thực hiện như sau:

a) Người có nhu cầu thuê nhà ở công vụ có đơn đề nghị thuê nhà ở công vụ gửi cơ quan, tổ chức nơi đang công tác; trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đơn đề nghị thuê nhà ở công vụ, cơ quan, tổ chức kiểm tra, xác nhận vào đơn đề nghị và có văn bản gửi cơ quan có thẩm quyền quy định tại Điều 16 của Luật này xem xét, quyết định cho thuê nhà ở công vụ;

b) Trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của cơ quan, tổ chức nơi người đề nghị thuê nhà ở công vụ công tác, cơ quan có thẩm quyền quy định tại Điều 16 của Luật này có trách nhiệm kiểm tra, nếu đủ điều kiện thuê nhà ở thì ban hành quyết định cho thuê nhà ở; trường hợp không đủ điều kiện thì phải có văn bản trả lời nêu rõ lý do;

c) Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được quyết định cho thuê nhà ở công vụ, đơn vị được giao quản lý vận hành nhà ở công vụ thực hiện ký hợp đồng thuê nhà ở với người thuê hoặc ký hợp đồng thuê nhà ở với cơ quan đang trực tiếp quản lý người thuê nhà ở.

3. Trường hợp thuộc các đối tượng quy định tại các điểm c, đ và điểm e khoản 1 Điều 59 của Luật này thì thực hiện như sau:

a) Người có nhu cầu thuê nhà ở công vụ có đơn đề nghị thuê nhà ở công vụ gửi cơ quan quản lý vận hành nhà ở công vụ; trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đơn, cơ quan quản lý vận hành nhà ở công vụ có văn bản đề nghị cơ quan có thẩm quyền định tại Điều 16 của Luật này xem xét, chấp thuận;

b) Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của cơ quan quản lý vận hành nhà ở công vụ kèm theo đơn của người đề nghị thuê nhà ở công vụ, cơ quan có thẩm quyền quy định tại Điều 16 của Luật này xem xét, chấp thuận cho thuê nhà ở công vụ; trường hợp không đủ điều kiện thì phải có văn bản trả lời nêu rõ lý do;

c) Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản chấp thuận cho thuê nhà ở công vụ, đơn vị được giao quản lý vận hành nhà ở công vụ thực hiện ký hợp đồng thuê với người thuê nhà ở công vụ.

**Điều 62. Quyền và nghĩa vụ của người thuê nhà ở công vụ (sửa đổi, bổ sung Điều 34)**

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 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 không quá 90 ngày, kể từ ngày có quyết định nghỉ hưu theo chế độ hoặc quyết định chuyển công tác mà không còn đủ điều kiện được thuê nhà ở công vụ 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 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 63. Hình thức bố trí nhà ở phục vụ tái định cư (sửa đổi, bổ sung Điều 36)**

1. Xây dựng nhà ở theo dự án để bán, cho thuê, cho thuê mua cho người được tái định cư.

2. Đặt hàng hoặc mua nhà ở thương mại được xây dựng theo dự án để bán, cho thuê, cho thuê mua cho người được tái định cư.

3. Bố trí cho người được tái định cư được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được xây dựng theo dự án.

4. Giao đất để các hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch được duyệt.

5. Thanh toán bằng tiền để hộ gia đình, cá nhân không có nhu cầu tái định cư theo quy định tại các Khoản 1, 2, 3 và khoản 4 Điều này tự lo chỗ ở.

**Điều 64. Nguyên tắc phát triển nhà ở phục vụ tái định cư (sửa đổi, bổ sung Điều 35)**

1. Trường hợp thu hồi đất và giải tỏa nhà ở để xây dựng công trình khác tại khu vực nội đô thuộc đô thị loại đặc biệt; tại đô thị loại 1 thì Nhà nước thực hiện bố trí nhà ở tái định cư theo một trong các hình thức quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 63 của Luật này; trường hợp người được tái định cư không có nhu cầu bố trí tái định cư thì để tự lo nhà ở.

2. Trường hợp thu hồi đất và giải tỏa nhà ở để xây dựng công trình khác tại khu vực không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này thì căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương và nhu cầu của người được tái định cư, Nhà nước thực hiện bố trí tái định cư theo một trong các hình thức quy định tại Điều 63 của Luật này.

3. Trường hợp thu hồi đất và giải tỏa nhà ở để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại hoặc nhà ở xã hội mà người có nhà ở bị giải tỏa có nhu cầu tái định cư tại chỗ thì chủ đầu tư dự án phải ưu tiên bố trí nhà ở thương mại hoặc nhà ở xã hội ngay trong dự án đó để phục vụ tái định cư.

4. Trường hợp phá dỡ nhà chung cư để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì thực hiện bố trí tái định cư theo quy định tại Chương V của Luật này.

5. Trường hợp thu hồi đất và giải tỏa nhà ở để thực hiện dự án hạ tầng khu công nghiệp mà người có nhà ở bị giải tỏa có nhu cầu tái định cư thì chủ đầu tư dự án phải xây dựng nhà ở để bố trí tái định cư 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 63 của Luật này.

6. Trường hợp xây dựng nhà ở tái định cư theo dự án thì phải thuộc danh mục nêu trong kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt; 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.

**Điều 65. Quỹ đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư (sửa đổi, bổ sung Điều 37)**

1. Việc bố trí diện tích đất để thực hiện xây dựng dự án nhà ở phục vụ tái định cư phải tuân thủ các yêu cầu quy định tại Điều 44 của Luật này và quy định của pháp luật về đất đai.

2. Khi lập quy hoạch phân khu, 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 64 của Luật này.

3. Nhà nước không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất được sử dụng để thực hiện dự án xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo quy định của Luật này.

**Điều 66. Lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư (sửa đổi, bổ sung Điều 38)**

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, Ủy ban nhân dân cấp huyện và doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; việc lựa chọn chủ đầu tư dự án được thực hiện theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

2. Đối với dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư có sử dụng nguồn vốn đầu tư công thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh đề xuất một trong các đơn vị quy định tại khoản 1 Điều này làm chủ đầu tư và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

3. Trường hợp giải tỏa, 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.

**Điều 67. Đặt hàng hoặc mua nhà ở thương mại hoặc sử dụng nhà ở xã hội để bố trí tái định cư (sửa đổi, bổ sung Điều 41)**

1. Đối với việc đặt hàng hoặc mua nhà ở thương mại để phục vụ tái định cư thì đơn vị được giao bố trí tái định cư ký hợp đồng mua bán nhà ở hoặc ký hợp đồng đặt hàng với chủ đầu tư dự án để bố trí cho người được tái định cư theo quy định sau đây:

a) Trường hợp ký hợp đồng mua bán nhà ở với chủ đầu tư thì người được bố trí tái định cư trực tiếp ký hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở với đơn vị này;

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 thương mại có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người mua, thuê mua nhà ở quy định tại điểm a và điểm b khoản này, trừ trường hợp người mua, thuê mua nhà ở tự nguyện làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận.

2. Đối với việc sử dụng nhà ở xã hội để bố trí tái định cư thì đơn vị được giao bố trí tái định cư giới thiệu quỹ nhà ở xã hội trên địa bàn để người được bố trí tái định cư ký hợp đồng thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội theo quy định tại Luật này.

3. Chính phủ quy định chi tiết việc đầu tư xây dựng, việc mua nhà ở thương mại hoặc sử dụng nhà ở xã hội để làm nhà ở phục vụ tái định cư, trình tự, thủ tục bàn giao nhà ở và việc quản lý, sử dụng nhà ở để phục vụ tái định cư.

**Điều 68. Trách nhiệm quản lý chất lượng nhà ở phục vụ tái định cư (sửa đổi, bổ sung Điều 40)**

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 đảm bảo các yêu cầu của dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại Điều 45 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 bố trí nhà ở cho người được tái định cư chỉ được thực hiện sau khi nhà ở đã được nghiệm thu theo quy định của pháp luật về xây dựng.

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.

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 69. Yêu cầu về phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tại khu vực nông thôn (giữ nguyên Điều 42)**

1. Phải phù hợp quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực nhà ở và bảo đảm yêu cầu vệ sinh, môi trường.

2. Việc xây dựng hoặc cải tạo nhà ở hiện có phải kết hợp với việc giữ gìn, bảo tồn kiến trúc nhà ở truyền thống và phù hợp với phong tục, tập quán, điều kiện sản xuất của từng khu vực, từng vùng, miền.

3. Hộ gia đình, cá nhân chỉ được xây dựng nhà ở trên diện tích đất ở hợp pháp của mình.

4. Trường hợp xây dựng nhà ở trong dự án thì phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng của dự án đã được phê duyệt. Đối với khu vực yêu cầu phải có Giấy phép xây dựng, hồ sơ thiết kế thì phải tuân thủ đúng nội dung của Giấy phép xây dựng, hồ sơ thiết kế được phê duyệt.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ kinh phí từ ngân sách để các hộ gia đình, cá nhân bảo tồn, bảo trì, cải tạo nhà ở trong khu vực cần bảo tồn giá trị nghệ thuật, văn hóa, lịch sử.

**Điều 70. Yêu cầu đối với phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tại khu vực đô thị (giữ nguyên Điều 43)**

1. Được xây dựng trên diện tích đất ở thuộc quyền sử dụng hợp pháp. Trường hợp cải tạo thì phải có nhà ở và được cải tạo, xây dựng lại theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Việc xây dựng hoặc cải tạo nhà ở hiện có phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng, thiết kế đô thị, tuân thủ quy định của pháp luật về xây dựng và tự chịu trách nhiệm về chất lượng nhà ở. Đối với nhà ở yêu cầu phải có Giấy phép xây dựng thì phải xây dựng theo Giấy phép xây dựng.

3. Việc xây dựng nhà ở phải bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, yêu cầu vệ sinh, môi trường, kiến trúc nhà ở và không làm ảnh hưởng đến công trình liền kề.

4. Nhà ở riêng lẻ có thời hạn sử dụng được xác định căn cứ vào cấp công trình xây dựng và hiện trạng thực tế của nhà ở.

Khi nhà ở bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ, không bảo đảm an toàn cho người sử dụng thì thực hiện phá dỡ xây dựng lại theo quy định tại Chương V của Luật này.

**Điều 71. Đất để phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân (giữ nguyên Điều 44)**

1. Đất ở thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân hoặc do thuê, mượn của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác để xây dựng nhà ở.

2. Đất ở được Nhà nước giao để xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Đất ở được bồi thường khi bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

**Điều 72. Phương thức phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân (giữ nguyên Điều 45 và gộp Điều 48)**

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 cải tạo, chỉnh trang đô thị trong đó có nhà ở.

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 73. Trách nhiệm của hộ gia đình, cá nhân trong phát triển nhà ở (giữ nguyên Điều 47)**

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 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 74 của Luật này.

5. Thực hiện các trách nhiệm khác khi cải tạo, xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật.

**Điều 74. Phát triển nhà ở nhiều tầng nhiều hộ ở của hộ gia đình, cá nhân (bổ sung mới trên cơ sở tách một phần từ Điều 46)**

1. Hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất ở theo quy định tại Điều 71 của Luật này nếu có nhu cầu xây dựng nhà ở có từ hai tầng trở lên mà tại mỗi tầng được thiết kế, xây dựng từ hai căn hộ trở lên thì phải đáp ứng các yêu cầu sau đây:

a) Nhà ở phải có phần diện tích thuộc sở hữu riêng, phần diện tích thuộc sở chung và có các trang thiết bị phục vụ sử dụng chung;

b) Các căn hộ trong nhà ở phải được thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín, có tiêu chuẩn diện tích sàn xây dựng mỗi căn hộ không thấp hơn diện tích theo quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nhà chung cư;

c) Nhà ở phải có Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

d) Đáp ứng yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy.

2. Hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở đáp ứng các yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều này nếu có nhu cầu thì được cấp Giấy chứng nhận đối với từng căn hộ. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Khuyến khích thực hiện quản lý, vận hành nhà ở quy định tại Điều này theo quy định về quản lý vận hành nhà chung cư.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể điều kiện về hạ tầng giao thông tại nơi có nhà ở để làm cơ sở cấp Giấy phép xây dựng nhà ở quy định tại Điều này.

# **CHƯƠNG V**

**CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ**

**Mục 1**

## **QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 75. Thời hạn sử dụng nhà chung cư (sửa đổi, bổ sung Điều 99 chỉ áp dụng cho PA2 không có quy định về thời hạn sở hữu)**

1. Thời hạn sử dụng nhà chung cư được xác định theo hồ sơ thiết kế công trình nhà chung cư.

2. Trước khi nhà chung cư hết thời hạn sử dụng theo hồ sơ thiết kế công trình, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải tổ chức kiểm định, đánh giá chất lượng để xác định nhà chung cư còn tiếp tục được sử dụng hoặc phải phá dỡ để xây dựng lại. Trường hợp nhà chung cư còn tiếp tục được sử dụng thì thời hạn sử dụng được xác định theo thời gian ghi trong kết luận kiểm định của cơ quan có thẩm quyền.

3. Trường hợp nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ theo quy định tại Điều 76 của Luật này thì việc xây dựng lại được thực hiện theo quy định tại Chương này.

**Điều 76. Các trường hợp phá dỡ nhà chung cư để cải tạo, xây dựng lại (sửa đổi, bổ sung Điều 110 và đưa từ Nghị định số 69/2021/NĐ-CP lên)**

**PA1: Có quy định về thời hạn sở hữu nhà chung cư**

1. Nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 29 của Luật này.

2. Nhà chung cư hết thời hạn sở hữu thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) 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;

b) Nhà chung cư bị hư hỏng nặng, xuất hiện tình trạng nguy hiểm cục bộ kết cấu chịu lực chính của công trình và có một trong các yếu tố hệ thống hạ tầng kỹ thuật phòng cháy chữa cháy; cấp, thoát nước, xử lý nước thải; cấp điện, giao thông nội bộ không đáp ứng các yêu cầu của quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành hoặc có nguy cơ mất an toàn trong vận hành, khai thác sử dụng cần phải phá dỡ để bảo đảm an toàn cho người sử dụng và yêu cầu về cải tạo, chỉnh trang đô thị.

3. Nhà chung cư còn thời hạn sở hữu nhưng chưa thuộc diện phải phá dỡ và 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 1, khoản 2 Điều này.

4. Nhà chung cư không áp dụng quy định về thời hạn sở hữu nhưng thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 hoặc khoản 3 Điều này.

**PA2: Không quy định về thời hạn sở hữu nhà chung cư**

1. Trường hợp nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ khẩn cấp không còn đủ điều kiện bảo đảm an toàn để tiếp tục sử dụng.

2. 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.

3. Nhà chung cư bị hư hỏng nặng, xuất hiện tình trạng nguy hiểm cục bộ kết cấu chịu lực chính của công trình và có một trong các yếu tố hệ thống hạ tầng kỹ thuật phòng cháy chữa cháy; cấp, thoát nước, xử lý nước thải; cấp điện, giao thông nội bộ không đáp ứng các yêu cầu của quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành hoặc có nguy cơ mất an toàn trong vận hành, khai thác sử dụng cần phải phá dỡ để bảo đảm an toàn cho người sử dụng và yêu cầu về cải tạo, chỉnh trang đô thị.

4. Nhà chung cư chưa thuộc diện phải phá dỡ theo quy định tại các khoản 1, 2 hoặc khoản 3 Điều 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 1 hoặc khoản 2 hoặc khoản 3 Điều này.

**Điều 77. Nguyên tắc thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (Đổi tên Điều 112 và bổ sung mới đưa từ Nghị định số 69/2021/NĐ-CP lên)**

1. 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 thuộc diện phá dỡ khẩn cấp theo quy định tại khoản 1 Điều 29 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 thực hiện di dời, bố trí chỗ ở tạm thời cho các chủ sở hữu và sau đó bổ sung vào kế hoạch.

2. Việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải tuân thủ quy định của Luật này, pháp luật xây dựng, pháp luật đầu tư và pháp luật có liên quan. Diện tích căn hộ bố trí tái định cư không được thấp hơn diện tích theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư.

3. Trường hợp thực hiện cải tạo, xây dựng lại khu chung cư hiện hữu thuộc diện quy định tại khoản 3 Điều 76 của Luật này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thực hiện một hoặc nhiều dự án nhưng phải bảo đảm kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và tuân thủ quy hoạch chi tiết của toàn khu chung cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

4. Khi thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, chủ đầu tư có thể phân kỳ đầu tư nhưng phải phá dỡ để xây dựng lại các nhà chung cư quy định tại khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 76 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.

5. Việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo xây dựng nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đầu tư công.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh bố trí kinh phí từ ngân sách địa phương để thực hiện kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư, tổ chức lập, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu vực có nhà chung cư thuộc diện phải cải tạo, xây dựng lại.

**Điều 78. Kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư (bổ sung mới đưa từ Nghị định số 69/2021/NĐ-CP lên)**

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 nhà chung cư quy định tại Điều 76 của Luật này. 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.

2. Khi kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư, đơn vị, tổ chức được giao thực hiện phải xác định rõ nhà chung cư thuộc diện phá dỡ hoặc không phải phá dỡ trong báo cáo kết quả kiểm định gửi cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.

3. Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh căn cứ vào báo cáo kết quả kiểm định để ban hành kết luận kiểm định chất lượng nhà chung cư và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Trường hợp nhà chung cư không thuộc diện phải phá dỡ theo quy định tại Điều 76 của Luật này thì trong kết luận kiểm định phải nêu rõ thời gian được tiếp tục sử dụng.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm đăng tải kết luận kiểm định lên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh; trường hợp nhà chung cư chưa thuộc diện phải phá dỡ thì phải có văn bản thông báo thời gian được tiếp tục sử dụng nhà chung cư đến các chủ sở hữu nhà chung cư biết.

**Điều 79. Các hình thức cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (sửa đổi, bổ sung Điều 113)**

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 Điều 76 của Luật này để thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Nhà nước trực tiếp đầu tư vốn từ ngân sách để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trong các trường hợp sau đây:

a) Nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước;

b) Nhà chung cư thuộc diện phá dỡ khẩn cấp theo quy định tại khoản 1 Điều 76 của Luật này.

**Điều 80. Lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (sửa đổi, bổ sung Điều 114)**

1. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện thông qua các hình thức sau:

a) Trường hợp thuộc diện quy định tại khoản 1 Điều 79 của Luật này thì các chủ sở hữu và doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thỏa thuận lựa chọn doanh nghiệp có đủ điều kiện quy định tại Điều 47 của Luật này, đáp ứng các tiêu chí làm chủ đầu tư dự án để cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận;

b) Trường hợp thuộc diện quy định tại khoản 2 Điều 76 của Luật này hoặc trường hợp không thỏa thuận lựa chọn được chủ đầu tư theo quy định tại điểm a khoản này thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận.

3. 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 82 của Luật này.

**Điều 81. Các cơ chế ưu đãi để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (bổ sung mới đưa từ Nghị định số 69/2021/NĐ-CP lên)**

Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được hưởng các cơ chế ưu đãi sau đây:

1. Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất được giao để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư (bao gồm diện tích đất xây dựng nhà chung cư hiện hữu, nhà ở riêng lẻ hiện hữu (nếu có), diện tích đất xây dựng công trình kinh doanh, dịch vụ, thương mại, công trình công cộng và diện tích xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong ranh giới nhà chung cư, khu chung cư.

2. 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; được 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 (nếu có) trong phạm vi dự án.

3. Được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ kinh phí từ ngân sách địa phương để xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội thiết yếu trong phạm vi dự án.

4. Được hưởng các ưu đãi về thuế, tín dụng theo quy định của pháp luật thuế, tín dụng.

**Mục 2**

## **KẾ HOẠCH, QUY HOẠCH**

## **CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ**

**Điều 82. Yêu cầu về kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (sửa đổi, bổ sung trên cơ sở tách 1 phần từ Điều 111 và đưa từ Nghị định số 69/2021/NĐ-CP lên)**

1. Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có thể được lập, phê duyệt chung với kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương quy định tại Mục 3 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. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao 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. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư sau khi đã tổ chức kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư theo quy định của Luật này và có danh mục nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ theo quy định tại Điều 76 của Luật này.

4. Trường hợp sau khi phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mà có xuất hiện nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ theo quy định hoặc địa phương điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở có nội dung liên quan đến kế hoạch đã phê duyệt thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện điều chỉnh kế hoạch.

5. Sau khi phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (bao gồm cả kế hoạch điều chỉnh), Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải đăng tải công khai trên Cổng thông tin điện tử của Uỷ ban nhân dân các cấp, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, gửi đến nhà chung cư, khu chung cư thuộc diện phải phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại để các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư biết, thực hiện và gửi về Bộ Xây dựng để theo dõi việc thực hiện.

**Điều 83. Nội dung kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (sửa đổi, bổ sung trên cơ sở tách 1 phần từ Điều 111 và đưa từ Nghị định số 69/2021/NĐ-CP lên)**

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 tại khoản 1, 2, 3 Điều 76 của Luật này.

Trường hợp cải tạo, xây dựng lại khu chung cư thì phải dự kiến thời gian thực hiện phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư đầu tiên của khu, dự kiến thời gian thực hiện phá dỡ, xây dựng các nhà chung cư còn lại trong khu.

2. Dự kiến các nguồn vốn (bao gồm nguồn vốn từ ngân sách nhà nước, các nguồn vốn khác) để thực hiện cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư, khu chung cư trên địa bàn.

3. Trách nhiệm của các cơ quan chức năng và Uỷ ban nhân dân các cấp trong việc thực hiện kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

4. Các nội dung khác có liên quan.

**Điều 84. Yêu cầu về quy hoạch khu vực cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (bổ sung mới đưa từ Nghị định số 69/2021/NĐ-CP lên)**

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu vực có nhà chung cư, khu chung cư thuộc diện cải tạo, xây dựng lại và công bố công khai các thông tin về quy hoạch này theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, pháp luật về xây dựng.

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 phần diện tích đất có thể chuyển đổi mục đích sử dụng sang xây dựng các công trình dịch vụ, thương mại, văn phòng hoặc công trình hạ tầng xã hội khác để bảo đảm hiệu quả kinh tế - xã hội và môi trường nhằm khuyến khích các nhà đầu tư tham gia thực hiện dự án.

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 nhằm đảm bảo hiệu quả kinh tế - xã hội, môi trường, gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị.

4. Việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết khu vực cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có thể được thực hiện cùng với việc kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư và việc lập, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Luật này.

**Mục 3**

## **PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ**

**Điều 85. Nguyên tắc lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời (sửa đổi, bổ sung Điều 115 và đưa từ Nghị định số 69/2021/NĐ-CP lên)**

1. Việc lập, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm cư (sau đây gọi chung là phương án bồi thường, tái định cư) để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư chỉ được 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 quy định tại khoản 1 Điều 79 của Luật 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 tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì đơn vị trúng đấu thầu lập phương án bồi thường, tái định cư.

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. Các chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được xác định trong tổng mức đầu tư dự án.

5. Việc bố trí nhà ở tái định cư được thực hiện thông qua hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở tái định cư theo quy định của Luật này.

**Điều 86. Nội dung và thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, tái định cư (bổ sung mới đưa từ Nghị định số 69/2021/NĐ-CP lên)**

1. Nội dung phương án bồi thường, tái định cư bao gồm:

a) Tên và địa chỉ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư;

b) Vị trí, diện tích nhà cũ; vị trí, diện tích nhà được bố trí tái định cư;

c) Hình thức bố trí nhà tái định cư bao gồm: bố trí nhà ở tái định cư tại chỗ; thanh toán bằng tiền hoặc mua, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn;

d) Giá bán nhà ở, giá cho thuê, cho thuê mua nhà ở tái định cư, các công trình khác (nếu có);

đ) Giá đất để tính bồi thường (áp dụng đối với PA1: Quy định về thời hạn sở hữu nhà chung cư)

Giá nhà ở, đất ở, công trình xây dựng khác (nếu có) để tính bồi thường. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hệ số k diện tích sử dụng căn hộ được bồi thường làm cơ sở để tính giá bồi thường quy định tại điểm này; (áp dụng đối với PA2: nhà chung cư không quy định về thời hạn sở hữu)

e) Khoản tiền chênh lệch giữa giá trị nhà ở cũ và nhà ở tái định cư mà chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu phải thanh toán (nếu có);

g) Thời gian thực hiện dự án; thời gian hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời; thời gian bàn giao nhà tái định cư theo hình thức quy định tại điểm c khoản này;

h) Các nội dung khác có liên quan.

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.

**Điều 87. Bố trí nhà ở tái định cư và bố trí nhà ở tạm thời (sửa đổi, bổ sung Điều 116)**

**PA1: Áp dụng đối với nhà chung cư có quy định về thời hạn sở hữu**

1. Việc bố trí nhà ở tái định cư được thực hiện như sau:

a) Trường hợp theo quy hoạch được duyệt vẫn xây dựng lại nhà chung cư và chủ sở hữu có nhu cầu tái định cư tại chỗ thì được bố trí nhà ở có diện tích tối thiểu bằng hoặc lớn hơn diện tích nhà ở cũ; nếu có chênh lệch về giá trị quyền sử dụng đất được bồi thường với nhà ở được bố trí tái định cư thì các bên thanh toán giá trị chênh lệch theo phương án bồi thường, tái định cư đã được phê duyệt;

b) Trường hợp theo quy hoạch được duyệt vẫn xây dựng lại nhà chung cư nhưng chủ sở hữu không có nhu cầu tái định cư tại chỗ thì được thanh toán tiền bồi thường giá trị quyền sử dụng đất hoặc được bố trí tái định cư tại địa điểm khác theo phương án bồi thường, tái định cư đã được phê duyệt;

c) Ngoài việc được bố trí tái định cư theo quy định tại khoản này thì tùy từng dự án cụ thể, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định hỗ trợ thêm kinh phí cho người được bố trí tái định cư.

2. Việc bố trí chỗ ở tạm thời cho các chủ sở hữu chỉ áp dụng đối với trường hợp có nhu cầu tái định cư bằng nhà ở và thực hiện theo phương án bồi thường, tái định cư đã được phê duyệt.

Trường hợp chủ đầu tư lo chỗ ở tạm thời thì chủ sở hữu phải thanh toán tiền thuê nhà ở, trừ trường hợp có thỏa thuận rõ việc chủ đầu tư hỗ trợ chi phí thuê nhà ở.

3. Việc bố trí chỗ ở tạm thời phải bảo đảm yêu cầu về chất lượng và thuận tiện trong việc sinh hoạt của các chủ sở hữu.

4. Trường hợp đang thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án 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.

5. Chính phủ quy định chi tiết việc thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và bố trí nhà ở cho người tái định cư.

**PA2: Áp dụng cho nhà chung cư không quy định về thời hạn sở hữu**

1. Việc bố trí nhà ở tái định cư được thực hiện như sau:

a) Trường hợp theo quy hoạch được duyệt vẫn xây dựng nhà chung cư và chủ sở hữu có nhu cầu tái định cư tại chỗ thì được bố trí nhà ở mới có diện tích tối thiểu bằng hoặc lớn hơn diện tích nhà ở cũ. Trường hợp có chênh lệch về giá trị giữa nhà ở cũ với nhà ở bố trí tái định cư thì việc thanh toán giá trị chênh lệch được thực hiện theo phương án bồi thường, tái định cư đã được phê duyệt;

b) Trường hợp chủ sở hữu không có nhu cầu tái định cư tại chỗ thì được thanh toán bằng tiền hoặc bố trí nhà ở, đất ở tái định cư theo phương án bồi thường, tái định cư đã được phê duyệt;

c) Ngoài việc được bố trí tái định cư theo quy định tại khoản này, người được bố trí tái định cư còn được xem xét hỗ trợ thêm kinh phí theo quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Việc bố trí chỗ ở tạm thời cho các chủ sở hữu, người sử dụng được thực hiện như sau:

a) Trường hợp chủ sở hữu tự lo chỗ ở thì chủ đầu tư có trách nhiệm chi trả chi phí thuê nhà ở và các chi phí hỗ trợ khác (nếu có) trong thời gian chưa bố trí chỗ ở tạm thời theo phương án bồi thường, tái định cư đã được phê duyệt;

b) Trường hợp chủ sở hữu không thể tự lo chỗ ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với chủ đầu tư chuẩn bị quỹ nhà ở thông qua hình thức thuê hoặc mua nhà ở thương mại hoặc sử dụng quỹ nhà tái định cư hoặc đầu tư xây dựng quỹ nhà ở để bố trí chỗ ở tạm thời cho các chủ sở hữu;

c) Việc bố trí chỗ ở tạm thời phải bảo đảm yêu cầu về chất lượng và thuận tiện trong việc sinh hoạt của các chủ sở hữu;

d) Trường hợp đang thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án 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.

3. Chính phủ quy định chi tiết việc thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và bố trí nhà ở cho người tái định cư.

# **CHƯƠNG VI**

**CHÍNH SÁCH VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI**

**Mục 1**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 88. Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội (sửa đổi, bổ sung Điều 49)**

Các đối tượng sau đây nếu đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 90 của Luật này thì được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội:

1. Người có công với cách mạng thuộc diện được hỗ trợ 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 tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu.

4. Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị.

5. Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp, khu kinh tế.

6. Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân và viên chức quốc phòng, công chức quốc phòng, người làm công tác cơ yếu thuộc Quân đội nhân dân và Công an nhân dân hưởng lương từ ngân sách nhà nước.

7. Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.

8. Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định tại Điều 59 của Luật này.

9. Học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú công lập được sử dụng nhà ở trong thời gian học tập.

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. Doanh nghiệp, hợp tác xã theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, hợp tác xã.

**Điều 89. Hình thức thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội (sửa đổi Điều 50)**

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, 7, 8 và 10 Điều 88 của Luật này; đối với đối tượng quy định tại khoản 9 Điều 88 của Luật này thì chỉ được thuê nhà ở xã hội.

2. Hỗ trợ theo các chương trình mục tiêu về nhà ở để đối tượng quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 88 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 88 của Luật này; việc hỗ trợ giao đất ở có miễn, giảm tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Hỗ trợ 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 và 7 Điều 88 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 tại khoản 6 Điều 88 thì được vay để mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang.

5. Đối với đối tượng quy định tại khoản 11 Điều 88 thì được mua, thuê, thuê mua nhà lưu trú công nhân để bố trí cho người lao động của doanh nghiệp mình thuê lại.

**Điều 90. Điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội (sửa đổi Điều 51)**

1. Đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 89 của Luật này thì phải đáp ứng các điều kiện về nhà ở, cư trú, thu nhập theo quy định sau đây:

a) Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình, chưa được mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở dưới mọi hình thức tại nơi sinh sống, học tập hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người trong hộ gia đình thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu do Chính phủ quy định theo từng thời kỳ và từng khu vực;

b) Phải có đăng ký thường trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà ở xã hội; trường hợp không có đăng ký thường trú thì phải có đăng ký tạm trú từ một năm trở lên tại tỉnh, thành phố này, trừ trường hợp quy định tại khoản 8 Điều 88 của Luật này;

c) Đối với đối tượng quy định tại các khoản 4 và 5 Điều 88 của Luật này thì phải thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân; trường hợp là hộ nghèo, hộ cận nghèo thì phải thuộc đối tượng chuẩn nghèo đa chiều theo quy định của Thủ tướng Chính phủ. Đối với đối tượng quy định tại các khoản 1, 7, 8 và 9 Điều 88 của Luật này thì không yêu cầu phải đáp ứng điều kiện về thu nhập theo quy định tại điểm này.

2. Đối với trường hợp quy định tại khoản 2 và 3 Điều 88 của Luật này thì phải đáp ứng điều kiện theo quy định tại quyết định phê duyệt chương trình mục tiêu về nhà ở tương ứng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Đối với trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 88 của Luật này thì phải đáp ứng điều kiện về nhà ở, cư trú theo quy định sau đây:

a) Có đất ở nhưng chưa có nhà ở hoặc có nhà ở nhưng nhà ở bị hư hỏng, dột nát;

b) Có đăng ký thường trú tại địa phương nơi có đất ở, nhà ở cần phải xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa.

c) Ngoài các điều kiện quy định tại điểm a hoặc điểm b khoản 3 Điều này, các đối tượng vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội phải đáp ứng các điều kiện vay vốn theo quy định của pháp luật về tổ chức tín dụng.

4. Chính phủ quy định chi tiết về mẫu hồ sơ, giấy tờ chứng minh đối tượng, điều kiện thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội quy định tại khoản 1 Điều này.

**Điều 91. Nguyên tắc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội (bổ sung Điều 52)**

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) Chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội là một chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội 5 năm, hàng năm của địa phương;

c) 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;

d) Bảo đảm công khai, minh bạch, có sự kiểm tra, giám sát chặt chẽ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và cộng đồng dân cư;

đ) Bảo đảm đúng đối tượng, đủ điều kiện theo quy định của Luật này;

e) Trường hợp một đối tượng được hưởng nhiều chính sách hỗ trợ khác nhau thì được hưởng một chính sách hỗ trợ mức cao nhất; trường hợp các đối tượng có cùng tiêu chuẩn và điều kiện thì đối tượng là người khuyết tật, nữ giới được ưu tiên hỗ trợ trước;

g) 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.

**Mục 2**

**CHÍNH SÁCH PHÁT TRIỂN VÀ QUẢN LÝ NHÀ Ở XÃ HỘI**

**ĐỂ BÁN, CHO THUÊ MUA, CHO THUÊ**

**Điều 92. Hình thức phát triển nhà ở xã hội (sửa đổi, bổ sung Điều 53)**

1. Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công để cho các đối tượng quy định tại Điều 88 của Luật này thuê nhà ở xã hội.

2. Doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua, để bán cho các đối tượng quy định tại Điều 88 của Luật này.

3. Doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn để mua, thuê nhà ở xã hội để cho người lao động trong đơn vị mình thuê.

4. Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam tham gia đầu tư nhà ở xã hội cho đoàn viên công đoàn tại các khu công nghiệp, khu kinh tế mua, thuê, thuê mua.

5. Nhà 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.

**Điều 93. Loại dự án và yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (sửa đổi, bổ sung Điều 54)**

1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bao gồm các dự án quy định tại các điểm a, c, d, đ và điểm e khoản 1 Điều 42 của Luật này.

2. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội quy định tại khoản 1 Điều này phải đáp ứng các yêu cầu sau đây:

a) Các yêu cầu quy định tại Điều 45 của Luật này;

b) Chủ đầu tư dự án nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua, không được chuyển nhượng lô nền để người dân tự xây dựng nhà ở;

c) Phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý, kiểm soát về chất lượng, tiêu chuẩn diện tích, giá bán, giá cho thuê mua, giá cho thuê và việc xét duyệt đối tượng được mua, thuê mua, thuê nhà ở.

**Điều 94. Yêu cầu đối với nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng để cho thuê (sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 58)**

1. Phải đáp ứng các quy định tại Điều 69, Điều 70 của Luật này.

2. Xây dựng nhà ở theo quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3. Nhà ở phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội quy định tại Điều 95 của Luật này.

**Điều 95. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội (giữ nguyên Điều 55)**

1. Là nhà chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Trường hợp là nhà ở riêng lẻ thì phải được thiết kế, xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội.

3. Trường hợp là nhà chung cư thì căn hộ phải được thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

**Điều 96. Đất để xây dựng nhà ở xã hội (sửa đổi, bổ sung Điều 56)**

**Phương án 1:**

1. Khi lập, phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch phát triển khu công nghiệp, yêu cầu bắt buộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương trong từng thời kỳ phải bố trí quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội.

2. Quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội quy định tại khoản 1 Điều này phải bảo đảm đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.

3. Ngoài quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội quy định tại khoản 1 Điều này, cơ quan có thẩm quyền phải bố trí thêm quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội khi lập, phê duyệt quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại khu vực đô thị theo quy định sau đây:

a) Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị tại đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III thì phải dành diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Chính phủ;

b) Tại các đô thị còn lại thì căn cứ vào nhu cầu về nhà ở thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc dành quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội.

**Phương án 2:**

Giữ nguyên các quy định hiện hành theo hướng đưa các quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP lên Luật.

2. Diện tích đất và các thông tin về khu vực, địa điểm dành để phát triển nhà ở xã hội phải được công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.

3. Đất để phát triển nhà ở xã hội bao gồm đất ở, các loại đất khác phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trích 10% tiền sử dụng đất thu từ các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị trên địa bàn để bổ sung vào một khoản mục riêng trong Quỹ đầu tư phát triển của địa phương, dành để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hạ tầng kết nối giao thông của dự án; giải phóng mặt bằng cho các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn theo quy định của Chính phủ và đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê theo quy định tại khoản 1 Điều 92 của Luật này.

**Điều 97. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội (sửa đổi, bổ sung Điều 57)**

1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư bằng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công thì việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư công và pháp luật xây dựng.

2. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công thì việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện như sau:

**Phương án 1: (giữ nguyên quy định hiện hành tại khoản 2 Điều 57)**

**Phương án 2: (chỉ định)**

a) Trường hợp Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất để xây dựng nhà ở xã hội không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất thì cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận chủ đầu tư đối với nhà đầu tư đủ điều kiện theo quy định của Chính phủ;

b) Trường hợp phải dành quỹ đất trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 96 của Luật này thì chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đó đồng thời đảm nhận làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội;

c) Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất ở hoặc đất khác không phải là đất ở phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, có đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Luật này và có nhu cầu xây dựng nhà ở xã hội thì cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận chủ đầu tư đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đó.

3. Trường hợp tổ chức kinh tế có vốn nước ngoài hoặc tổ chức nước ngoài đăng ký làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội thì việc lựa chọn chủ đầu tư dự án thực hiện theo quy định của Chính phủ.

4. Giao Chính phủ quy định về điều kiện, tiêu chí lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội.

**Điều 98. Ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê (sửa đổi, bổ sung Điều 58)**

Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 92 của Luật này được hưởng các ưu đãi sau đây:

1. Được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với diện tích đất ở (bao gồm và phần diện tích đất ở được ưu đãi theo quy định tại khoản 3 Điều này) của dự án, trừ phần diện tích đất dành xây dựng các công trình nhằm mục đích kinh doanh theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Được miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 70% mức thuế phải đóng so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán;

3. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội theo hình thức quy định tại các điểm đ và e khoản 1 Điều 42 của Luật này được dành 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để kinh doanh; phần kinh doanh diện tích nhà ở thương mại này được hạch toán riêng và dùng để đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án.

4. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội theo hình thức quy định tại các điểm a và d khoản 1 Điều 42 của Luật này mà trong phương án quy hoạch chi tiết của dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng nhà ở thương mại trong phạm vi dự án thì được dành 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án để kinh doanh; phần kinh doanh thương mại này phải được hạch toán chung của toàn bộ dự án.

5. 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 Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trong từng thời kỳ.

6. Được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án từ nguồn kinh phí thu được theo quy định tại khoản 4 Điều 96 của Luật này.

7. Các ưu đãi khác theo quy định của pháp luật.

**Điều 99. Xác định giá thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư (giữ nguyên Điều 60)**

Việc xác định giá thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 92 của Luật này được thực hiện như sau:

1. Trường hợp cho thuê nhà ở thì giá thuê được tính đủ chi phí bảo trì nhà ở; chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 20 năm, kể từ ngày ký hợp đồng thuê.

2. Trường hợp cho thuê mua nhà ở thì giá thuê mua được tính đủ chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày ký hợp đồng thuê mua.

3. Không tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội.

**Điều 100. Xác định giá bán, giá cho thuê mua, giá cho thuê nhà ở nhà ở xã hội không phải do Nhà nước đầu tư xây dựng (sửa đổi, bổ sung Điều 61)**

1. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 92 của Luật này thì giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua được xác định như sau:

a) Giá bán do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có), lợi nhuận định mức; các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp (chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí hợp lý khác) theo quy định của Chính phủ và không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại Điều 98 Luật này;

b) Giá thuê mua được xác định như giá thuê, trừ kinh phí bảo trì nhà ở do người thuê mua nộp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều này;

c) Giá thuê nhà ở do chủ đầu tư xác định trên cơ sở tính đủ chi phí bảo trì nhà ở; chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có), lợi nhuận định mức; các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp (chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí hợp lý khác) theo quy định của Chính phủ và không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại khoản 1 Điều 98 Luật này.

**2. Việc xác định giá:**

**Phương án 1:**

Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội xác định giá bán, cho thuê, cho thuê mua đảm bảo nguyên tắc quy định tại khoản 1 Điều này và trình UBND cấp tỉnh thẩm định tại thời điểm nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê, cho thuê mua theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

**Phương án 2:**

Giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở bảo đảm nguyên tắc quy định tại khoản 1 Điều này. Sau khi quyết toán và kiểm toán nếu vượt định mức thì phải hoàn trả cho người mua, thuê mua theo quy định của Chính phủ.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

**Điều 101. Nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội (sửa đổi, bổ sung Điều 62 và đưa một số điều của Nghị định số 16/2022/NĐ-CP lên)**

**Phương án 1:**

1. Việc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội phải đúng quy định của Luật này; mỗi đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 89 của Luật này chỉ mua hoặc thuê mua một nhà ở xã hội. Trường hợp thuê thì mỗi thời điểm chỉ được thuê 1 căn.

2. Thời hạn của hợp đồng thuê nhà ở xã hội tối thiểu là 05 năm.

3. Thời hạn thanh toán tiền thuê mua nhà ở xã hội tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày ký hợp đồng thuê mua nhà ở.

4. Bên mua, thuê mua nhà ở xã hội không được bán, cho thuê lại, cho mượn nhà ở trong thời gian thuê, thuê mua; nếu bên thuê, thuê mua không còn nhu cầu thuê mua, thuê nhà ở thì chấm dứt hợp đồng và phải trả lại nhà ở này.

5. Bên mua, bên thuê mua nhà ở xã hội không được bán lại nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ thời điểm thanh toán hết tiền thuê mua, tiền mua nhà ở; trường hợp trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày bên mua, bên thuê mua đã thanh toán hết tiền mua, thuê mua nhà ở mà có nhu cầu bán nhà ở này thì chỉ được bán lại cho đơn vị quản lý nhà ở xã hội đó hoặc bán cho đối tượng thuộc diện được mua nhà ở xã hội nếu đơn vị này không mua với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán và không phải nộp thuế thu nhập cá nhân.

6. Sau thời hạn 05 năm theo quy định tại khoản 1 Điều này, nếu bên mua, bên thuê mua nhà ở xã hội có nhu cầu thì được bán lại nhà ở này cho các đối tượng thuộc diện được mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật này; giá bán do các bên thỏa thuận. Việc xác định đối tượng được mua nhà ở xã hội theo quy định tại khoản này được thực hiện theo quy định tại Điều 88 của Luật này. Bên bán không phải nộp tiền sử dụng đất và thuế thu nhập cá nhân theo quy định của pháp luật.

Đối với hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư mà thuê mua, mua nhà ở xã hội thì được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường cho các đối tượng có nhu cầu sau khi đã thanh toán hết tiền mua, tiền thuê mua nhà ở và được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước theo quy định của Chính phủ và nộp thuế thu nhập cá nhân theo quy định của pháp luật thuế.

**Phương án 2:**

1. Việc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội phải đúng quy định của Luật này; mỗi đối tượng quy định tại Điều 88 của Luật này chỉ mua hoặc thuê mua một nhà ở xã hội. Trường hợp thuê thì mỗi thời điểm chỉ được thuê 1 căn.

2. Bên mua, bên thuê mua nhà ở xã hội được bán lại nhà ở này cho các đối tượng thuộc diện được mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật này; giá bán do các bên thỏa thuận. Việc xác định đối tượng được mua nhà ở xã hội theo quy định tại khoản này được thực hiện theo quy định tại Điều 88 của Luật này. Bên bán không phải nộp tiền sử dụng đất và thuế thu nhập cá nhân theo quy định của pháp luật.

**Điều 102. Quản lý, sử dụng nhà ở xã hội (giữ nguyên Điều 64)**

1. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 92 của Luật này thì cơ quan quản lý nhà ở xã hội quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở; trường hợp có từ hai đơn vị trở lên đăng ký tham gia thì việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở được thực hiện theo nguyên tắc đấu thầu.

2. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 92 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 để bán thì người mua nhà ở tự thực hiện việc quản lý vận hành nếu là nhà ở riêng lẻ; trường hợp là nhà chung cư thì phải tuân thủ các quy định về quản lý vận hành nhà chung cư quy định tại Luật này.

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 (bổ sung mới)**

**Điều 103. Đối tượng thụ hưởng chính sách nhà lưu trú công nhân**

1. Công nhân, người lao động, chuyên gia đang làm việc tại các doanh nghiệp trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao (sau đây gọi chung là khu công nghiệp)

2. Doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp.

**Điều 104. Điều kiện thụ hưởng chính sách nhà lưu trú công nhân**

1. Trường hợp là cá nhân có nhu cầu thuê nhà ở phải có hợp đồng lao động và xác nhận của doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp.

2. Trường hợp là doanh nghiệp phải có hợp đồng thuê mặt bằng khu công nghiệp đang hoạt động sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp; có hợp đồng thuê, sử dụng lao động với các đối tượng thuộc quy định tại khoản 1 Điều 103 của Luật này.

3. Trường hợp không thụ hưởng chính sách nhà lưu trú công nhân quy định tại mục này mà thụ hưởng chính sách nhà ở cho người thu nhập thấp thì phải đảm bảo các quy định về điều kiện thụ hưởng chính sách nhà ở cho người thu nhập thấp quy định tại Điều 90 của Luật này.

**Điều 105. Hình thức phát triển nhà lưu trú công nhân**

1. Doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp có chức năng kinh doanh nhà ở bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

2. Tổng liên đoàn lao động Việt Nam phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp Tỉnh và các doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp để triển khai nhà lưu trú công nhân và các thiết chế công đoàn tại khu công nghiệp.

**Điều 106. Quy hoạch, bố trí quỹ đất phát triển nhà lưu trú công nhân**

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải quy hoạch, dành quỹ đất diện tích của các khu công nghiệp trong Danh mục các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương để xây dựng nhà lưu trú, công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp.

2. Trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng khu công nghiệp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải bố trí quỹ đất trong phần diện tích đất thương mại dịch vụ của khu công nghiệp để làm nhà lưu trú, công trình dịch vụ, tiện ích công cộng phục vụ người lao động làm việc tại các doanh nghiệp trong khu công nghiệp đó.

3. Chính phủ quy định chi tiết quy mô diện tích đất phát triển nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

**Điều 107. Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân**

Dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân phải đáp ứng các yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều 45 của Luật này và các yêu cầu sau:

1. Phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển khu công nghiệp; quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp; quy hoạch, kế hoạch đầu tư phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ sự phát triển của khu công nghiệp; có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, đảm bảo đủ các khu chức năng và không gian phục vụ nhu cầu lưu trú, sinh hoạt văn hóa, thể dục - thể thao.

2. Dự án phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý, kiểm soát về chất lượng, tiêu chuẩn diện tích, giá thuê, và việc xét duyệt đối tượng được thuê nhà lưu trú.

**Điều 108. 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. Căn hộ lưu trú phải được thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội.

**Điều 109. 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 khu nhà lưu trú công nhân (Chủ đầu tư cấp I). Chủ đầu tư dự án kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp phải tổ chức xác định nhu cầu về thuê nhà của công nhân khu công nghiệp, đồng thời tổ chức lập và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng nhà cho công nhân gắn với khu công nghiệp đó.

2. Sau khi đầu tư xong cơ sở hạ tầng khu nhà ở công nhân, Chủ đầu tư cấp I có thể tự đầu tư xây dựng nhà lưu trú hoặc bàn giao lại cho Ban quản lý khu công nghiệp cấp tỉnh, đề chuyển giao đất đã có hạ tầng cho Tổng liên đoàn Việt Nam hoặc các doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp, các doanh nghiệp có chức năng kinh doanh nhà ở (Chủ đầu tư cấp II) đầu tư xây dựng các công trình nhà lưu trú cho công nhân.

**Điều 110. Ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà lưu trú công nhân**

Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân được ưu đãi theo quy định tại các khoản 1,2, 5 và khoản 6 Điều 98 của Luật này và các ưu đãi sau:

1. Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật nhà lưu trú được tính vào chi phí đầu tư hạ tầng khu công nghiệp.

2. Được tính chi phí nhà công nhân là chi phí hợp lý (tính vào giá thành sản xuất) khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

**Điều 111. Xác định giá thuê nhà lưu trú công nhân**

1. Giá cho thuê nhà ở lưu trú công nhân được thực hiện theo quy định tại Điều 100 của Luật này và không tính các ưu đãi quy định tại Điều 98 của Luật này.

2. Thời điểm xác định giá cho thuê tại thời điểm dự án được hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng theo pháp luật về xây dựng.

**Điều 112. Nguyên tắc cho thuê và quản lý sử dụng nhà lưu trú công nhân**

1. Nguyên tắc cho thuê nhà lưu trú công nhân:

a) Công nhân, người lao động, chuyên gia khu công nghiệp chỉ được thuê một căn hộ nhà lưu trú công nhân trong cùng thời điểm và không được cho thuê lại hoặc chuyển nhượng hợp đồng thuê;

b) Sau khi kết thúc hợp đồng lao động thì người thuê nhà phải bàn giao lại cho Chủ đầu tư Dự án;

c) Doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp chỉ được mua, thuê, thuê mua lại nhà lư trú công nhân để bố trí cho Công nhân, người lao động, chuyên gia khu công nghiệp của mình thuê lại.

2. Quản lý sử dụng nhà lưu trú công nhân:

a) Quản lý, sử dụng nhà lưu trú công nhân thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 102 của Luật này;

b) Đơn vị quản lý vận hành quỹ nhà lưu trú công nhân chịu trách nhiệm cho thuê đúng đối tượng là Công nhân, người lao động, chuyên gia tại các khu công nghiệp.

**Mục 4**

**CHÍNH SÁCH NHÀ Ở CHO LỰC LƯỢNG VŨ TRANG**

**(bổ sung mới cả mục)**

**Điều 113. Đối tượng và điều kiện thụ hưởng chính sách nhà ở cho lực lượng vũ trang**

1. Đối tượng thụ hưởng chính sách nhà ở cho lực lượng vũ trang bao gồm: Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân và viên chức quốc phòng, công chức quốc phòng, người làm công tác cơ yếu thuộc Quân đội nhân dân và Công an nhân dân hưởng lương từ ngân sách nhà nước.

2. Giao Bộ Quốc phòng và Bộ Công an quy định về điều kiện thụ hưởng chính sách nhà ở cho lực lượng vũ trang.

**Điều 114. Kế hoạch phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang**

1. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm xác định nhu cầu và xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang cho các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 113 của Luật này và trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập và phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang trong kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương theo quy định tại Chương III của Luật này trên cơ sở nhu cầu và kế hoạch của Bộ Quốc phòng và Bộ Công An.

3. Cơ quan lập kế hoạch quy định tại các khoản 1 và 2 của Điều này phải xác định rõ nhu cầu về nhà ở cho lực lượng vũ trang bao gồm loại nhà ở, số lượng, diện tích sàn nhà ở; địa điểm xây dựng và diện tích đất để xây dựng nhà ở; nguồn vốn và phân kỳ đầu tư hằng năm và 05 năm; xác định trách nhiệm của các cơ quan liên quan.

**Điều 115. Hình thức phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang**

1. Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang bằng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công để cho các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 113 của Luật này thuê.

2. Doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang để cho các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 113 của Luật này mua, thuê mua, thuê.

**Điều 116. Quy hoạch, quỹ đất dành để phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang**

1. Trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải dành quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang theo chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của Bộ Quốc phòng và Bộ Công an.

2. Trường hợp đất quốc phòng, an ninh do các đơn vị quân đội, công an đang quản lý sử dụng nhưng trong quy hoạch không còn nhu cầu sử dụng vào mục đích an ninh, quốc phòng được chuyển mục đích sử dụng sang đất ở thì phải đảm bảo các yêu cầu của an ninh, quốc phòng và theo quy định của các pháp luật có liên quan.

3. Nhà nước giao đất để đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang để bán, cho thuê mua, cho thuê.

**Điều 117. Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang**

1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang phải đảm bảo các yêu cầu quy định tại khoản 2 Điều 93 của Luật này.

2. Phù hợp với kế hoạch phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3. Các yêu cầu khác theo quy định của Bộ Quốc phòng và Bộ Công an.

**Điều 118. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở cho lực lượng vũ trang**

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. Căn hộ chung cư phải được thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội.

**Điều 119. Lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang**

1. Đối với dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công thì việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư công và pháp luật xây dựng.

2. Đối với dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang được đầu tư xây dựng không phải bằng nguồn vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công thì giao Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, lựa chọn nhà đầu tư và giới thiệu cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao đất, công nhận chủ đầu tư.

Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 97 của Luật này.

**Điều 120. Ưu đãi chủ đầu tư và xác định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang**

1. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang không sử dụng nguồn vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công được hưởng các ưu đãi theo quy định tại Điều 98 của Luật này.

2. Việc xác định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang được thực hiện theo quy định sau:

a) Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công thực hiện theo quy định tại Điều 99 của Luật này.

b) Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang được đầu tư xây dựng không phải bằng nguồn vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 100 của Luật này.

Bộ Quốc phòng và Bộ Công an có trách nhiệm thẩm định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang trước khi chủ đầu tư công bố.

**Điều 121. Nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang và quản lý, sử dụng nhà ở cho lực lượng vũ trang**

1. Nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang thực hiện theo quy định tại Điều 101 của Luật này.

2. Việc quản lý, sử dụng nhà ở cho lực lượng vũ trang thực hiện theo quy định tại Điều 102 của Luật này.

**Mục 5**

**CHÍNH SÁCH NHÀ Ở XÃ HỘI CHO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN TỰ XÂY DỰNG HOẶC CẢI TẠO, SỬA CHỮA ĐỂ Ở**

**Điều 122. Chính sách hỗ trợ về nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa để ở (Giữ nguyên Điều 65)**

1. Nhà nước hỗ trợ hộ gia đình, cá nhân quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 88 của Luật này tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở thông qua các chương trình mục tiêu 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 7 Điều 88 của Luật này tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở.

**Điều 123. 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 (Giữ nguyên Điều 66)**

1. 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 trường hợp là người khuyết tật, người neo đơn mà không có khả năng tự xây dưng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.

# **CHƯƠNG VII**

**TÀI CHÍNH CHO PHÁT TRIỂN NHÀ Ở**

**Điều 124. Các nguồn vốn phục vụ cho phát triển nhà ở (sửa đổi, bổ sung Điều 67)**

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 128 của Luật này.

3. Vốn đầu tư công và vốn nhà nước ngoài đầu tư công theo quy định tại Điều 123 của Luật này.

4. Vốn đầu tư từ nước ngoài.

5. Các nguồn vốn hợp pháp khác.

**Điều 125. Nguồn vốn của Nhà nước để phục vụ cho phát triển nhà ở (bổ sung mới)**

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) Vốn tín dụng do Chính phủ bảo lãnh bao gồm trái phiếu chính phủ, vốn vay được đảm bảo bằng tài sản của Nhà nước; vốn đầu tư phát triển của doanh nghiệp Nhà nước;

c) Vốn huy động từ quỹ đầu tư phát triển địa phương, quỹ phát triển nhà ở (nếu có), quỹ phát triển đất;

d) Vốn ODA và các nguồn vốn nhà nước ngoài đầu tư công khác theo quy định;

2. Các nguồn vốn quy định tại khoản 1 điều này được sử dụng để phát triển nhà ở công vụ, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư và cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Luật này.

**Điều 126. Hình thức huy động vốn để phát triển nhà ở (bổ sung mới)**

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 nguồn vốn đầu tư công và nguồn vốn nhà nước ngoài đầu tư công;

d) Huy động từ tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê nhà ở trả trước của khách hàng theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản;

đ) 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;

e) Huy động thông qua vay vốn từ Ngân hàng chính sách xã hội;

g) Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam;

h) 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 127. Vốn phục vụ cho phát triển đối với từng loại nhà ở (gộp các quy định tại Điều 69, 70, 71, 72, 73)**

1. Vốn cho phát triển nhà ở thương mại bao gồm:

a) Vốn thuộc sở hữu của chủ đầu tư;

b) Vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân;

c) Tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê, nhà ở trả trước của khách hàng theo hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai;

d) Vốn vay từ tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và 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 khác theo quy định của pháp luật.

3. Vốn để thực hiện chính sách nhà ở xã hội bao gồm:

a) Vốn của chủ đầu tư hoặc vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân;

b) Vốn của đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội;

1. Vốn đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công;

d) Vốn do Nhà nước hỗ trợ trực tiếp cho đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội; vốn do Nhà nước cho vay ưu đãi thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định;

đ) Vốn từ các Quỹ đầu tư phát triển địa phương, quỹ phát triển nhà ở (nếu có) và vốn từ các tổ chức tài chính hợp pháp khác;

e) Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam;

g) Các nguồn hỗ trợ hợp pháp khác.

4. Vốn cho phát triển nhà ở tái định cư, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư bao gồm:

a) Vốn của chủ đầu tư hoặc vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.

b) Vốn đầu tư của Nhà nước quy định tại khoản 1 Điều 127 của Luật này.

c) Vốn từ Quỹ phát triển đất.

d) Vốn từ tiền bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi thực hiện giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật.

đ) Vốn huy động từ các nguồn 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) Vốn hỗ trợ từ các nguồn hợp pháp khác.

**Điều 128. Nguyên tắc huy động, sử dụng vốn cho phát triển nhà ở (sửa đổi, bổ sung Điều 68 và đưa từ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP lên)**

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) Trường hợp huy động nguồn vốn nhà nước theo quy định tại Điều 127 của Luật này thì phải tuân thủ các quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước, pháp luật đầu tư công, pháp luật đấu thầu và các pháp luật khác có liên quan.

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 128 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.

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 tổ chức, hộ gia đình, cá nhân 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;

c) Trường hợp huy động vốn để thực hiện chính sách nhà ở xã hội thì phải được quản lý theo quy định của Luật này, pháp luật có liên quan và theo thỏa thuận của các bên.

Đối với khoản tiền trích nộp từ tiền sử dụng đất để phát triển nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 4 Điều 96 của Luật này thì phải bổ sung vào khoản mục riêng trong Quỹ đầu tư phát triển của địa phương để hỗ trợ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào dự án và giải phóng mặt bằng cho các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

**Điều 129. Vay vốn ưu đãi thông qua Ngân hàng chính sách xã hội để phát triển nhà ở xã hội (sửa đổi, bổ sung Điều 74)**

1. Nhà nước hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi với lãi suất thấp và thời hạn cho vay dài hạn thông qua việc cấp vốn từ ngân sách cho Ngân hàng chính sách xã hội để thực hiện các chương trình mục tiêu về nhà ở và xây dựng nhà ở xã hội.

2. Ngân hàng chính sách xã hội được thực hiện huy động tiền gửi tiết kiệm của hộ gia đình, cá nhân trong nước có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội để cho các đối tượng này vay với lãi suất ưu đãi và thời hạn vay dài hạn sau một thời gian gửi tiết kiệm nhất định.

Trường hợp các tổ chức, cá nhân gửi tiết kiệm tại Ngân hàng chính sách xã hội nhưng không có nhu cầu vay mà bảo lãnh cho các hộ gia đình, cá nhân khác đã đóng tiết kiệm hoặc không đóng tiết kiệm tại Ngân hàng chính sách xã hội theo quy định tại khoản này thì các hộ gia đình, cá nhân này được vay với lãi suất ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội.

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 130. Nội dung quản lý, sử dụng nhà ở (giữ nguyên Điều 75)**

Nội dung của quản lý, sử dụng nhà ở bao gồm:

1. Lập, lưu trữ 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 131. Lập hồ sơ về nhà ở (giữ nguyên Điều 76)**

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 132. Lưu trữ và quản lý hồ sơ nhà ở (sửa đổi, bổ sung Điều 77)**

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 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 4 Điều 11 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 có trách nhiệm quy định việc phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở giữa cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận và cơ quan quản lý nhà ở tại địa phương để bảo đảm thống nhất về các thông tin nhà ở, đất ở ghi trong hồ sơ nhà ở.

**Điều 133. Quản lý, sử dụng nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở (bổ sung Điều mới đưa lên từ Nghị định 99/2015/NĐ-CP)**

1. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức quản lý kiến trúc mặt ngoài của nhà ở riêng lẻ và việc sử dụng, 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.

2. Chủ đầu tư có thể phân chia và đặt tên cho từng khu vực nhà ở riêng lẻ được quy hoạch và xây dựng riêng biệt trong dự án để thực hiện quản lý. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư thì chủ đầu tư phải đặt tên bằng tiếng Việt; đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì việc đặt tên dự án, khu vực trong dự án phải tuân thủ quy định của Luật này và được ghi rõ trong quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (nếu thuộc diện phải chấp thuận chủ trương đầu tư) hoặc phải được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận nếu không thuộc diện phải làm thủ tục đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư.

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 phục vụ việc chăm sóc cây xanh, vườn hoa, bảo trì các công trình tiện ích phục vụ cho khu nhà ở đó.

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 cho khu nhà ở đó. 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 134. Quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử (sửa đổi, bổ sung Điều 79)**

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, 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 và pháp luật về kiến trúc, di sản văn hóa; trường hợp nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì còn phải thực hiện theo quy định tại Mục 2 Chương này.

4. Kinh phí để thực hiện quản lý, bảo tồn, bảo trì, cải tạo các nhà ở thuộc diện quy định tại điểm a khoản 1 Điều này và nhà ở thuộc sở hữu nhà nước do ngân sách nhà nước cấp.

Đối với nhà ở thuộc diện quy định tại điểm b khoản 1 Điều này, trừ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì tùy vào điều kiện cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ kinh phí để chủ sở hữu thực hiện quản lý, bảo tồn, bảo trì, cải tạo nhà ở này.

5. Trường hợp nhà ở thuộc diện phải bảo tồn nhưng phải giãn mật độ dân cư để bảo đảm giá trị kiến trúc, văn hóa, nghệ thuật của nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí quỹ đất, lập dự án di dời, bố trí chỗ ở mới phục vụ giãn dân và hỗ trợ kinh phí để di dời trước khi thực hiện bảo tồn, cải tạo nhà ở này.

**Điều 135. Phân loại, quản lý sử dụng nhà biệt thự (bổ sung Điều mới đưa lên từ Nghị định 99/2015/NĐ-CP)**

1. Nhà biệt thự được phân thành ba 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 134 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, lịch sử, văn hóa do Hội đồng quy định tại khoản 2 Điều 134 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 các quy định của Luật này và trường hợp là nhà ở có giá trị nghệ thuật, lịch sử, văn hóa thì phải tuân thủ các quy định của pháp luật về quản lý di sản văn hóa;

b) Đối với nhà biệt thự thuộc nhóm một thì 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 thuộc nhóm hai thì phải giữ nguyên kiến trúc bên ngoài;

d) Đối với nhà biệt thự thuộc nhóm ba thì thực hiện theo các quy định của pháp luật về quy hoạch, kiến trúc và pháp luật về xây dựng.

**Điều 136. Chuyển đổi công năng nhà ở (bổ sung Điều mới)**

1. Việc chuyển đổi công năng nhà ở quy định tại Điều này chỉ áp dụng đối với nhà ở đã hoàn thành đầu tư xây dựng và không còn nhu cầu sử dụng theo mục tiêu đã được phê duyệt ban đầu; trường hợp nhà ở đang xây dựng thì thực hiện thay đổi mục tiêu đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

2. Trường hợp chuyển đổi từ nhà ở tái định cư sang nhà ở xã hội để bán hoặc cho thuê thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phép chuyển đổi.

3. Trường hợp chuyển đổi từ nhà ở tái định cư sang nhà ở thương mại để bán hoặc cho thuê thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức bán đấu giá theo quy định của pháp luật về đấu giá, trong giá bán bao gồm cả tiền sử dụng đất; trường hợp đấu giá hai lần không thành thì thực hiện bán theo giá tương đương với nhà ở thương mại cùng loại tại khu vực có nhà ở.

4. Đối với nhà ở công vụ hoặc nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước nếu không còn nhu cầu bố trí để cho thuê hoặc phải di dời đến địa điểm khác theo quy hoạch mà không thuộc diện phải phá dỡ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập đề án gửi Bộ Xây dựng thẩm định để báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định việc chuyển đổi công năng sử dụng và thực hiện quản lý cho thuê hoặc bán theo quy định tại Luật này.

5. Đối với nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước đang cho thuê nhưng người thuê trả lại và địa phương có nhu cầu chuyển đổi công năng thành nhà ở công vụ để cho thuê thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy định về loại nhà, tiêu chuẩn nhà ở công vụ quy định tại Luật này để xem xét, quyết định.

6. Đối với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đang cho thuê mà thuộc diện thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều 140 của Luật này và địa phương không còn nhu cầu bố trí cho thuê thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập Đề án bán nhà ở gửi lấy ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng trước khi bán. Việc bán nhà ở này thực hiện theo quy định về bán nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước.

7. Các trường hợp bán nhà ở quy định tại khoản 2 Điều này nhưng được xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách trung ương và nhà ở quy định tại khoản 3, khoản 5 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải lập Đề án chuyển đổi công năng, lấy ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng trước khi thực hiện.

8. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

**Mục 2**

## **QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC**

**Điều 137. Quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (sửa đổi bổ sung Điều 81 và đưa từ Nghị định 99/2015/NĐ-CP lên)**

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.

2. Đối với nhà ở công vụ thì chỉ được sử dụng để cho thuê, đối với nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước thì chỉ để cho thuê; trường hợp không còn nhu cầu sử dụng hoặc phải di dời đến địa điểm khác mà không thuộc diện phải phá dỡ hoặc cần tái đầu tư xây dựng nhà ở khác thì thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 134 của Luật này;

3. Việc bán nhà ở cũ chỉ thực hiện khi không có tranh chấp, khiếu kiện về quyền sử dụng và phải thuộc diện được cho thuê hoặc được bán theo quy định của pháp luật về nhà ở.

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 các quy định về quản lý, sử dụng nhà ở mà thuộc diện bị thu hồi thì phải trả lại nhà ở công vụ cho Nhà nước.

Người trả lại nhà ở công vụ nếu không thuộc diện bị thu hồi nhà ở do có hành vi vi phạm quy định tại các điểm a, e và h khoản 1 Điều 142 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. Mọi hành vi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải được xử lý kịp thời, nghiêm minh theo quy định của pháp luật; trường hợp nhà ở thuộc diện bị thu hồi theo quy định tại Điều 138 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 138. Đối tượng, điều kiện thuê, thuê mua, mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (gộp Điều 82, 83 và giữ nguyên nội dung)**

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 32 và khoản 9 Điều 88 của Luật này chỉ được thuê nhà ở;

b) Đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8 và 10 Điều 88 của Luật này được xem xét giải quyết cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội;

c) Đối tượng quy định tại khoản 10 Điều 49 của Luật này nếu chưa được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội thì được giải quyết thuê, thuê mua, mua nhà ở để phục vụ tái định cư;

d) Đối tượng đang thực tế sử dụng nhà ở cũ quy định tại khoản 4 Điều 15 của Luật này được giải quyết cho thuê hoặc mua nhà ở đó.

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 Điều 59 của Luật này;

b) Đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 89 của Luật này; nếu là đối tượng quy định tại khoản 10 Điều 49 của Luật này thì còn phải thuộc diện chưa được bố trí nhà ở, đất ở tái định cư;

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 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 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 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 quản lý nhà ở hoặc đơn vị được giao quản lý vận hành nhà ở đó.

3. Chính phủ quy định trình tự, thủ tục cho thuê, thuê mua, bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; quy định việc miễn, giảm tiền cho thuê, tiền bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho các đối tượng chính sách.

**Điều 139. Quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (Điều mới bổ sung trên cơ sở tách nội dung từ Điều 81 và đưa từ Nghị định 99/2015/NĐ-CP lên)**

1. Hoạt động quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước 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.

2. Thẩm quyền quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được thực hiện theo quy định tại Điều 18 của Luật này. Việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành được thực hiện như sau:

a) Trường hợp nhà nước có đơn vị quản lý vận hành có đủ điều kiện năng lực theo quy định của Luật này thì giao đơn vị đó thực hiện quản lý vận hành;

b) Trường hợp không có đơn vị quản lý vận hành thì tổ chức lựa chọn theo hình thức đấu thầu.

3. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có các quyền và trách nhiệm sau đây:

a) Tiếp nhận quỹ nhà ở để thực hiện quản lý vận hành theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan; thực hiện cho thuê và quản lý việc sử dụng nhà ở theo nhiệm vụ được giao hoặc theo hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành ký kết với cơ quan quản lý nhà ở;

b) Xây dựng, ban hành Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà ở và phổ biến Bản nội quy này cho người thuê, người thuê mua, người sử dụng nhà ở;

c) Tập hợp, lưu trữ hồ sơ có liên quan đến quá trình xây dựng, vận hành, bảo hành, bảo trì, cải tạo nhà ở; trường hợp không đủ hồ sơ thì bổ sung, khôi phục, đo vẽ lại và có trách nhiệm giao các hồ sơ phát sinh, bổ sung để cơ quan quản lý nhà ở lưu trữ theo quy định;

d) Thực hiện bảo trì, cải tạo nhà ở sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt; quản lý chặt chẽ các phần diện tích nhà chưa bán trong khuôn viên nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

đ) Kiểm tra, theo dõi phát hiện kịp thời và đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng nhà ở; thực hiện thu hồi nhà ở theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền;

e) Phối hợp với cơ quan chức năng của địa phương trong việc bảo đảm an ninh, trật tự cho người thuê, thuê mua, người sử dụng nhà ở;

g) Tổng hợp, báo cáo định kỳ hoặc theo yêu cầu đột xuất về tình hình quản lý, sử dụng nhà ở theo quy định.

h) Thực hiện hạch toán, báo cáo thu, chi tài chính công tác quản lý vận hành nhà ở theo quy định; thực hiện các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

**Điều 140. Các trường hợp thu hồi, cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (sửa đổi, bổ sung Điều 84)**

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;

h) Bên thuê, bên thuê mua sử dụng nhà ở không đúng mục đích như đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà ở hoặc tự ý chuyển đổi, bán, cho thuê lại, cho mượn nhà ở hoặc tự ý đục phá, cơi nới, cải tạo, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua.

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 thuộc diện bị thu hồi theo quy định tại các điểm a, b, c, d, e, g, h và điểm i khoản 1 Điều này phải bàn giao lại nhà ở cho đơn vị được giao quản lý nhà ở; trường hợp không bàn giao lại nhà ở thì cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở quyết định cưỡng chế thu hồi; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức cưỡng chế thu hồi nhà ở này trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi.

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 cụ thể trình tự, thủ tục thu hồi, cưỡng chế chu hồi nhà ở

**Mục 3**

## **BẢO HIỂM, BẢO HÀNH, BẢO TRÌ, CẢI TẠO NHÀ Ở**

**Điều 141. Bảo hiểm nhà ở (giữ nguyên Điều 78)**

1. Nhà nước khuyến khích các chủ sở hữu mua bảo hiểm nhà ở. Đối với nhà ở thuộc danh mục cơ sở có nguy 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.

**Điều 142. Bảo hành nhà ở (giữ nguyên Điều 85)**

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, sụt nhà ở và các nội dung khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì bên bán, bên cho thuê mua nhà ở thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

**Điều 143. Bảo trì nhà ở (giữ nguyên Điều 86)**

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.

2. Việc bảo trì nhà ở phải được thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng; đối với nhà ở quy định tại khoản 1 Điều 134 của Luật này thì còn phải thực hiện theo quy định của pháp luật về kiến trúc, quy hoạch và pháp luật về tu bổ, bảo quản, phục hồi di tích lịch sử, văn hóa.

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 146 của Luật này.

**Điều 144. Cải tạo nhà ở (giữ nguyên Điều 87)**

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 146 của Luật này.

3. Đối với nhà ở quy định tại khoản 1 Điều 134 của Luật này thì việc cải tạo còn phải tuân theo quy định của pháp luật về quy hoạch, kiến trúc, quản lý di sản văn hóa; trường hợp pháp luật có quy định phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận trước khi cải tạo thì chủ sở hữu, cơ quan quản lý nhà ở phải thực hiện theo văn bản chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

4. Đối với nhà biệt thự cũ thuộc danh mục quy định tại khoản 1 Điều 134 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 cơi nới, chiếm dụng không gian bên ngoài nhà biệt thự.

**Điều 145. Bảo trì, cải tạo nhà ở đang cho thuê (giữ nguyên Điều 89)**

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 146. Bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (giữ nguyên Điều 90)**

1. Việc bảo trì, cải tạo nhà ở phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và phải thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.

2. Trường hợp cải tạo nhà ở đang cho thuê thì thực hiện theo quy định tại Điều 144 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 147. Bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu chung (giữ nguyên Điều 91)**

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.

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 172 của Luật này.

**Điều 148. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở trong việc bảo trì, cải tạo nhà ở (giữ nguyên Điều 88)**

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 luật.

**Mục 4**

## **PHÁ DỠ NHÀ Ở**

**Điều 149. Các trường hợp nhà ở phải phá dỡ (sửa đổi, bổ sung Điều 92)**

1. Nhà ở bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ, không bảo đảm an toàn cho người sử dụng đã có kết luận kiểm định chất lượng của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà ở hoặc trong tình trạng khẩn cấp, phòng chống thiên tai.

2. Nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ theo quy định tại Điều 76 của Luật này.

3. Nhà ở thuộc diện phải giải tỏa để thu hồi đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

4. Nhà ở xây dựng trong khu vực cấm xây dựng hoặc xây dựng trên đất không phải là đất ở theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

5. Các trường hợp phá dỡ nhà ở khác theo quy định của pháp luật về xây dựng.

**Điều 150. Trách nhiệm phá dỡ nhà ở (giữ nguyên Điều 93)**

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 151. Yêu cầu khi phá dỡ nhà ở (sửa đổi, bổ sung Điều 94)**

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 nằm trong khu dân cư trong khoảng thời gian từ 12 giờ đến 13 giờ và từ 22 giờ đến 05 giờ, trừ trường hợp khẩn cấp.

**Điều 152. Cưỡng chế phá dỡ nhà ở (giữ nguyên)**

1. Trường hợp nhà ở phải phá dỡ theo quy định tại Điều 149 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 khoản 3 Điều 149 của Luật này, phá dỡ nhà ở riêng lẻ quy định tại các khoản 1, 4 và 5 Điều 149 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 các khoản 1, 2, 4 và 5 Điều 149 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 153. Chỗ ở của chủ sở hữu khi nhà ở bị phá dỡ (giữ nguyên Điều 96)**

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 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 87 của Luật này.

**Điều 154. Phá dỡ nhà ở đang cho thuê (giữ nguyên Điều 97)**

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 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 155. Phần sở hữu chung và phần sở hữu riêng trong nhà chung cư (giữ nguyên Điều 100)**

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.

2. Phần sở hữu chung của nhà chung cư bao gồm:

a) Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1 Điều này; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;

b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa 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 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.

**Điều 156. Cách xác định diện tích sử dụng căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư (sửa đổi, bổ sung Điều 101)**

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 theo quy định.

2. Bộ Xây dựng hướng dẫn cách xác định cụ thể diện tích căn hộ quy định tại khoản 1 Điều này.

**Điều 157. Chỗ để xe của nhà chung cư (bổ sung mới trên cơ sở tách 1 phần từ Điều 101 và đưa từ Thông tư số 02/2016/TT-BXD lên)**

1. Chỗ để xe phục vụ cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư bao gồm xe ô tô, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe đạp và xe cho người khuyết tật thì chủ đầu tư phải xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, thiết kế được phê duyệt và phải được sử dụng đúng mục đích. 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, hồ sơ thiết kế được duyệt.

2. Việc xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với chỗ để xe được quy định như sau:

a) Đối với chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thì thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư;

b) Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư và chủ đầu tư không được tính vào giá bán, giá thuê mua căn hộ chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

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.

**Điều 158. Trách nhiệm quản lý phần sở hữu chung, phần sở hữu riêng trong nhà chung cư (bổ sung mới đưa từ Thông tư 02/2016/TT-BXD lên)**

1. Phần sở hữu chung và phần sở hữu riêng nêu tại Điều 155 của Luật này phải được ghi rõ trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ. Phần sở hữu chung, phần sở hữu riêng của nhà chung cư phải được sử dụng đúng mục đích, công năng thiết kế đã được phê duyệt. Chủ sở hữu nhà chung cư có thể trực tiếp hoặc ủy quyền cho người khác quản lý phần sở hữu riêng nhưng việc sử dụng phần sở hữu riêng này không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác hoặc phần sở hữu chung của nhà chung cư.

2. Đối với phần sở hữu chung của nhà chung cư có mục đích để ở thì các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm cùng quản lý. Trường hợp nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại Điều 164 của Luật này thì giao cho đơn vị quản lý vận hành quản lý phần sở hữu này; trường hợp không thuộc diện phải có đơn vị quản lý vận hành thì hội nghị nhà chung cư quyết định giao cho Ban quản trị nhà chung cư hoặc giao cho đơn vị khác quản lý phần sở hữu chung này.

3. Đối với phần sở hữu chung của nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt thì thực hiện quản lý theo quy định sau đây:

a) Trường hợp không phân chia riêng biệt được phần sở hữu chung của khu kinh doanh dịch vụ với khu căn hộ thì các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm cùng quản lý phần sở hữu chung này;

b) Trường hợp phân chia riêng biệt được phần sở hữu chung của khu kinh doanh dịch vụ với khu căn hộ thì chủ sở hữu khu căn hộ có trách nhiệm quản lý phần sở hữu chung của khu căn hộ. Đối với phần sở hữu chung của khu kinh doanh dịch vụ thì do đơn vị quản lý vận hành quản lý vận hành; trường hợp nhà chung cư không phải có đơn vị quản lý vận hành thì do chủ sở hữu khu chức năng này thực hiện quản lý.

c) Đối với phần sở hữu chung của cả tòa nhà chung cư thì các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm cùng quản lý.

4. Đối với nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư thì do các chủ sở hữu hoặc do Ban quản trị nhà chung cư hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện quản lý theo quyết định của hội nghị nhà chung cư.

**Điều 159. Trách nhiệm của chủ đầu tư trong quản lý, sử dụng nhà chung cư (bổ sung mới đưa từ Thông tư 02/2016/TT-BXD lên)**

1. Thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư và bàn giao lại kinh phí này cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định tại khoản 2 Điều 174 của Luật này.

2. Quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư được Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung dự án đã được phê duyệt.

3. Bảo trì phần sở hữu riêng (nếu có); bồi thường thiệt hại cho các chủ sở hữu khác nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác.

4. Phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.

5. Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý, xử phạt vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

6. Thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

**Mục 2**

## **HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ VÀ BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ**

**Điều 160. Hội nghị nhà chung cư (sửa đổi, bổ sung Điều 102)**

1. Hội nghị nhà chung cư là hội nghị của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư nếu chủ sở hữu nhà chung cư không tham dự.

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 các hình thức sau đây:

a) Họp trực tiếp hoặc họp trực tuyến hoặc kết hợp cả họp trực tiếp và họp trực tuyến;

b) Lấy ý kiến bằng văn bản của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

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, bãi miễn các thành viên Ban quản trị nhà chung cư; thông qua, bổ sung, sửa đổi Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư.

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;

d) Quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp chủ đầu tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành hoặc tham gia quản lý vận hành nhưng không đáp ứng được các yêu cầu như đã thỏa thuận trong hợp đồng cung cấp dịch vụ ký với Ban quản trị nhà chung cư;

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 161. Ban quản trị nhà chung cư (sửa đổi, bổ sung Điều 103 và đưa từ Thông tư số 02/2016/TT-BXD lên)**

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 nhà chung cư, đại diện chủ đầu tư (nếu có), đại diện UBND cấp xã nơi có nhà chung cư; trường hợp chủ sở hữu ủy quyền cho người sử dụng nhà chung cư tham gia Hội nghị nhà chung cư thì thành phần Ban quản trị nhà chung cư có thể gồm cả người sử dụng.

3. Ban quản trị nhà chung cư có một chủ sở hữu hoạt động theo mô hình tự quản. Ban quản trị nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu được tổ chức và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của Hợp tác xã, có tư cách pháp nhân (có con dấu, địa điểm hoạt động, tài khoản hoạt động) và thực hiện các quyền, trách nhiệm quy định tại Điều 162 và Điều 163 của Luật này.

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, bãi miễn, bãi nhiệm Ban quản trị nhà chung cư; việc xác định số lượng thành viên Ban quản trị; việc tách, nhập Ban quản trị và hồ sơ, trình tự, thủ tục công nhận Ban quản trị nhà chung cư được thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

**Điều 162. Quyền của Ban quản trị nhà chung cư (sửa đổi, bổ sung trên cơ sở tách 1 phần từ Điều 104)**

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 theo quy định của Luật này thực hiện công nhận Ban quản trị hoặc thực hiện cưỡng chế, bàn giao hồ sơ hoặc kinh phí bảo trì nhà chung cư;

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 b, c, d, đ khoản 1 Điều này.

**Điều 163. Trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư (sửa đổi, bổ sung trên cơ sở tách 1 phần từ Điều 104)**

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 nhận bàn giao 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 158 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 161 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 bãi miễn 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 a, 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 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.

**Mục 3**

## **TỔ CHỨC QUẢN LÝ, VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ**

**Điều 164. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư (sửa đổi, bổ sung trên cơ sở tách 1 phần của Điều 105 và đưa từ Thông tư 02/2016/TT-BXD lên)**

1. Đối với nhà chung cư có thang máy thì do đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện. Đối với nhà chung cư không có thang máy thì Hội nghị nhà chung cư họp quyết định tự quản lý vận hành hoặc thuê đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện.

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 165 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 165. Điều kiện của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư (bổ sung mới đưa từ Thông tư 02/2016/TT-BXD lên)**

1. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải đáp ứng các điều kiện sau:

a) Được thành lập, hoạt động theo quy định của Luật doanh nghiệp hoặc Luật hợp tác xã và có chức năng quản lý vận hành nhà chung cư;

b) Phải có các phòng, ban để thực hiện các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm kỹ thuật, chăm sóc khách hàng, bảo vệ an ninh, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh, môi trường và các dịch vụ khác có liên quan;

c) Phải có trong danh mục đơn vị đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư theo Quy chế quản lý vận hành nhà chung cư do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành.

2. Đối với cán bộ, nhân viên tham gia quản lý vận hành thì phải đáp ứng yêu cầu về quản lý vận hành nhà ở bao gồm lĩnh vực xây dựng, kỹ thuật điện, nước, phòng cháy, chữa cháy, vận hành trang thiết bị gắn với nhà chung cư và có giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư do các cơ sở đào tạo tổ chức đào tạo theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

**Điều 166. Nội dung quản lý vận hành nhà chung cư (bổ sung mới đưa từ Thông tư 02/2016/TT-BXD lên)**

1. Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư.

2. Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho nhà chung cư hoạt động bình thường.

3. Các công việc khác có liên quan do Hội nghị nhà chung cư quyết định.

**Điều 167. Quản lý vận hành chỗ để xe nhà chung cư (sửa đổi, bổ sung tách một số nội dung tại Điều 105 và đưa từ Thông tư 02/2016/TT-BXD)**

1. Đối với chỗ để xe thuộc quyền sở hữu chung theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 157 của Luật này thì do đơn vị quản lý vận hành thực hiện quản lý vận hành; trường hợp thuộc diện không phải có đơn vị quản lý vận hành thì các chủ sở hữu tự quản lý hoặc thuê đơn vị có chức năng, năng lực về quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện quản lý vận hành chỗ để xe này.

2. Đối với chỗ để xe ô tô thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư thì chủ đầu tư trực tiếp quản lý vận hành; trường hợp chỗ để xe ô tô thuộc sở hữu của các chủ sở hữu do mua, thuê mua thì do đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư đó thực hiện việc quản lý vận hành.

3. Việc quản lý vận hành chỗ để xe công cộng của nhà chung cư được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trường hợp chủ sở hữu khu kinh doanh dịch vụ mua chỗ để xe công cộng của chủ đầu tư thì chủ sở hữu khu chức năng này có trách nhiệm quản lý vận hành; trường hợp chủ sở hữu thuê của chủ đầu tư thì việc quản lý chỗ để xe này được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê chỗ để xe;

b) Trường hợp thuộc sở hữu của chủ đầu tư thì chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý vận hành;

c) Trường hợp chỗ để xe công cộng do Nhà nước quản lý theo hồ sơ dự án được phê duyệt thì đơn vị được Nhà nước giao quản lý có trách nhiệm quản lý chỗ để xe này.

**Điều 168. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư (sửa đổi, bổ sung Điều 106 và đưa từ Thông tư 02/2016/TT-BXD lên)**

1. Việc xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư phải công khai, minh bạch và căn cứ vào nội dung các công việc cần quản lý vận hành, dịch vụ sử dụng đối với từng loại nhà chung cư.

2. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc, 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 đồng 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 Hội nghị nhà chung cư 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; trường hợp nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước thì giá dịch vụ quản lý nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều này.

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;

c) Trường hợp các bên không thỏa thuận được giá dịch vụ quy định tại Khoản này thì xác định theo khung giá dịch vụ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư đó ban hành.

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 thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở hoặc trong trường hợp có tranh chấp về giá dịch vụ giữa đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư với chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; trường hợp không thỏa thuận được giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thì áp dụng mức giá trong khung giá dịch vụ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

**Điều 169. Trách nhiệm của chủ đầu tư trong quản lý, vận hành nhà chung cư (bổ sung mới đưa từ Thông tư số 02/2016/TT-BXD lên)**

1. Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo hợp đồng đã ký với Ban quản trị nhà chung cư hoặc người đại diện quản lý nhà chung cư đối với nhà chung cư không phải thành lập Ban quản trị.

2. Lấy ý kiến góp ý của người sử dụng về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

3. Phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư giải quyết các vấn đề có liên quan trong quá trình quản lý vận hành nhà chung cư.

4. Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

5. Thực hiện các trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan.

**Điều 170. Quyền và trách nhiệm của chủ sở hữu, người sử dụng trong quản lý, vận hành nhà chung cư (bổ sung mới đưa từ Thông tư số 02/2016/TT-BXD lên)**

1. Yêu cầu chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức Hội nghị nhà chung cư, tổ chức lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

2. Đóng góp kinh phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ trong quá trình quản lý vận hành nhà chung cư.

Trường hợp chủ sở hữu, người sử dụng không đóng kinh phí quản lý vận hành theo quy định thì bị xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Ban quản trị nhà chung cư đã ký với đơn vị quản lý vận hành.

3. Yêu cầu chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành, Ban quản trị nhà chung cư cung cấp các thông tin, công khai các nội dung liên quan đến việc quản lý vận hành nhà chung cư.

4. Chấp hành nội quy, quy định về quản lý vận hành nhà chung cư; phát hiện và thông báo kịp thời cho đơn vị quản lý vận hành hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền các hành vi vi phạm trong quản lý vận hành nhà chung cư.

5. Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư và theo quy định của pháp luật có liên quan.

**Điều 171. Quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý, vận hành nhà chung cư (bổ sung mới đưa từ Thông tư số 02/2016/TT-BXD lên)**

1. Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký với Ban quản trị nhà chung cư hoặc người đại diện quản lý nhà chung cư (đối với nhà chung cư không phải thành lập Ban quản trị); thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo hợp đồng bảo trì nếu có năng lực bảo trì.

2. Ký kết hợp đồng phụ với các đơn vị cung cấp dịch vụ trong việc quản lý vận hành nhà chung cư (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ của các đơn vị này.

3. Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan trong quá trình quản lý vận hành nhà chung cư; thông báo các yêu cầu, nội dung cần chú ý cho người sử dụng nhà chung cư trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn; hướng dẫn việc lắp đặt các thiết bị trong phần sở hữu riêng của chủ sở hữu.

4. Thu kinh phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận với các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; thu, chi trả thù lao cho các thành viên Ban quản trị nhà chung cư theo quyết định của hội nghị nhà chung cư.

5. Định kỳ 06 tháng một lần hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền phải báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành nhà chung cư với Ban quản trị nhà chung cư; báo cáo tình hình quản lý vận hành tại hội nghị nhà chung cư; lấy ý kiến góp ý của người sử dụng về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

6. Phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư để giải quyết các vấn đề khác có liên quan trong quá trình quản lý vận hành nhà chung cư.

7. Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

8. Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan.

**Mục 4**

## **QUẢN LÝ, SỬ DỤNG KINH PHÍ BẢO TRÌ NHÀ CHUNG CƯ**

**Điều 172. Bảo trì nhà chung cư (giữ nguyên Điều 107)**

1. Bảo trì nhà chung cư bao gồm bảo trì phần sở hữu riêng và bảo trì phần sở hữu chung. 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. Việc đóng góp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu được thực hiện theo quy định tại Điều 173 của Luật này; việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung có nhiều chủ sở hữu được thực hiện theo quy định tại Điều 174 của Luật này.

3. Nội dung bảo trì, 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.

**Điều 173. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu (giữ nguyên Điều 108)**

1. Đối với căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư đã bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư phải đóng 2% giá trị căn hộ, phần diện tích bán, cho thuê mua này; khoản tiền này được tính vào tiền bán, tiền thuê mua mà người mua, thuê mua phải đóng khi nhận bàn giao và được quy định rõ trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua.

2. Đối với căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư giữ lại không bán, không cho thuê mua hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng, trừ phần diện tích thuộc sở hữu chung thì chủ đầu tư phải đóng 2% giá trị căn hộ, phần diện tích giữ lại; phần giá trị này được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất của nhà chung cư đó.

**Điều 174. Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu (sửa đổi, bổ sung trên cơ sở tách 1 phần từ Điều 109 và đưa từ Nghị định số 30/2021/NĐ-CP lên)**

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, chủ đầu tư có trách nhiệm mở một tài khoản thanh toán tại một tổ chức tín dụng hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài (sau đây gọi chung là tổ chức tín dụng) đang hoạt động trên địa bàn nơi có nhà ở để người mua, thuê mua căn hộ và chủ đầu tư nộp theo quy định. Sau khi mở tài khoản, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có dự án biết về tên chủ tài khoản, số tài khoản đã mở, tên tổ chức tín dụng nơi mở tài khoản và kỳ hạn gửi tiền;

b) Khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ, 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 phải đóng kinh phí bảo trì theo quy định vào tài khoản đã ghi trong hợp đồng và sao gửi giấy tờ xác nhận đã đóng kinh phí bảo trì theo quy định cho chủ đầu tư biết; trường hợp không đóng kinh phí bảo trì vào tài khoản này thì không được bàn giao căn hộ, nếu chủ đầu tư vẫn bàn giao căn hộ thì chủ đầu tư phải nộp khoản kinh phí bảo trì này.

2. Việc bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung được quy định như sau:

a) Sau khi có quyết định công nhận Ban quản trị nhà chung cư của cơ quan có thẩm quyền, Ban quản trị có trách nhiệm mở tài khoản để quản lý kinh phí bảo trì và có văn bản đề nghị chủ đầu tư bàn giao kinh phí bảo trì đã thu quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày có văn bản đề nghị của Ban quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư và Ban quản trị phải thống nhất quyết toán số liệu kinh phí bảo trì;

c) Căn cứ vào số liệu quyết toán kinh phí bảo trì quy định tại điểm a khoản này, chủ đầu tư đề nghị tổ chức tín dụng đang quản lý tài khoản kinh phí bảo trì chuyển kinh phí này sang tài khoản do Ban quản trị nhà chung cư lập;

d) Tổ chức tín dụng có trách nhiệm chuyển kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư theo số liệu hai bên đã quyết toán. Các chi phí phát sinh từ việc chuyển giao kinh phí bảo trì được khấu trừ vào kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.

3. Sau khi bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư có trách nhiệm đóng tài khoản đã lập theo quy định của pháp luật và có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư đó biết để theo dõi.

**Điều 175. Cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì nhà chung cư (sửa đổi, bổ sung trên cơ sở tách 1 phần từ Điều 109 và đưa từ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP lên)**

1. Trường hợp chủ đầu tư không bàn giao kinh phí bảo trì theo quy định tại khoản 2 Điều 174 của Luật này hoặc bàn giao không đầy đủ, không đúng hạn theo quy định thì Ban quản trị nhà chung cư có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư yêu cầu chủ đầu tư bàn giao kinh phí bảo trì.

2. Sau khi nhận được văn bản của Ban quản trị quy định tại khoản 1 Điều này, trong thời hạn không quá 15 ngày, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải có văn bản yêu cầu chủ đầu tư bàn giao kinh phí bảo trì nhà chung cư cho Ban quản trị nhà chung cư.

3. Trong thời hạn không quá 10 ngày sau khi có văn bản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà chủ đầu tư không bàn giao kinh phí bảo trì thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành quyết định cưỡng chế và tổ chức thu hồi kinh phí bảo trì để bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư theo quyết định cưỡng chế.

Trong quá trình thực hiện cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì, nếu phát hiện chủ đầu tư có hành vi vi phạm pháp luật hình sự thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh yêu cầu cơ quan có thẩm quyền điều tra, xử lý theo quy định của pháp luật.

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 176. Sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu (sửa đổi, bổ sung Điều 109)**

1. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư chỉ được sử dụng để bảo trì các hạng mục 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 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 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 xuất hiện các hạng mục phần sở hữu chung cần bảo trì theo kế hoạch đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua.

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 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 174 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.

**Mục 5**

## **QUẢN LÝ SỬ DỤNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG**

**KỸ THUẬT KHU VỰC NHÀ CHUNG CƯ**

**(bổ sung mới toàn bộ mục này)**

**Điều 177. 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 các cơ quan chuyên ngành của địa phương hoặc do chủ đầu tư quản lý sau khi hoàn thành dự án phải được xác định trong quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

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 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 các cơ quan chuyên ngành của địa phương để quản lý theo quy định.

**Điều 178. Bàn giao, tiếp nhận và quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật nhà chung cư**

1. Chủ đầu tư có văn bản đề nghị bàn giao kèm theo hồ sơ công trình hạ tầng kỹ thuật phải bàn giao gửi cơ quan, đơn vị có thẩm quyền tiếp nhận theo phân cấp quản lý.

2. Cơ quan tiếp nhận công trình hạ tầng kỹ thuật có trách nhiệm tiếp nhận để quản lý, khai thác sử dụng theo quy định; việc bàn giao, tiếp nhận phải được lập thành văn bản.

3. Trong thời gian chưa bàn giao công trình thì chủ đầu tư có trách nhiệm bảo trì, quản lý, vận hành, khai thác theo nội dung dự án đã được phê duyệt.

**Điều 179. Quản lý, sử dụng, khai thác các công trình hạ tầng kỹ thuật sau khi bàn giao**

1. Đối với các công trình thuộc diện phải bàn giao thì cơ quan tiếp nhận phải quản lý, sử dụng, khai thác theo đúng mục tiêu, công năng của công trình và phải bảo trì khi có hư hỏng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Nhà nước có trách nhiệm bố trí kinh phí từ ngân sách để bảo trì, khai thác các công trình hạ tầng kỹ thuật do các cơ quan chức năng đã nhận bàn giao theo quy định.

2. Đối với các công trình không thuộc diện phải bàn giao thì chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý, khai thác, bảo trì theo đúng mục tiêu, công năng của công trình và theo quy định của pháp luật.

# **CHƯƠNG X**

**GIAO DỊCH VỀ NHÀ Ở**

**Mục 1**

## **QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 180. Các hình thức giao dịch về nhà ở (giữ nguyên Điều 117)**

Giao dịch về nhà ở bao gồm các hình thức mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ và ủy quyền quản lý nhà ở.

**Điều 181. Điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch (giữ nguyên Điều 118)**

1. Giao dịch về mua bán, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở thì nhà ở phải có đủ điều kiện sau đây:

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; đang trong thời hạn sở hữu nhà ở đối với trường hợp sở hữu nhà ở có thời hạn;

c) Không bị kê biên để thi hành án hoặc không bị kê biên để chấp hành quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

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.

Các điều kiện quy định tại điểm b và điểm c khoản này không áp dụng đối với trường hợp mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

2. Giao dịch về nhà ở sau đây thì nhà ở không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận:

a) Mua bán, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai;

b) Tổ chức thực hiện tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương;

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.

**Điều 182. Điều kiện của các bên tham gia một số giao dịch về nhà ở (giữ nguyên Điều 119)**

1. Bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở phải có điều kiện sau đây:

a) Là chủ sở hữu nhà ở hoặc người được chủ sở hữu cho phép, ủy quyền để thực hiện giao dịch về nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về dân sự;

b) Nếu là cá nhân thì phải có đầy đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch về nhà ở theo quy định của pháp luật dân sự; nếu là tổ chức thì phải có tư cách pháp nhân, trừ trường hợp tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương.

2. Bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, nhận đổi, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, nhận thế chấp, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý nhà ở là cá nhân thì phải có điều kiện sau đây:

a) Nếu là cá nhân trong nước thì phải có đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện các giao dịch về nhà ở theo quy định của pháp luật dân sự và không bắt buộc phải có đăng ký thường trú tại nơi có nhà ở được giao dịch;

b) Nếu là cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải có đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch về nhà ở theo quy định của pháp luật Việt Nam, phải thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật này và không bắt buộc phải có đăng ký tạm trú hoặc đăng ký thường trú tại nơi có nhà ở được giao dịch.

3. Bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, nhận đổi, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận thế chấp, nhận góp vốn, được ủy quyền quản lý nhà ở là tổ chức thì phải có tư cách pháp nhân và không phụ thuộc vào nơi đăng ký kinh doanh, nơi thành lập; trường hợp là tổ chức nước ngoài thì phải thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật này; nếu tổ chức được ủy quyền quản lý nhà ở thì phải có chức năng kinh doanh dịch vụ bất động sản và đang hoạt động tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

**Điều 183. Trình tự, thủ tục thực hiện giao dịch về nhà ở (giữ nguyên Điều 120)**

1. Các bên tham gia giao dịch nhà ở thỏa thuận lập hợp đồng mua bán, cho thuê, thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở (sau đây gọi chung là hợp đồng về nhà ở) có các nội dung quy định tại Điều 184 của Luật này; trường hợp tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương 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 hợp pháp có nhà ở đó thì đồng thời công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bên nhận quyền sở hữu nhà ở.

**Điều 184. Hợp đồng về nhà ở (sửa đổi, bổ sung Điều 121)**

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; diện tích sử dụng thuộc quyền sở hữu riêng; diện tích sàn xây dựng căn hộ; mục đích sử dụng của phần sở hữu chung, sử dụng chung trong nhà chung cư theo đúng mục đích thiết kế đã được phê duyệt ban đầu;

3. Thời hạn sở hữu nhà chung cư theo hồ sơ thiết kế của nhà chung cư (PA1 quy định nhà chung cư sở hữu có thời hạn); thời hạn sử dụng theo hồ sơ thiết kế công trình nhà chung cư (áp dụng cho PA2 không quy định về thời hạn sở hữu)

4. 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;

5. Thời hạn và phương thức thanh toán tiền nếu là trường hợp mua bán, cho thuê, cho thuê mua, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở;

6. 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;

7. Quyền và nghĩa vụ của các bên;

8. Cam kết của các bên;

9. Các thỏa thuận khác;

10. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng;

11. Ngày, tháng, năm ký kết hợp đồng;

12. 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 185. Công chứng, chứng thực hợp đồng và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng về nhà ở (giữ nguyên Điều 122)**

1. Trường hợp mua bán, tặng cho, đổi, góp vốn, thế chấp nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại thì phải thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

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; mua bán, cho thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; mua bán, cho thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư; góp vốn bằng nhà ở mà có một bên là tổ chức; cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở thì không bắt buộc phải công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp các bên có nhu cầu.

Đối với các giao dịch quy định tại khoản này thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là do các bên thỏa thuận; trường hợp các bên không có thỏa thuận thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm ký kết hợp đồng.

3. Văn bản thừa kế nhà ở được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về dân sự.

4. Việc công chứng hợp đồng về nhà ở được thực hiện tại tổ chức hành nghề công chứng; việc chứng thực hợp đồng về nhà ở được thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở.

**Mục 2**

## **MUA BÁN NHÀ Ở**

**Điều 186. Giao dịch mua bán nhà ở (sửa đổi, bổ sung Điều 123, đưa một số nội dung từ Nghị định 99/2015/NĐ-CP lên Luật)**

1. Việc mua bán nhà ở phải được lập thành hợp đồng có các nội dung quy định tại Điều 184 của Luật này. Đối với nhà ở không xác định thời hạn sở hữu thì 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.

**PA1.** Trường hợp là căn hộ chung cư thì chỉ được bán trong thời hạn sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 27 của Luật này.

2. Các bên mua bán nhà ở thỏa thuận các nội dung sau:

a) Thời hạn bên mua được sở hữu nhà ở; 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; cơ quan có thẩm quyền cấp giấy 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 hạn sở hữu;

c) Việc xử lý Giấy chứng nhận khi hết hạn sở hữu và trách nhiệm của các bên trong việc thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở;

d) Các thỏa thuận khác.

**Điều 187. Xử lý đối với trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn (bổ sung mới đưa từ Nghị định 99 lên)**

1. Trường hợp nhà ở không quy định thời hạn sở hữu nhưng thuộc diện mua bán có thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 186 của Luật này thì xử lý như sau:

a) Trong thời hạn sở hữu nhà ở, bên mua nhà ở được thực hiện các quyền theo thỏa thuận trong hợp đồng;

b) Khi hết thời hạn sở hữu thì Giấy chứng nhận cấp cho bên mua không còn giá trị pháp lý, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được chuyển lại cho chủ sở hữu nhà ở lần đầu hoặc người thừa kế hợp pháp của chủ sở hữu lần đầu;

c) 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;

d) Khi hết hạn sở hữu, bên nhận lại quyền sở hữu nhà ở đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quy định tại Khoản này thực hiện theo quy định về cấp Giấy chứng nhận của pháp luật về đất đai.

**(PA 1)** 2. Trường hợp mua bán căn hộ chung có quy định thời hạn sở hữu thì việc xử lý nhà ở khi hết hạn sở hữu được thực hiện theo quy định tại Mục 4 Chương II của Luật này.

**Điều 188. Giá mua bán nhà ở (giữ nguyên Điều 124)**

Giá mua bán nhà ở do các bên thỏa thuận và được ghi rõ trong hợp đồng mua bán nhà ở; trường hợp Nhà nước có quy định về giá mua bán nhà ở thì các bên phải thực hiện theo quy định đó.

**Điều 189. Mua bán nhà ở trả chậm, trả dần (giữ nguyên Điều 125)**

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 190. Mua bán nhà ở thuộc sở hữu chung (giữ nguyên Điều 126)**

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 theo quy định của pháp luật. Các chủ sở hữu chung được quyền ưu tiên mua, nếu các chủ sở hữu chung không mua thì nhà ở đó được bán cho người khác.

Trường hợp có chủ sở hữu chung đã có tuyên bố mất tích của Tòa án thì các chủ sở hữu chung còn lại được quyền bán nhà ở đó; phần giá trị quyền sở hữu nhà ở của người bị tuyên bố mất tích được xử lý theo quy định của pháp luật.

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 191. Mua bán nhà ở đang cho thuê (giữ nguyên Điều 127)**

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 VI Luật này.

**Điều 192. Mua trước nhà ở (giữ nguyên Điều 128)**

Khi các bên đã ký kết hợp đồng mua bán nhà ở nhưng Nhà nước có nhu cầu mua nhà ở đó để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định mua trước nhà ở đó. Giá mua bán, điều kiện và phương thức thanh toán tiền mua nhà ở được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở mà các bên đã ký kết. Nhà nước bồi thường thiệt hại cho các bên (nếu có). Hợp đồng mua bán nhà ở do các bên đã ký kết không còn giá trị pháp lý.

**Mục 3**

## **CHO THUÊ NHÀ Ở**

**Điều 193. Thời hạn thuê và giá thuê nhà ở (giữ nguyên Điều 129)**

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 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 194. Cho thuê nhà ở thuộc sở hữu chung (giữ nguyên Điều 130)**

1. Việc cho thuê nhà ở thuộc sở hữu chung phải có sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu nhà ở đó, trừ trường hợp chủ sở hữu chung cho thuê phần nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình.

2. Các chủ sở hữu chung có thể ủy quyền cho người đại diện ký hợp đồng thuê nhà ở.

**Điều 195. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở (giữ nguyên Điều 131)**

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 140 của Luật này.

2. Trường hợp thuê nhà ở không thuộc sở hữu nhà nước thì việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau đây:

a) Hợp đồng thuê nhà ở hết hạn; trường hợp trong hợp đồng không xác định thời hạn thì hợp đồng chấm dứt sau 90 ngày, kể từ ngày bên cho thuê nhà ở thông báo cho bên thuê nhà ở biết việc chấm dứt hợp đồng;

b) Hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng;

c) Nhà ở cho thuê không còn;

d) Bên thuê nhà ở chết hoặc có tuyên bố mất tích của Tòa án mà khi chết, mất tích không có ai đang cùng chung sống;

đ) Nhà ở cho thuê bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ hoặc thuộc khu vực đã có quyết định thu hồi đất, giải tỏa nhà ở hoặc có quyết định phá dỡ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; nhà ở 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 196 của Luật này.

**Điều 196. Đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở (giữ nguyên Điều 132)**

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;

c) Bên thuê sử dụng nhà ở không đúng mục đích như đã thỏa thuận trong hợp đồng;

d) Bên thuê tự ý đục phá, cơi nới, 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 195 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 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 197. Quyền tiếp tục thuê nhà ở (giữ nguyên Điều 133)**

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 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 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 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**

## **CHO THUÊ MUA NHÀ Ở**

**Điều 198. Thuê mua nhà ở xã hội (giữ nguyên Điều 134)**

1. Việc thuê mua nhà ở xã hội phải lập thành hợp đồng có các nội dung quy định tại Điều 184 của Luật này; trường hợp thuê mua nhà ở xã hội do các tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng thì hợp đồng thuê mua được ký kết giữa tổ chức, cá nhân, hộ gia đình với bên thuê mua; trường hợp thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước thì việc ký kết hợp đồng thuê mua được thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 138 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 199. Quyền và nghĩa vụ của bên thuê mua nhà ở xã hội (giữ nguyên Điều 135)**

1. Bên thuê mua nhà ở xã hội phải thực hiện quy định tại Điều 101 của Luật này và các 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 1 và khoản 2 Điều 140 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 hai phần ba thời hạn thuê mua thì người thừa kế hợp pháp được thanh toán hết số tiền tương ứng với một phần ba thời hạn thuê mua còn lại và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó;

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 200. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê mua và thu hồi nhà ở xã hội cho thuê mua (giữ nguyên Điều 136)**

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 140 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;

c) Bên thuê mua tự ý đục phá, cơi nới, 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 199 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, THỪA KẾ, GÓP VỐN,**

**CHO MƯỢN, CHO Ở NHỜ NHÀ Ở**

**Điều 201. Tặng cho nhà ở (gộp Điều 137 và Điều 138, giữ nguyên nội dung)**

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 không được làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung khác. Sau khi nhận tặng cho phần sở hữu chung thì chủ sở hữu nhà ở mới không được làm ảnh hưởng đến các quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu chung khác.

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 hạn hợp đồng thuê nhà đã ký với bên tặng cho, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

**Điều 202. Đổi nhà ở (gộp các Điều 139, 140, 141 và giữ nguyên nội dung)**

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 bảo đảm không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu chung khác. Sau khi nhận đổi phần nhà ở thuộc sở hữu chung thì chủ sở hữu nhà ở mới không được làm ảnh hưởng đến các quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu chung khác.

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 hạn hợp đồng thuê nhà ở đã ký với chủ sở hữu nhà ở cũ, 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 203. Thừa kế nhà ở (gộp các Điều 142 và Điều 143, giữ nguyên nội dung)**

1. Trường hợp thừa kế nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất mà người thừa kế là một hoặc các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung còn lại thì những người này được thừa kế nhà ở đó theo di chúc hoặc theo pháp luật; trường hợp có người thừa kế không phải là chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất thì người thừa kế được thanh toán phần giá trị nhà ở mà họ được thừa kế, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

2. Trường hợp thừa kế nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì phần nhà ở của người để lại thừa kế được chia cho những người thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật; nếu nhà ở được bán để chia giá trị thì những người thừa kế được ưu tiên mua; nếu những người thừa kế không mua thì các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung khác được quyền ưu tiên mua phần thừa kế nhà ở đó và thanh toán cho những người thừa kế giá trị nhà ở đã mua.

**Điều 204. Góp vốn bằng nhà ở (gộp các Điều 150, 151 và 152, giữ nguyên nội dung)**

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 184 của Luật này;

b) Nhà ở đưa vào góp vốn phải là nhà ở có sẵn và đáp ứng đủ các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 181 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 hạn hợp đồng thuê nhà đã ký với bên góp vốn, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

**Điều 205. Cho mượn, cho ở nhờ nhà ở (gộp các Điều 153 và 154, giữ nguyên nội dung)**

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 206. Bên thế chấp và bên nhận thế chấp nhà ở (sửa đổi, bổ sung Điều 144)**

1. Chủ sở hữu nhà ở là tổ chức được thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam.

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.

**Điều 207. Thế chấp nhà ở thuộc sở hữu chung (giữ nguyên Điều 145)**

Việc thế chấp nhà ở thuộc sở hữu chung phải được sự đồng ý bằng văn bản của các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung, trừ trường hợp thế chấp nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần. Các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất có trách nhiệm liên đới trong việc thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp nhà ở theo quy định của Bộ luật dân sự.

**Điều 208. Thế chấp nhà ở đang cho thuê (giữ nguyên Điều 146)**

1. Chủ sở hữu nhà ở có quyền thế chấp nhà ở đang cho thuê nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết trước về việc thế chấp. Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng thuê nhà ở.

2. Trường hợp nhà ở đang thuê bị xử lý để thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp nhà ở thì bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng, trừ trường hợp bên thuê nhà ở vi phạm các quy định tại khoản 2 Điều 196 của Luật này hoặc các bên có thỏa thuận khác.

**Điều 209. Thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai (giữ nguyên Điều 147)**

1. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở được thế chấp dự án hoặc nhà ở xây dựng trong dự án tại tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn cho việc đầu tư dự án hoặc xây dựng nhà ở đó; trường hợp chủ đầu tư đã thế chấp nhà ở mà có nhu cầu huy động vốn góp để phân chia nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở hoặc có nhu cầu bán, cho thuê mua nhà ở đó thì phải giải chấp nhà ở này trước khi ký hợp đồng huy động vốn góp, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng, trừ trường hợp được bên góp vốn, bên mua, thuê mua nhà ở và bên nhận thế chấp đồng ý.

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.

2. Tổ chức, cá nhân xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai trên thửa đất ở hợp pháp của mình; tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở của chủ đầu tư được thế chấp nhà ở này tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn phục vụ cho xây dựng nhà ở hoặc để mua chính nhà ở đó.

**Điều 210. 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 (giữ nguyên Điều 148)**

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 hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Trường hợp chủ đầu tư thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai xây dựng trong dự án thì ngoài điều kiện quy định tại điểm a khoản này, nhà ở thế chấp phải thuộc diện đã xây dựng xong phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng và không nằm trong phần dự án hoặc toàn bộ dự án mà chủ đầu tư đã thế chấp theo quy định tại điểm a khoản này;

c) Trường hợp tổ chức, cá nhân thế chấp nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 206 của Luật này thì phải có giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất ở hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai, Giấy phép xây dựng nếu thuộc diện phải có Giấy phép xây dựng.

Trường hợp người thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai mua nhà ở của chủ đầu tư trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì phải có hợp đồng mua bán nhà ở ký kết với chủ đầu tư, có văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở nếu là bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định, có giấy tờ chứng minh đã đóng tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng mua bán và không thuộc diện đang có khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà ở hoặc về việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở này.

2. Việc thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai chỉ được thực hiện theo quy định tại Luật này; các trường hợp thế chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc nhà ở hình thành trong tương lai không đúng với quy định tại Luật này thì không có giá trị pháp lý.

**Điều 211. Xử lý nhà ở, dự án đầu tư xây dựng nhà ở thế chấp (giữ nguyên Điều 149)**

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 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 pháp luật có liên quan; tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng dự án phải có đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án theo quy định của Luật này và phải đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao dự án theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

**Mục 7**

## **ỦY QUYỀN QUẢN LÝ NHÀ Ở**

**Điều 212. Nội dung, phạm vi ủy quyền quản lý nhà ở (giữ nguyên Điều 155)**

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, sử dụng 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, sử dụng nhà ở do các bên thỏa thuận và được ghi trong hợp đồng ủy quyền; nếu các bên không có thỏa thuận về thời hạn ủy quyền thì hợp đồng ủy quyền có hiệu lực 01 năm, kể từ ngày ký hợp đồng ủy quyền.

3. Bên ủy quyền quản lý nhà ở phải trả chi phí quản lý, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

**Điều 213. Ủy quyền quản lý nhà ở thuộc sở hữu chung (giữ nguyên Điều 156)**

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 người khác quản lý phần quyền sở hữu của mình nhưng không được làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các chủ sở hữu chung khác.

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 người được ủy quyền quản lý nhà ở đồng thời là chủ sở hữu chung của nhà ở đó.

**Điều 214. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng ủy quyền quản lý nhà ở (giữ nguyên Điều 157)**

1. Hợp đồng ủy quyền hết hạn.

2. Nội dung ủy quyền đã được thực hiện.

3. Nhà ở được ủy quyền quản lý không còn.

4. Bên ủy quyền hoặc bên được ủy quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền quản lý nhà ở theo quy định tại Điều 215 của Luật này.

5. Bên ủy quyền hoặc bên được ủy quyền quản lý nhà ở chết.

6. Bên được ủy quyền quản lý nhà ở mất tích hoặc bị mất năng lực hành vi dân sự theo quyết định của Tòa án.

7. Theo thỏa thuận của các bên.

**Điều 215. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền (giữ nguyên Điều 158)**

1. Bên ủy quyền quản lý nhà ở đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Nếu việc ủy quyền có chi phí quản lý thì bên ủy quyền không phải báo trước cho bên được ủy quyền biết về việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền nhưng phải thanh toán cho bên được ủy quyền chi phí quản lý tương ứng với công việc mà bên được ủy quyền đã thực hiện và phải bồi thường thiệt hại cho bên được ủy quyền;

b) Nếu việc ủy quyền không có chi phí quản lý thì bên ủy quyền phải thông báo cho bên được ủy quyền biết 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.

2. Bên được ủy quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Nếu việc ủy quyền có chi phí quản lý thì không phải báo trước cho bên ủy quyền biết về việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền nhưng phải bồi thường thiệt hại cho bên ủy quyền (nếu có);

b) Nếu việc ủy quyền không có chi phí quản lý thì phải thông báo cho bên ủy quyền biết 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.

3. Bên ủy quyền và bên được ủy quyền phải thông báo cho bên thứ ba có liên quan biết về việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền quản lý nhà ở.

**CHƯƠNG XI**

**QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ NHÀ Ở**

**Điều 216. Nội dung quản lý nhà nước về nhà ở (sửa đổi, bổ sung Điều 167)**

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 chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở; công nhận 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.

10. Hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra, thanh tra, giải quyết khiếu nại, tranh chấp, tố cáo và xử lý vi phạm trong lĩnh vực nhà ở.

11. Hợp tác quốc tế trong lĩnh vực nhà ở.

**Điều 217. Nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ và hợp tác quốc tế trong lĩnh vực nhà ở (giữ nguyên Điều 172)**

1. Nhà nước có chính sách khuyến khích và tạo điều kiện cho việc nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ và hợp tác quốc tế phục vụ yêu cầu phát triển và quản lý nhà ở.

2. Nhà nước hỗ trợ kinh phí cho việc ứng dụng công nghệ mới, vật liệu mới trong xây dựng nhà ở bảo đảm chất lượng, tiến độ, tiết kiệm năng lượng và giảm chi phí xây dựng.

**Điều 218. Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức, chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển, quản lý nhà ở (giữ nguyên Điều 173)**

1. Công chức, viên chức làm việc trong lĩnh vực quản lý, phát triển nhà ở của các cấp, ngành phải tham gia khóa đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển, quản lý nhà ở. Đối với cá nhân tham gia quản lý, điều hành, làm việc trong đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thì phải tham dự khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về quản lý vận hành nhà chung cư và phải có Giấy chứng nhận hoàn thành khóa đào tạo theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

2. Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chương trình, nội dung đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển, quản lý nhà ở cho công chức, viên chức làm việc trong lĩnh vực quản lý, phát triển nhà ở trên phạm vi cả nước.

**Điều 219. Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở (giữ nguyên Điều 174)**

1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về nhà ở trong phạm vi cả nước.

2. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện thống nhất quản lý nhà nước về nhà ở trên phạm vi cả nước.

3. Các Bộ, ngành có liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở và phối hợp với Bộ Xây dựng để thực hiện các quy định của pháp luật về nhà ở.

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 220. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng (sửa đổi, bổ sung Điều 175)**

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 xã hội, nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; quy định nội dung, mẫu hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

5. Xây dựng, trình Thủ tướng Chính phủ ban hành tiêu chuẩn nhà ở công vụ; thẩm định nhu cầu về nhà ở công vụ, kế hoạch phát triển nhà ở công vụ của các cơ quan trung ương, trừ Bộ Quốc phòng, Bộ Công an; hướng dẫn phương pháp xác định giá thuê nhà ở công vụ; tổ chức tạo lập, quản lý vận hành, bố trí cho thuê nhà ở công vụ của Chính phủ 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 tại Điều 76 theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.

7. Cho ý kiến về chương trình phát triển nhà ở của các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương trước khi trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua.

8. Tổ chức 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 thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ.

9. Thẩm định để báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định đối với đề án chuyển đổi công năng sử dụng đối với nhà ở công vụ, nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước không còn nhu cầu sử dụng để cho thuê hoặc di dời đến địa điểm khác theo đề nghị của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

10. Cho ý kiến thống nhất theo đề nghị của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong trường hợp chuyển đổi từ nhà ở tái định cư được đầu tư bằng vốn ngân sách trung ương sang làm nhà ở thương mại, nhà ở xã hội để bán hoặc cho thuê; bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đang cho thuê mà người thuê trả lại nhà hoặc trường hợp thu hồi nhà ở nhưng không còn nhu cầu bố trí cho thuê.

11. Kiểm tra việc dành quỹ đất và sự phù hợp của việc bố trí quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội trong quy hoạch đô thị; Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương theo quy định của Luật này.

12. 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 88 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.

13. Hướng dẫn điều kiện và tiêu chí lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội; Hướng dẫn phương thức xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội và việc quản lý, vận hành và sử dụng nhà ở xã hội.

14. Quản lý nhà ở, lưu trữ hồ sơ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước của cơ quan trung ương.

15. 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.

16. 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.

17. Quy định chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về quản lý, vận hành nhà chung cư, công nhận đơn vị đủ điều kiện đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư. Công khai danh mục các đơn vị đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng.

18. 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.

19. Hợp tác quốc tế trong lĩnh vực nhà ở.

20. 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 221. Thanh tra nhà ở (giữ nguyên Điều 176)**

1. Thanh tra xây dựng thuộc Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng thực hiện chức năng thanh tra hành chính và thanh tra chuyên ngành về nhà ở đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tham gia phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở.

2. Thanh tra chuyên ngành về nhà ở bao gồm:

a) Thanh tra việc chấp hành pháp luật của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở;

b) Phát hiện, ngăn chặn và xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý các vi phạm pháp luật về nhà ở.

3. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức thực hiện thanh tra chuyên ngành về nhà ở trong phạm vi cả nước. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm tổ chức thanh tra chuyên ngành về nhà ở tại địa phương.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

**CHƯƠNG XII**

**GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO**

**VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ NHÀ Ở**

**Mục 1**

**GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO VỀ NHÀ Ở**

**Điều 222. Giải quyết tranh chấp về nhà ở (giữ nguyên Điều 177)**

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 giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Tranh chấp về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết đối với nhà ở được giao cho địa phương quản lý, Bộ Xây dựng giải quyết đối với nhà ở được giao cho cơ quan trung ương quản lý; trường hợp không đồng ý với quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Bộ Xây dựng thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

4. Tranh chấp về kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở đó giải quyết; trường hợp không đồng ý với quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

**Điều 223. Khiếu nại tố cáo và giải quyết khiếu nại, tố cáo về nhà ở (giữ nguyên Điều 178)**

1. Việc khiếu nại, tố cáo và giải quyết khiếu nại, tố cáo liên quan đến phát triển và quản lý nhà ở được thực hiện theo quy định của Luật khiếu nại, Luật tố cáo.

2. Khi có quyết định giải quyết khiếu nại, tố cáo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về nhà ở hoặc bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật thì các bên có liên quan phải thi hành các quyết định hoặc bản án đó.

**Mục 2**

## **XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ NHÀ Ở**

**Điều 224. Xử lý đối với người vi phạm pháp luật về nhà ở (sửa đổi, bổ sung Điều 179)**

1. Người có hành vi vi phạm pháp luật về nhà ở thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

2. Người có hành vi vi phạm sau đây khi thi hành công vụ thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự:

a) Lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái quy định của pháp luật trong việc quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở; thẩm định, phê duyệt dự án xây dựng nhà ở; quyết định, thẩm định giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở; thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở; xác định nghĩa vụ tài chính về nhà ở; quản lý, cung cấp thông tin về nhà ở và quy định khác trong việc phát triển, quản lý, giao dịch về nhà ở quy định tại Luật này;

b) Thiếu trách nhiệm trong quản lý để xảy ra vi phạm pháp luật về nhà ở hoặc có hành vi vi phạm khác gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tham gia phát triển nhà ở, của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng hợp pháp nhà ở;

c) Vi phạm quy định về trình tự, thủ tục hành chính trong lĩnh vực nhà ở, quy định về báo cáo, thống kê trong phát triển và quản lý nhà ở.

3. Xử lý vi phạm về nhà ở xã hội:

a) Mọi trường hợp cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội không đúng quy định của Luật này thì hợp đồng cho thuê, thuê mua, mua bán nhà ở không có giá trị pháp lý và bên thuê, thuê mua, mua phải bàn giao lại nhà ở cho đơn vị quản lý nhà ở xã hội; trường hợp không bàn giao lại nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở tổ chức cưỡng chế để thu hồi lại nhà ở đó;

b) Việc xử lý tiền thuê, tiền mua nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự;

c) Việc xử lý vi phạm về phát triển, quản lý, giao dịch nhà ở xã hội thực hiện như quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng (không dành đủ diện tích xây dựng nhà ở xã hội; nhà ở xã hội thiết kế, xây dựng không theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn, diện tích nhà ở xã hội; chủ đầu tư chậm triển khai xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất thuộc dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị; bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội không đúng đối tượng, không đảm bảo đủ các điều kiện theo Luật Nhà ở…).

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

**Điều 225. Xử lý vi phạm pháp luật về nhà ở khi gây thiệt hại cho Nhà nước, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân (giữ nguyên Điều 180)**

Người có hành vi vi phạm pháp luật về nhà ở nếu gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì ngoài việc bị xử lý theo quy định tại Điều 232 của Luật này còn phải bồi thường thiệt hại cho Nhà nước hoặc cho người bị thiệt hại.

# **CHƯƠNG XIII**

**ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 226. Hiệu lực thi hành (sửa đổi, bổ sung Điều 181)**

1. Luật này có hiệu lực thi hành kể từ ngày…

2. Luật Nhà ở 2014 hết hiệu lực kể từ ngày Luật số…có hiệu lực thi hành.

3. Bãi bỏ điểm đ khoản 1 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 và Điều 4 của Luật số 03/2022/QH 15 sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự.

**Điều 227. Xử lý chuyển tiếp đối với chính sách về sở hữu nhà ở (bổ sung mới)**

Đối với các nhà chung cư đã đầu tư xây dựng trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì không áp dụng thời hạn sở hữu nhà chung cư theo quy định của Luật này; việc cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư thực hiện theo quy định tại Chương V của Luật này (phương án không có thời hạn sở hữu nhà chung cư).

**Điều 228. Xử lý chuyển tiếp đối với chính sách về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở (bổ sung mới)**

1. Đối với chương trình phát triển nhà ở đã được phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải thực hiện đánh giá sự phù hợp của nội dung Chương trình với các quy định có liên quan của Luật này. Trường hợp phải điều chỉnh lại nội dung chương trình phát triển nhà cho phù hợp với quy định của Luật này thì việc điều chỉnh chương trình được thực hiện theo quy định tại Điều 37 của Luật này.

2. Trường hợp chương trình phát triển nhà ở kỳ trước đã hết hạn nhưng chưa phê duyệt chương trình phát triển nhà ở kỳ sau thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được tiếp tục sử dụng danh mục các vị trí, khu vực dự kiến phát triển nhà ở đã được xác định trong chương trình phát triển nhà ở kỳ trước làm căn cứ để chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở đến khi chương trình phát triển nhà ở kỳ sau được phê duyệt.

**Điều 229. Xử lý chuyển tiếp đối với chính sách về phát triển nhà ở (bổ sung mới)**

1. Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị đã có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật đầu tư thì tiếp tục thực hiện theo nội dung văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đã được phê duyệt, trừ trường hợp điều chỉnh dự án đầu tư dẫn đến phải điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư thì nội dung thẩm định chủ trương đầu tư phải thực hiện theo quy định của Luật này.

2. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị đã nộp hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật đầu tư và đã được thẩm định, cho ý kiến nhưng chưa ban hành văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư trước thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành thì không phải lấy ý kiến theo quy định của Luật này, cơ quan có thẩm quyền tiếp tục ban hành văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án; trường hợp hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư chưa được thẩm định, cho ý kiến thì phải thực hiện cho ý kiến đối với các nội dung về nhà ở theo quy định của Luật này.

3. Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã nộp hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư trước thời điểm Luật này có hiệu thi hành mà chưa có quy hoạch chi tiết của dự án thì phải lập, trình quy hoạch chi tiết dự án để cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và bổ sung vào hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư.

4. Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị đã thực hiện lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật nhà ở trước thời điểm Luật Đầu tư 2020 có hiệu lực thi hành mà đã ban hành văn bản lựa chọn chủ đầu tư thì không phải thực hiện lựa chọn lại theo quy định của Luật Đầu tư 2020 và Luật này; trường hợp chưa có văn bản lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật nhà ở tại thời điểm thực hiện thì cơ quan có thẩm quyền rà soát lại quy trình thực hiện lựa chọn chủ đầu tư và phải ban hành văn bản công nhận chủ đầu tư theo quy định của Chính phủ.

5. Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị đã thực hiện lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật đầu tư thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất hoặc được chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật đầu tư mà có nhiều nhà đầu tư được chấp thuận trong Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá, đấu thầu thì thực hiện thủ tục công nhận chủ đầu tư theo quy định của Luật này.

6. Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị tại các đô thị loại đặc biệt, loại 1 đã có văn bản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định vị trí được phép thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật đất đai, pháp luật kinh doanh bất động sản thì được tiếp tục thực hiện; trường hợp chưa được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành văn bản xác định vị trí được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật đất đai, pháp luật kinh doanh bất động sản thì phải thực hiện theo nguyên tắc quy định tại Điều 6 của Luật này.

7. Tại các đô thị loại đặc biệt, loại 1, loại 2 trường hợp địa phương đã ban hành quyết định phê duyệt phương án bố trí tái định cư thì tiếp tục thực hiện theo phương án đã được phê duyệt; trường hợp chưa ban hành quyết định phê duyệt phương án bố trí tái định cư thì phải thực hiện bố trí tái định cư theo nguyên tắc quy định tại Điều 64 của Luật này.

**Điều 230. Xử lý chuyển tiếp đối với chính sách cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (bổ sung mới)**

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

2. Trường hợp cơ quan có thẩm quyền đã tiến hành các bước lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa ban hành văn bản lựa chọn chủ đầu tư thì việc lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Điều 80 của Luật này.

3. Trường hợp chủ đầu tư đã bồi thường theo phương án bồi thường được phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo phương án bồi thường đã được phê duyệt, trừ trường hợp có diện tích chưa đưa vào phương án bồi thường. Việc bồi thường đối với phần diện tích chưa đưa vào phương án bồi thường được thực hiện theo quy định tại Mục 3 Chương V của Luật này.

**Điều 231. Xử lý chuyển tiếp đối với chính sách về phát triển nhà ở xã hội (bổ sung mới)**

1. Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được phê duyệt, lựa chọn chủ đầu tư trước thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành thì không phải thực hiện phê duyệt, lựa chọn lại theo quy định của Luật này, trừ trường hợp thuộc diện phải điều chỉnh lại nội dung của dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư.

2. Đối với dự án phát triển nhà ở xã hội không có trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương nhưng đã được chấp thuận chủ trương đầu tư dự án thì được tiếp tục thực hiện theo quy định của Luật này.

3. Đối với các trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận việc bố trí thay thế diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội thuộc phạm vi dự án đó bằng diện tích đất tương đương tại các dự án khác trên phạm vi địa bàn trước thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo nội dung văn bản được chấp thuận.

4. Đối với các trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô dưới 10 ha, chủ đầu tư dự án đã được chấp thuận thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo hình thức nộp bằng tiền trước khi Luật này này có hiệu lực thi hành nhưng đến thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành mà chủ đầu tư chưa nộp tiền thì chủ đầu tư tiếp tục thực hiện việc nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất dành để xây dựng nhà ở xã hội theo giá đất cụ thể tại thời điểm hoàn thành đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

5. 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 thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành thì khoản tiền này được nộp vào khoản mục riêng trong Quỹ đầu tư phát triển của địa phương quy định tại điểm c khoản 2 Điều 128 của Luật này để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn theo quy định của pháp luật về ngân sách.

6. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án; chấp thuận đầu tư dự án; quyết định phê duyệt dự án trước thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành thì chủ đầu tư dự án được thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo nội dung quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án; chấp thuận đầu tư dự án, quyết định phê duyệt dự án đã được phê duyệt.

7. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội 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.

8. Trường hợp lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội đang thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 và Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 thì tiếp tục áp dụng theo quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13.

9. Đối với trường hợp bán nhà ở xã hội phải nộp tiền sử dụng đất theo Luật Nhà ở 2014 mà đến thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành mà vẫn chưa nộp tiền sử dụng đất thì tiếp tục nộp tiền quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13.

10. Trường hợp phần diện tích 20% cho thuê mà chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được bán sau thời hạn 5 năm theo quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 mà đến nay chủ đầu tư vẫn chưa bán được thì được thực hiện theo quy định của Luật này.

11. Việc mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội (đăng ký hồ sơ, xét duyệt hồ sơ, thẩm định giá, ký hợp đồng, bán lại…) đang thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 thì tiếp tục áp dụng theo quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13.

12. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

**Điều 232. Xử lý chuyển tiếp đối với chính sách về giao dịch nhà ở (bổ sung)**

Đối với các hợp đồng về nhà ở đã ký kết trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì các bên tiếp tục thực hiện theo các nội dung hợp đồng đã ký kết, trường hợp có nhu cầu bổ sung thêm nội dung hợp đồng theo quy định của Luật này thì các bên có thể lập phụ lục hợp đồng; trường hợp đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng các bên chưa ký kết hợp đồng thì hợp đồng phải bảo đảm đầy đủ các nội dung quy định tại Điều 186 của Luật này.